



---

---

**MEMORIAL DESCRITIVO DE OBRA E PROJETO**

---

---

Proprietário: **Prefeitura Municipal de São Jerônimo/RS**

Objeto: **Reforma Emergencial EMEF Padre Luiz de Nadal.**

Endereço: **Rua general Osório, nº 845, Centro de São Jerônimo RS**

Área a reformar: **397,93 m<sup>2</sup>**

**Disposições Gerais**

O presente Memorial Descritivo tem por objetivo definir e especificar às técnicas construtivas, materiais e acabamentos a serem empregados na reforma emergencial da EMEF Padre Luiz de Nadal. Trata-se de avarias causadas pelas enchentes do mês de maio de 2024.

A elaboração do projeto desenvolvido vislumbrou o atendimento as demandas da Secretaria Municipal de Educação, através das solicitações realizadas pela secretária Maria Nazaré Dias Dornelles bem como da direção e funcionários da escola.

O projeto arquitetônico, métodos construtivos e materiais a serem utilizados estão rigorosamente de acordo com as normas e legislações concernentes a esse tipo de edificação.

**A. Execução dos Serviços**

A mão-de-obra e os materiais a serem utilizados deverão ser de primeira qualidade e acabamento esmerado, em obediência às especificações técnicas, e ficará a critério da fiscalização impugnar qualquer serviço que não satisfaça o padrão especificado.

Durante a execução da obra deverá ser procedida à remoção periódica de quaisquer detritos, (entulhos de obra), que venham a se acumular no recinto do lote, inclusive nas propriedades adjacentes e logradouro público.

É de inteira responsabilidade da executante dar solução adequada aos esgotos e resíduos sólidos (lixo) do canteiro.

**B. Alteração de Projeto**

A obra manterá estrita observância às Especificações Técnicas constantes no projeto arquitetônico, nos projetos complementares e na planilha de orçamentária.

Nenhuma alteração poderá ser feita sem o prévio consentimento por escrito da Fiscalização ou do Responsável Técnico pela autoria dos projetos, salvaguardados os direitos autorais pelo Decreto Lei nº 5194 de 24 de dezembro de 1966.

O projeto atende as Leis de Acessibilidade (Lei 10.098/2000 – regulamentado pelo Decreto – Lei 5.296/2004 e NBR 9.050/2020).



### **C. Segurança, Sinalização e Identificação**

A empresa contratada deverá providenciar a devida sinalização e isolamento dos locais que possam oferecer riscos ao entorno, durante a obra, assim como fornecer aos operários, uniforme e equipamentos de proteção individual de acordo com a legislação vigente.

#### **1. Administração da Obra**

A administração se dará através de um engenheiro civil de obra pleno e um encarregado geral, que irão fiscalizar, coordenar e acompanhar, a execução de todos os serviços e intervenções previstos no contrato.

#### **2. Serviços Iniciais**

Será instalada, em local visível, placa de obra pintada, fixada em estrutura de madeira, com dimensões mínimas de 2,40 x 1,20 m, conforme modelo fornecido pela Secretaria Municipal de Educação.

#### **3. Alvenarias**

Será executada alvenaria nova para substituição de divisória sanitária que foi danificada pela ação das águas.

Esta receberá revestimento chapiscado, emboço de massa única e posterior pintura.

#### **4. Revestimentos**

Será removido o revestimento cerâmico existente nos corredores internos pois estes encontram-se em péssimas condições, com partes soltas, caracterizando pouca resistência devido a ação das águas.

Na parte do refeitório, será feito o revestimento cerâmico que “descolou” da parede, e nas demais paredes onde hoje encontram-se os revestimentos cerâmicos que serão removidos, será aplicada massa acrílica externa, a fim de recuperar o aspecto original da parede, que será pintada posteriormente

Haverá demolição de alvenaria para instalação de duas janelas, bem como abertura para instalação de uma porta que será trocada de local.

Após as demolições, serão instaladas janelas metálicas novas, no mesmo padrão das existentes, bem como fechamento em alvenaria nova no local onde encontrava-se a porta que será trocada de local.

A alvenaria nova será chapiscada e revestida com emboço massa única e será pintada, bem como as aberturas novas, no mesmo padrão das existentes.

#### **5. Cobertura**

Será executada remoção de todas as calhas internas da edificação e instaladas calhas novas que serão pintadas.



Na fachada principal, voltada para a rua, será executada limpeza de calhas.

## **6. Pintura geral**

Na parte interna, será executada pintura geral nas paredes internas em duas demãos com tinta acrílica, bem como pintura das esquadrias com tinta esmalte.

