

1. INTRODUÇÃO

Este documento tem como objetivo descrever os serviços a serem executados na reforma do prédio do CREAS-CENTRO, localizado na Rua Coração Gaúcho, 23 – Bairro Centro – Eldorado do Sul/RS – CEP 92990-000. A edificação foi afetada pelas enchentes de 2024 e apresenta degradações em sua estrutura, coberturas, pisos, esquadrias, instalações elétricas e hidrossanitárias, demandando intervenções corretivas e preventivas. A reforma visa restabelecer a plena funcionalidade do equipamento público, assegurando segurança, acessibilidade e conforto para usuários e trabalhadores dos serviços de Proteção Social Especial de Média Complexidade. Este memorial integra-se obrigatoriamente à Planilha Orçamentária (PO) anexa, que detalha quantitativos e preços dos serviços previstos.

2. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS

PLACA DE OBRA

Será instalada uma placa de obra em local visível, conforme modelo-padrão da Prefeitura Municipal de Eldorado do Sul, contendo o nome da obra, endereço, empresa executora, responsável técnico, valor contratado, fonte de recursos e prazo de execução. A placa terá dimensões mínimas de 1,50 x 1,00 metros e será confeccionada em material resistente às intempéries. A manutenção da placa durante toda a execução será de responsabilidade da CONTRATADA.

PAREDE E REBOCO

Será realizado o fechamento de alvenaria com blocos cerâmicos, conforme dimensões e especificações indicadas no projeto arquitetônico. A alvenaria será executada com argamassa adequada, garantindo estabilidade, alinhamento e nivelamento das paredes. Após a execução da alvenaria, será aplicado o reboco em ambas as faces das paredes, utilizando argamassa de cimento, cal e areia. O reboco tem por objetivo regularizar a superfície, proporcionando acabamento adequado para posterior aplicação de pintura ou outro revestimento final, conforme definido em projeto.

COBERTURA

Será executada a manutenção de telhas de fibrocimento, incluindo a inspeção das telhas existentes para identificar danos. Telhas danificadas serão substituídas por novas, do mesmo material e espessura, garantindo compatibilidade com a estrutura existente. Para a fixação das telhas, devem ser utilizados parafusos e arruelas adequados.

CALHAS E RUFOS

Será executada a manutenção das calhas e rufos, incluindo a inspeção para identificar danos, corrosão ou deformações. As regiões das calhas danificadas serão substituídas por novas, do mesmo material e espessura, garantindo compatibilidade com a estrutura existente e a estanqueidade. Da mesma forma, os rufos que apresentarem danos, corrosão ou deformações precisarão ser substituídos. As regiões dos rufos danificadas serão substituídas por novas, do

mesmo material e espessura, garantindo compatibilidade com a estrutura existente e a estanqueidade.

ADEQUAÇÕES INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E DE LÓGICA

Serão instaladas luminárias com lâmpadas LED para reduzir o consumo energético da edificação. As tomadas necessárias serão instaladas nos locais especificados pela fiscalização. Além disso, será implantada uma rede de dados em canaletas para atender todas as salas equipadas com computadores.

SUBSTITUIÇÃO DE PISOS

Serão removidos todos os revestimentos cerâmicos de pisos da edificação devido às suas condições. Também serão removidos os rodapés existentes. Os novos revestimentos de pisos serão instalados conforme indicado no projeto arquitetônico. Nas áreas de circulação interna de uso comum, será adotado revestimento cerâmico antiderrapante nos pisos, visando garantir maior segurança aos usuários, especialmente em locais sujeitos à umidade e tráfego frequente. Nos ambientes de uso específico, como sanitários e cozinha, será utilizado revestimento cerâmico liso nos pisos e nas paredes, por apresentar maior facilidade de limpeza e manutenção, além de atender às exigências de higiene e assepsia adequadas a esses espaços.

INSTALAÇÃO DE DRENOS DE AR CONDICIONADO

Será realizado o fornecimento e a instalação de aparelhos de ar condicionado do tipo Split Hi-Wall, ciclo frio, capacidade de 24.000 BTU/h, conforme previsto na planilha orçamentária. Adicionalmente, serão instalados tubos de queda na fachada para coletar a água condensada dos equipamentos e direcioná-la adequadamente para a rede pluvial.

