

MEMORIAL DESCRITIVO REFORMA CRC – SEDE LONDRINA

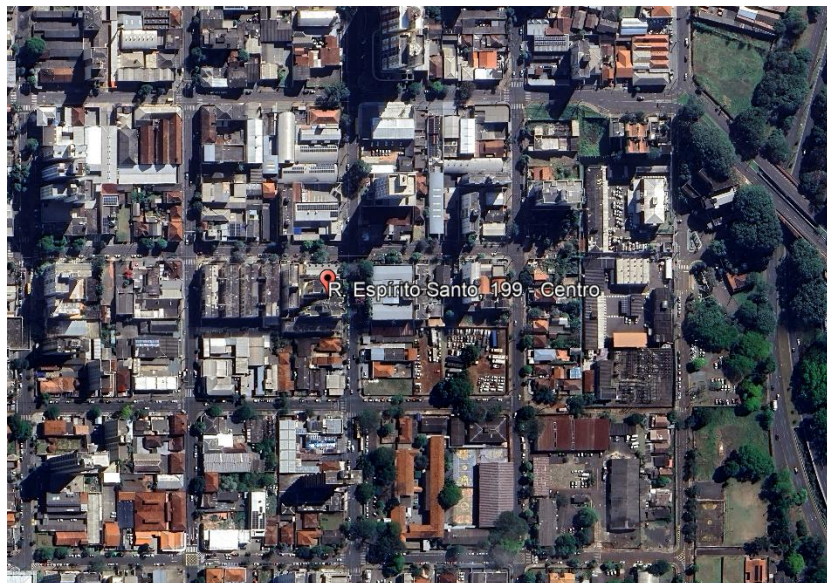
Localização: Rua Espírito Santo, 199, Centro, Londrina/Pr, Cep: 86010-510

Propriedade do imóvel (locatário): Escritório/Sede Do Conselho Regional De Contabilidade De Londrina

Autoria de projeto: Dr. Eng. Romulo Mota Teixeira - Crea 507129540SP. / Arq. Stephanie de Oliveira Aragão – CAU A1240463.

Descrição da Unidades:

Figura 1 - Planta de situação de quadra



Fonte: Google Maps (2025)

Característica do Imóvel:

Sede do Conselho Regional de Contabilidade de Londrina está localizada na região central da cidade, ocupando um espaço administrativo de aproximadamente 1.565 m², distribuído em 4 pavimentos, 1 Subsolo

Objetivos:

O presente projeto tem como objetivo promover a requalificação do edifício, visando à sua valorização imobiliária para fins de comercialização, por meio de intervenções pontuais de caráter corretivo e preventivo. As melhorias contemplaram a execução de pintura externa da edificação, com a devida preparação das superfícies, tratamento prévio de patologias superficiais e aplicação de sistema de pintura adequado às condições de exposição, garantindo a proteção dos substratos e o aprimoramento estético do conjunto. Foi realizado o reforço estrutural do pórtico existente, em razão do desgaste e das manifestações patológicas identificadas em vistoria técnica, com o intuito de restabelecer sua capacidade resistente e assegurar condições adequadas de segurança e desempenho estrutural. Procedeu-se ainda à recuperação do piso do terceiro pavimento, que apresentava sinais de deterioração, incluindo regularização da base, recomposição das áreas comprometidas e aplicação de acabamento compatível com o padrão existente. Adicionalmente, foram executados serviços de pintura da laje, precedidos de preparação e tratamento das superfícies, bem como o tratamento de trinca identificada, mediante abertura, limpeza, preenchimento com material apropriado e acabamento final, assegurando a vedação e a mitigação de possíveis infiltrações ou progressão da fissuração. Também foi realizada a impermeabilização da laje da área técnica destinada aos equipamentos de ar-condicionado, com aplicação de sistema impermeabilizante adequado às condições de uso e exposição, visando garantir a estanqueidade, prevenir infiltrações e proteger os elementos estruturais. Prevê-se, ainda, a aplicação de película de controle solar tipo insulfilm G20 nas janelas da edificação, com a finalidade de reduzir a incidência de radiação solar, contribuir para o conforto térmico interno e proporcionar maior privacidade aos ambientes. Ressalta-se que as intervenções se limitaram às melhorias descritas, não havendo alterações estruturais adicionais além do reforço pontual mencionado, bem como não foram realizadas modificações na concepção arquitetônica original da edificação.

Descrição geral do projeto:

O presente projeto refere-se a uma edificação com área total aproximada de 1.565 m², composta por quatro pavimentos e um subsolo. A proposta considera as características existentes da edificação, servindo como base para o desenvolvimento das soluções arquitetônicas apresentadas.