Será executado lixamento em todas as paredes e raspagem de parte da parede de duas salas, conforme descrito em projeto.

Será executada raspagem ou lixamento nas aberturas para melhor aderência da tinta.

Na parte externa, será executada raspagem das alvenarias e raspagem em parte da alvenaria da fachada principal e esquadrias da fachada principal, pois estas encontram-se com maiores avarias em decorrência da ação das águas. Demais alvenarias e esquadrias externas serão lixadas para melhor aderência da tinta acrílica e tinta esmalte.

As duas salas de aula situadas na parte frontal da escola terão pintura com tinta especial no piso visando a melhoria das condições de salubridade dos ambientes.

## **7. Carga e Transporte**

Todos os resíduos das demolições e sujeira decorrente das obras deverão ser removidos e transportados até local de aterro credenciado.

## **8. Limpeza Final**

Toda a área da edificação, onde haverá movimentação de obra, deverá ser entregue limpa e pronta para uso.

## **9. Coberturas Auxiliares**

Será feita uma cobertura em estrutura de madeira com cobertura de telhas de fibrocimento em frente a sala multiuso que se encontra nos fundos da escola, que se estenderá pelo corredor de ligação com a escola e pela área existente entre os prédios, que receberá também um aterro compactado e contrapiso, ficando assim na mesma cota dos corredores da escola.

Da mesma forma e com os mesmos materiais, será executada também cobertura na área frontal da escola, defronte ao portão de acesso, para dar melhores condições de acessibilidade quando da ocorrência de dias chuvosos.

## **Considerações Gerais:**

### **1. Entrega**

#### Entrega da obra

O recebimento da obra será feito em duas fases após comunicação da conclusão da obra pela CONTRATADA à Prefeitura Municipal de São Jerônimo.

#### Recebimento definitivo

O recebimento definitivo atenderá às exigências constantes da legislação pertinente e ainda as



indicações abaixo:

Qualquer correção que seja de responsabilidade da CONTRATADA, antes ou depois do Recebimento Definitivo, implicará na obrigação de correção de quaisquer outros serviços que, em decorrência desta ou do defeito original, se tornem necessários.

## **2. Orientações quanto à Manutenção da Edificação**

As orientações visam a manutenção preventiva da edificação para que a vida útil do imóvel não seja comprometida. As manutenções periódicas e preventivas evitam em grande parte a existência de manutenções corretivas.

A responsabilidade pelo uso, operação e manutenção da edificação é da Secretaria Municipal de Saúde através da coordenadoria de manutenção predial e logística, bem como a responsabilidade pelo mau uso da edificação, abandono ou inutilização. Qualquer alteração não prevista em projeto executada após a entrega da obra será de responsabilidade dos mesmos.

Os ambientes devem manter a ventilação natural dos projetos, a entrada de luz e a limpeza adequada sem a utilização de produtos que agredam as superfícies ou reajam quimicamente com os materiais executados.

Cabe salientar que quando as manutenções necessárias não são realizadas a contento e no tempo adequado, as manifestações patológicas tendem a aumentar e incentivar o aparecimento de novas, até chegar ao ponto que as condições de uso, habitabilidade e segurança do edifício não são mantidas e é necessário interdita-lo para a realização de reformas onerosas e demoradas.

Segue abaixo uma planilha de orientação para as manutenções preventivas elaborada conforme a NBR 5674 (ABNT, 2012) e se refere, aos sistemas hidrossanitários, estrutural, de cobertura, instalações elétricas, revestimentos de paredes, piso e teto, impermeabilização, fachadas e esquadrias.

**Tabela 01 – Manutenção Preventiva para os sistemas hidrossanitários**

<b>Periodicidade</b>	<b>Elemento/ Componente</b>	<b>Atividade</b>	<b>Responsável</b>
<b>Mensal</b>	Ralos, grelhas, calhas e canaletas	Limpar o sistema das águas pluviais e ajustar a periodicidade em função da sazonalidade, especialmente em época de chuvas intensas.	Equipe de manutenção local
<b>A cada três meses</b>	Caixas de esgoto, de gordura e de águas servidas	Efetuar Limpeza Geral	Equipe de manutenção Local
	Tubulações	Verificar as tubulações de água potável e	Equipe de manutenção



<b>Anual</b>		servida, para detectar obstruções, falhas ou entupimentos, e fixação e reconstituir a sua integridade, onde necessário.	local/Empresa especializada
	Metais, acessórios e registros	Verificar os elementos de vedação dos metais, acessórios e registros	Equipe de manutenção local