MANUTENÇÃO DE ESQUADRIAS

Será realizada a adequação pontual em uma janela e portas prevista em projeto arquitetônico. As demais esquadrias externas, incluindo portas e janelas, permanecerão as mesmas, sendo submetidas a um processo de limpeza, lixamento e pintura para recuperação estética e de proteção. As esquadrias também passarão por revisão geral por profissional qualificado, com ajustes em dobradiças, fechaduras e trincos, garantindo seu pleno funcionamento e segurança. As novas aberturas internas instaladas serão submetidas ao processo de preparação e pintura, assegurando acabamento adequado e durabilidade.

MANUTENÇÃO DO SISTEMA DE ESGOTO

Será efetuada a revisão técnica do sistema de esgoto, verificando-se a integridade das tubulações, conexões, caixas de inspeção e demais componentes, a fim de identificar eventuais danos, infiltrações ou vazamentos que possam comprometer o desempenho do sistema. Caso sejam detectadas irregularidades durante a revisão, serão recomendadas as intervenções necessárias para garantir a eficiência e segurança do sistema.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS COMPLETAS

Serão executadas instalações hidrossanitárias completas para pontos de lavatórios, pias, vasos sanitários e tanques, utilizando tubulações em PVC de 1ª linha, conforme especificações da

ABNT. Serão incluídos conexões, registros, válvulas, sifões e demais componentes necessários ao funcionamento pleno dos pontos hidráulicos da edificação.

LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS

Deverá ser fornecido e instalado vasos sanitários com caixa acoplada, lavatórios, pias de cozinha e tanques, todos em louça branca, de 1ª linha e aprovados pela fiscalização. Os metais (torneiras, registros, válvulas de descarga e sifões) serão cromados, tipo econômico, compatíveis com as louças instaladas e de marcas reconhecidas no mercado. A instalação obedecerá aos padrões técnicos exigidos pela ABNT NBR 5626 (Instalações prediais de água fria) e NBR 8160 (Esgoto sanitário).

ACESSIBILIDADE

Serão realizadas adequações físicas com base na NBR 9050, assegurando acessibilidade às pessoas com mobilidade reduzida ou deficiência. Será instalada barra de apoio em banheiro acessível, lavatório com altura adequada, áreas de giro livres de obstáculos e sinalização tátil quando necessária.

As portas acessíveis terão largura mínima de 80 cm, com maçanetas tipo alavanca. As rampas de acesso, quando aplicáveis, respeitarão inclinação máxima de 8,33% e piso antiderrapante.

FORRO EM PVC

Será executado forro em régua de PVC frisado, adequado para ambientes internos, com fixação em estrutura metálica galvanizada ou estrutura de madeira tratada, conforme definido em projeto e compatibilidade técnica. O sistema deverá garantir perfeito alinhamento, acabamento contínuo e durabilidade. O material a ser empregado será de primeira linha, resistente à umidade e de fácil manutenção, atendendo às normas técnicas aplicáveis.

PINTURA

A superfície de todas as paredes deve estar devidamente limpa, seca e isenta de poeira antes da aplicação. As cores serão definidas em conjunto com a fiscalização.

Marcos, guarnições (alises) e folhas das portas receberão tinta esmalte sintético acetinado para madeira, no mínimo duas demãos, sobre fundo preparador para madeira.

As esquadrias de ferro possuem ferrugem, sendo previsto o lixamento, pintura com zarcão e duas demãos de pintura com tinta esmalte. Será feito o mesmo tratamento nas grades das esquadrias.

PAISAGISMO

Os serviços de limpeza, manutenção e plantio de vegetações serão realizados abrangendo a remoção de vegetação indesejada. O processo envolverá a remoção de ervas daninhas, raízes e detritos orgânicos, garantindo a preparação do solo para o plantio. Após a limpeza, o solo será nivelado e preparado para receber plantio.

O adubo será de origem orgânica ou química, distribuído uniformemente para melhorar a fertilidade do solo.

Será espalhada terra vegetal, com espessura mínima definida pelo projeto, garantindo condições ideais para o plantio.

Será realizado o plantio de grama em placas assentadas sobre o solo preparado, com juntas mínimas, garantindo cobertura uniforme e estética.

Serão plantados arbustos ou mudas. As espécies serão definidas em conjunto com a fiscalização, priorizando plantas adaptadas ao clima local e de baixa manutenção. O plantio será realizado com espaçamento regular, e incluirá irrigação inicial para garantir o pegamento das mudas.

3. RESPONSABILIDADES

Para início da obra, deverá ser lavrado um Termo de Início de Obra, emitido pela FISCALIZAÇÃO. É de responsabilidade da CONTRATADA o total conhecimento dos projetos de arquitetura, detalhes construtivos, normas de trabalho e regulamentos referentes à execução dos serviços. A CONTRATADA é responsável por qualquer erro de alinhamento, nivelamento ou de esquadro que venha a ser constatado pela FISCALIZAÇÃO, caso em que deverá refazer os serviços, sem ônus para a CONTRATANTE.

A CONTRATADA deverá analisar integralmente os projetos, listas de materiais e memorial descritivo. Nenhuma alteração nos projetos, detalhes ou especificações — que acarretem ou não o encarecimento da obra — poderá ser realizada sem autorização expressa da FISCALIZAÇÃO.

A CONTRATADA será responsável por todas as etapas, desde a aquisição da matéria-prima até a entrega da obra, devendo respeitar todas as normas de segurança previstas na legislação vigente, em especial a NR-18, bem como as normas de segurança interna da CONTRATANTE.

Caso os trabalhos executados não atendam integralmente aos padrões de qualidade exigidos, a CONTRATADA deverá executar as correções ou complementações solicitadas pela FISCALIZAÇÃO. Após as correções, deverá ser emitido novo termo para recebimento da obra.

A CONTRATADA garantirá os serviços executados, responsabilizando-se por falhas de materiais, mão de obra e pelo método de execução. A garantia será conforme previsto na legislação vigente (especialmente o art. 121 da Lei nº 14.133/2021), passando a valer a partir da data de assinatura do Termo de Entrega da Obra. Durante o período de garantia, a CONTRATADA compromete-se a substituir, sem custo adicional, qualquer material ou serviço que apresentar defeito.

Além das exigências da NR-18 (Norma Regulamentadora da Construção Civil), a CONTRATADA deverá cumprir integralmente todas as normas de segurança interna da CONTRATANTE.

No recebimento da obra, a FISCALIZAÇÃO realizará vistoria técnica, e caso a obra seja aprovada, será lavrado o Termo de Entrega e Recebimento, o qual deverá ser assinado pelas partes envolvidas. O termo de recebimento provisório será emitido após a conclusão dos serviços, e o termo de recebimento definitivo será emitido após a apresentação da baixa da matrícula do INSS junto à Receita Federal, conforme previsto no art. 124 da Lei nº 14.133/2021.

Caberá à CONTRATADA manter, no canteiro de obras, equipe com quantidade e qualificação compatíveis com a natureza e o cronograma da obra, de modo a garantir o ritmo adequado para o cumprimento dos prazos contratuais (60 dias).

A obra permanecerá sob responsabilidade da CONTRATADA até que seja formalmente aceita pela FISCALIZAÇÃO. A CONTRATANTE não se responsabilizará por furtos, roubos ou danos à obra ou aos materiais depositados durante a execução.

A CONTRATADA deverá fornecer os Equipamentos de Proteção Individual (EPI's) — tais como botas, óculos de proteção, capacetes, capas de chuva e demais itens — a todos os operários, mestres de obra, engenheiros, fiscais e demais profissionais envolvidos.

A CONTRATADA também deverá manter o canteiro de obras em condições adequadas de higiene, prevenindo a proliferação de doenças.