Fonte: Adaptado de ABNT (2012)

**Tabela 02 - Manutenção Preventiva para o sistema estrutural**

Periodicidade	Elemento/Componente	Atividade	Responsável
<b>Anual</b>	Lajes, vigas e pilares	Verificar a integridade estrutural conforme ABNT NBR 15575	Empresa Especializada

Fonte: Adaptado de ABNT (2012)

**Tabela 03 - Manutenção Preventiva para o sistema de cobertura**

Periodicidade	Elemento/Componente	Atividade	Responsável
<b>Anual</b>	Coberturas	Verificar a integridade estrutural dos componentes, vedações, fixações, e reconstruir e tratar, onde necessário	Empresa Especializada

Fonte: Adaptado de ABNT (2012)

**Tabela 04 - Manutenção Preventiva para as Instalações Elétricas**

Periodicidade	Elemento/Componente	Atividade	Responsável
<b>Anual</b>	Quadro de distribuição de circuitos	Reapertar todas as conexões	Equipe de manutenção local/ Empresa Capacitada/ Empresa Especializada
<b>A cada dois anos</b>	Tomadas, interruptores e pontos de luz	Verificar as conexões, estado dos contatos elétricos e seus componentes, e reconstruir onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa Capacitada/ Empresa Especializada

Fonte: Adaptado de ABNT (2012)



Estado do Rio Grande do Sul  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JERÔNIMO**

**Tabela 05 - Manutenção Preventiva para os revestimentos de parede, piso e teto**

Periodicidade	Elemento/componente	Atividade	Responsável
<b>Mensal</b>	Pedras naturais (mármore, granito e outros)	Verificar e se necessário, encerar as peças polidas	Equipe de manutenção local/
<b>Anual</b>	Paredes externas/fachadas e muros	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa Espec.
	Piso acabado, revestimentos de paredes e tetos	Verificar a integridade e reconstituir, onde necessário	Equipe de manutenção local/ Empresa Especializada

Fonte: Adaptado de ABNT (2012)

**Tabela 06 - Manutenção Preventiva para impermeabilização**

Periodicidade	Elemento/Componente	Atividade	Responsável
<b>Anual</b>	Áreas molhadas internas/externas, reservatórios, coberturas, jardins	Verificar sua integridade e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta	Equipe de manutenção local/

Fonte: Adaptado de ABNT (2012)

**Tabela 07 - Manutenção Preventiva de manutenção de fachadas**

Periodicidade	Elemento/Componente	Atividade	Responsável
<b>Anual</b>	Fachadas	Efetuar Lavagem Verificar elementos e, se necessário, solicitar inspeção	Equipe de manutenção local/ Empresa Capacitada/ Empresa Especializada

Fonte: Adaptado de ABNT (2012)

**Tabela 08 - Manutenção Preventiva para esquadrias**

Periodicidade	Elemento/Componente	Atividade	Responsável
<b>A cada três meses</b>	De alumínio	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Equipe de manutenção local/ Empresa



Estado do Rio Grande do Sul

## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JERÔNIMO

			Capacitada/
<b>Anual</b>	Em geral	Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias, guarda corpos, e reconstituir sua integridade, onde necessário	Empresa Capacitada/ Empresa Especializada
		Efetuar limpeza geral das esquadrias incluindo os drenos, reapertar parafusos aparentes, regular freios e lubrificação.	Empresa Capacitada/ Empresa Especializada
<b>A cada dois anos</b>	De madeira	Verificar e, se necessário, pintar, encerar, envernizar ou executar tratamento recomendado pelo fornecedor	Empresa Capacitada/ Empresa Especializada
	De ferro	Verificar e, se necessário, pintar ou executar tratamento específico recomendado pelo fornecedor	Empresa Capacitada/ Empresa Especializada

Fonte: Adaptado de ABNT (2012)

Acompanham esta especificação planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e projeto básico.

### Consideração Finais

A manutenção predial é fundamental para atender as necessidades dos usuários, retardar e evitar a ocorrência de manifestações patológicas, deteriorações e falhas e assim, garantir a durabilidade e preservação da edificação ao longo dos anos.

Estudos mostram que a manutenção preventiva tende a ser menos onerosa e essencial para a diminuição do número de intervenções e para a economia de recursos que estão cada vez mais escassos.

São Jerônimo/RS, 19 de novembro de 2025

---

Gilberto Pradella  
Arquiteto e Urbanista  
CAU-RS A14.344-8

## Assinantes

---

## Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.  
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

19L

X9P

V9J

YMJ