Compete à CONTRATADA manter o canteiro abastecido com todos os materiais e equipamentos necessários à execução das etapas previstas, de modo a assegurar a continuidade dos trabalhos conforme cronograma contratual.

Todos os materiais utilizados deverão ser de primeira linha de fabricação, isentos de defeitos e em conformidade com as especificações do fabricante, bem como com os requisitos deste Memorial, dos projetos, planilhas de serviços e das normas da ABNT.

Caso surjam necessidades de execução de serviços não especificados, mas imprescindíveis para o desempenho pleno da obra — ainda que impliquem aumento de custo — a CONTRATADA deverá comunicar formalmente à FISCALIZAÇÃO, que analisará e encaminhará a demanda para deliberação administrativa, conforme previsto na legislação vigente.

4. ESPECIFICAÇÕES DOS SERVIÇOS

DEMOLIÇÕES E RETIRADAS

As demolições são reguladas, quanto à segurança e medicina do trabalho, pela Norma Regulamentadora NR-18, do Ministério do Trabalho e Emprego. Todas as demolições deverão ser executadas conforme a técnica apropriada, com os devidos cuidados para evitar danos a terceiros e com garantia da preservação do imóvel existente.

As demolições necessárias serão realizadas manualmente ou com o auxílio de equipamentos leves. Deverão ser tomados os cuidados necessários para não danificar os demais elementos construtivos existentes na área onde será executada a demolição ou retirada.

Não será permitida a demolição, ainda que parcial, de qualquer elemento estrutural integrante da edificação. Nos locais onde ocorrerem demolições, quando necessário, caberá à CONTRATADA o cálculo e a execução dos escoramentos necessários à sustentação de partes da edificação, de modo a evitar desabamentos ou demolições indevidas.

Todo o material demolido deverá ser recolhido, carregado e transportado até o local adequado para descarte, conforme a legislação ambiental e os critérios definidos pela FISCALIZAÇÃO.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

A montagem das instalações de água e esgoto será feita com tubulação em PVC qualidade 1ª. linha, com extremidades roscáveis ou soldáveis, com o fornecimento de todos os materiais inclusive acessórios, mão-de-obra, ferramentas, equipamentos, bem como tudo que for necessário à completa e perfeita execução dos serviços.

Estas especificações estabelecem requisitos mínimos de funcionamento e modo de execução das instalações, que deverão ser executadas com esmero e bom acabamento. Somente poderão ser empregados materiais de primeira qualidade que satisfaçam às normas técnicas brasileiras.

Na execução das redes de água e esgoto não serão permitidas dobras nem achatamento nos tubos. As declividades das redes de esgotos deverão ser uniformes em cada trecho.

Todas as caixas de inspeção deverão ser limpas, isentas de papel, argamassa ou de qualquer corpo estranho.

REBOCO

O reboco deverá ser executado com perfeição, a fim de não apresentar diferenças ou discontinuidades. Deverão apresentar aspecto uniforme com parâmetros perfeitamente planos, não sendo tolerada qualquer ondulação ou desigualdade do alinhamento e superfície.

INSTALAÇÃO DE ESQUADRIAS

Portas internas de madeira deverão ter acabamento pronto, ou seja, sem necessidade de aplicação de emassamento para correção de defeitos. Deverão ter rebaixos ou encaixes necessários para a instalação de dobradiças, fechaduras, acabamentos, puxadores e outros componentes. As portas terão 03 dobradiças em ferro cromado, acetinados ou zincados com dimensões mínimas de 3 1/2" x 2 1/2" e espessura de 2mm.

A localização das peças das ferragens nas esquadrias será medida com precisão evitando discrepâncias de posição ou diferença de nível perceptível à vista.

Todos os trabalhos de serralheria, portas, etc., serão executados com precisão de cortes e ajustes e de acordo com os respectivos desenhos de detalhes, com as indicações do projeto e as especificações próprias, além da presente norma.

Todo material empregado deverá ser de boa qualidade e sem defeito de fabricação, ou falhas de laminação.

As fechaduras e dobradiças novas deverão estar em perfeitas condições de funcionamento e de primeira qualidade, além de ser compatíveis com as fechaduras e dobradiças existentes.

Os rebaixos ou encaixes para dobradiças, fechaduras de embutir, chapa-testa, etc, terão a forma das ferragens, não sendo toleradas folgas que exijam emendas ou outros artifícios.

EXECUÇÃO DE REVESTIMENTO CERÂMICO

Deverá ser utilizado piso cerâmico de primeira qualidade, classe A. Deve ser entregue uma amostra do piso a ser utilizado, previamente à execução, para aprovação da FISCALIZAÇÃO.

Os azulejos deverão ser de cor branca, fabricados de acordo com a ABNT NBR 13818 (Placas cerâmicas — Especificação e métodos de ensaio). Antes do assentamento, deverão ser fixados na alvenaria os tacos ou suportes necessários à instalação.

A colocação será feita em fiadas verticais e horizontais regulares, devendo-se deixar juntas com espessura entre 1,0 mm e 1,5 mm, ou conforme recomendação do fabricante. O corte dos azulejos será realizado sempre à máquina, sendo vedada a utilização de peças com rachaduras, trincas ou emendas, especialmente nos pontos de passagem de canos, torneiras e outros elementos embutidos.

O assentamento dos azulejos será realizado com argamassa de alta aderência, aplicada com desempenadeira dentada, garantindo fixação uniforme. As juntas deverão obedecer ao prumo, com espaçamento mínimo de 3 mm sobre o emboço.

Se a parede for rebocada recentemente, a aplicação dos azulejos somente poderá ocorrer após o prazo mínimo de dez dias, necessário para a cura completa do reboco, conforme as boas práticas de execução e as orientações dos fabricantes de revestimentos e argamassas.

EXECUÇÃO DE PISO CERÂMICO

Deverá ser utilizado piso cerâmico de primeira qualidade, classe A, com PEI mínimo 4, adequado ao tráfego previsto e conforme especificações do projeto. Deverá ser entregue uma amostra do piso a ser utilizado para aprovação da FISCALIZAÇÃO, antes do início do assentamento.

Os pisos assentados deverão apresentar acabamento perfeito, bem nivelado, com as devidas inclinações e desníveis indicados em projeto. Nos ambientes onde houver ralos para coleta de águas superficiais, os pisos deverão apresentar declividade mínima de 1% em direção ao ponto de escoamento, conforme as boas práticas de execução.

Não será permitido que o tempo decorrido entre a aplicação da argamassa de assentamento e a colocação das peças cerâmicas seja superior ao indicado pelos fabricantes, de forma a não comprometer a aderência. Esse intervalo nunca deverá ultrapassar 15 minutos para pisos do tipo cerâmico ou similares, salvo recomendação diversa expressa nas fichas técnicas dos fabricantes das argamassas colantes industrializadas, conforme a ABNT NBR 14081.

O rejunte a ser utilizado será do tipo epóxi, com junta de assentamento de 2 mm, ou conforme especificações do fabricante e do projeto. A cor do rejunte será definida em conjunto com a FISCALIZAÇÃO. As juntas deverão ser regulares e contínuas, respeitando o prumo e o alinhamento das peças.

Será substituído, sem custo adicional, qualquer elemento ou parte do piso que, ao ser percutido, apresentar som cavo (choco), indicando falhas no assentamento, vazios ou deslocamentos.

Os ambientes concluídos deverão ser convenientemente protegidos contra manchas, riscos ou danos físicos, até a fase final da obra, de modo a preservar a integridade dos revestimentos aplicados.

EXECUÇÃO DE PINTURAS INTERNAS E EXTERNAS

Antes da pintura, será realizado o preparo adequado das paredes. Todas as superfícies a serem pintadas deverão estar firmes, secas, limpas, isentas de poeira, gordura, sabão, mofo ou ferrugem. Deverão ser retocadas, se necessário, e convenientemente preparadas para receber o tipo de pintura previsto.

A eliminação da poeira deverá ser completa, tomando-se precauções para evitar seu levantamento durante os trabalhos, até que a tinta esteja totalmente seca. Para limpeza, deverá ser utilizado pano úmido ou estopa, e, no caso de superfícies metálicas, o uso de thinner será permitido. Essas superfícies deverão ser retocadas e preparadas conforme o tipo de pintura especificado.

Nos casos de repintura, se a superfície estiver em bom estado, deverá ser escovada e receber uma ou mais demãos até que a textura fique uniforme. Em caso de sujeiras, rebarbas de solda ou excesso de massa, estes deverão ser removidos, realizando-se o tratamento necessário para garantir acabamento liso.

Pequenas rachaduras e furos deverão ser estucados com massa compatível com a tinta a ser aplicada.

Somente serão utilizadas tintas de primeira linha de fabricação, devidamente aprovadas pela FISCALIZAÇÃO. Quando as cores não estiverem definidas em projeto, a escolha caberá à FISCALIZAÇÃO.

Quando empregadas tintas já preparadas, deverão ser seguidas integralmente as instruções dos fabricantes, sendo vedada a adição de qualquer substância não recomendada nas especificações técnicas.

A pintura será executada de cima para baixo, evitando-se escorrimentos ou salpicos. Quando inevitáveis, estes deverão ser removidos enquanto a tinta ainda estiver fresca, utilizando o removedor adequado.

Todos os materiais utilizados na pintura deverão ser de primeira linha e estar em conformidade com as normas brasileiras da ABNT.

Deverá ser evitado qualquer respingo de tinta sobre superfícies não destinadas à pintura, como vidros, pisos e equipamentos. Os salpicos que eventualmente ocorrerem deverão ser removidos com o devido cuidado enquanto a tinta estiver fresca.

Nos casos em que as superfícies apresentarem manchas de mofo, a limpeza deverá ser realizada com solução de água sanitária (10%) ou hipoclorito de sódio (30%), deixando agir por 30 minutos antes de enxágua

r. Para locais propensos à umidade e mofo, recomenda-se o uso de tinta acrílica antimoho.

Nas esquadrias em geral, espelhos, fechos, puxadores, rosetas e outros acessórios deverão ser removidos ou protegidos com papel colante antes da aplicação da pintura.

Toda superfície pintada deverá apresentar, após a conclusão, uniformidade de cor, textura, tonalidade e brilho, sem apresentar defeitos como crateras, fissuras, trincas, má aderência, bolhas, enrugamento ou desagregamento.

Durante a execução, as peças metálicas que apresentarem ferrugem ou falhas na pintura ou no fundo deverão ser tratadas, com a remoção completa da ferrugem por meio de escova de aço, lixa, solvente ou, em casos mais severos, com uso de produto desoxidante ou jateamento com areia.

A pintura com esmalte sintético em esquadrias metálicas, tubulações aparentes e similares será aplicada sobre base anticorrosiva compatível com o tipo de metal.

Cada demão de tinta só poderá ser aplicada após a secagem completa da anterior. O intervalo entre demãos deverá respeitar o prazo mínimo de 24 horas, ou o indicado nas instruções do fabricante. O mesmo cuidado se aplica entre camadas de massa e tinta, respeitando o intervalo adequado para a secagem total de cada material.

LIMPEZA FINAL DA OBRA

A obra deverá ser totalmente limpa antes de sua entrega definitiva. Isso inclui a retirada de instalações provisórias, materiais remanescentes e equipamentos que não sejam necessários ao funcionamento do prédio.

Todos os respingos de tintas, argamassas, óleos, graxas e sujeiras em geral deverão ser cuidadosamente removidos, por meio de raspagem e limpeza adequada. Os pisos cerâmicos, azulejos, vidros, louças sanitárias e demais acabamentos aparentes deverão ser lavados conforme as recomendações dos fabricantes e as especificações dos materiais utilizados.

A obra será entregue com todos os serviços completamente concluídos e com o perfeito funcionamento de todas as instalações e equipamentos, atendendo às exigências técnicas e de segurança vigentes.

Eldorado do Sul, 25 de setembro de 2025.

Fábio Dionei de Souza
Arquiteto Urbanista
CAU/RS A2796643