Este memorial tem como objetivo registrar de forma sintética as informações gerais do projeto, garantindo clareza quanto à sua abrangência e ao contexto em que se insere.

Quadro 1 – Todas as intervenções a serem executadas

ITENS	OBSERVAÇÕES
PISO	O projeto prevê a modificação da área externa do terceiro pavimento e da área do deck.
TETO	Pintura nos ambientes que não possuem forro.
PAREDES INTERNAS	Será mantida as pinturas internas do prédio
PAREDES EXTERNAS	Pintura geral de todas as paredes externas do edifício.
DECK	Demolição e reconstrução.
JANELAS	Aplicação de película de controle solar tipo insulfilm G20 nas janelas da edificação.

1. Edifício – Intervenções Realizadas:

Foram executadas intervenções consistentes em pintura externa, recuperação e substituição pontual de pisos, reforço estrutural localizado no pórtico, tratamento de trinca, pintura e impermeabilização da laje incluindo a laje da área técnica dos equipamentos de ar-condicionado, bem como aplicação de película de controle solar tipo insulfilm G20 nas janelas, conforme detalhado a seguir:

Teto:

- Pintura aplicada apenas nas áreas sem forro, visando renovação estética;
- Áreas com forro permaneceram sem modificação.

Paredes externas:

- Pintura com tinta acrílica para fachadas, resistente a intempéries;

- Áreas pintadas: todas as paredes externas do prédio;
- Deverá ser tratada todas as trincas que possam ter durante a pintura da parede externa com massa acrílica e ou/ material equivalente;

Impermeabilização

- Deverá ser impermeabilizada toda a área técnica do 1º pavimento onde estão posicionadas as máquinas de ar condicionado. Deverá ser impermeabilizada o piso e parede com aplicação de 3 demão de ARGAMASSA POLIMERICA IMPERMEABILIZANTE SEMIFLEXIVEL, BICOMPONENTE, A BASE DE CIMENTO E ADITIVOS, podendo ser Sikatop, ou material equivalente em suas propriedades físico-químicas;

Piso:

- Piso original mantido em todos os pavimentos, exceto no terceiro pavimento, onde o piso foi substituído;
- Detalhes do piso substituído: piso (porcelanato): externo munari cimento ext 90 x 90 cm;

Esquadrias:

- Substituição de película de controle solar tipo insulfilm G20 nas janelas existentes;
- Instalação realizada na face interna dos vidros, com prévia limpeza e preparação da superfície;
- Finalidade de redução da incidência de radiação solar, melhoria do conforto térmico e aumento da privacidade dos ambientes;
- Não haverá substituição das esquadrias ou dos vidros existentes.

Observação: As demais estruturas, forros, rodapés e elementos existentes não sofreram intervenções adicionais.

2. Deck – Intervenções Realizadas

O projeto prevê a demolição completa do deck existente e a reconstrução integral do espaço, garantindo melhor desempenho estrutural, segurança e acabamento estético. Todas as áreas serão renovadas, incluindo piso e paredes, respeitando os padrões especificados em projeto.

Paredes:

- Pintura: tinta fosca proteção sol & chuva pintura impermeabilizante - cor: terra forte fab: coral - paredes externas
- Aplicação em todas as paredes do deck, conforme projeto.

Piso:

- Substituição completa do piso existente;
- Detalhes do novo piso: piso deck em madeira cumaru - fab.: a definir.

Observação: A reconstrução do deck será executada sobre a mesma área, respeitando a estrutura geral do edifício, e incluirá todos os elementos necessários para garantir funcionalidade e durabilidade.

Orientações Construtivas:

As orientações a seguir têm por objetivo **garantir a correta execução das intervenções previstas**, preservando a integridade estrutural, a estética e a funcionalidade do edifício/deck. Devem ser observadas em todas as etapas da obra, desde a preparação das superfícies até os acabamentos finais, respeitando normas técnicas, segurança e especificações do projeto.

1. Demolição:

- Executar a demolição de forma controlada, preservando estruturas adjacentes;
- Remover todos os resíduos e destinar corretamente conforme normas ambientais.

2. Estrutura e Piso:

- Verificar a regularidade da base antes da instalação do novo piso;
- Executar o assentamento do piso conforme especificações do fabricante, garantindo nivelamento e juntas adequadas;
- Aplicar impermeabilização ou tratamento indicado para áreas externas, se necessário.

3. Paredes:

- Preparar a superfície antes da pintura (limpeza, lixamento, selagem, se necessário);
- Aplicar a tinta conforme instruções do fabricante, respeitando número de demãos e tempo de secagem;
- Proteger pisos, esquadrias e outros elementos durante a pintura.

4. Segurança:

- Utilizar equipamentos de proteção individual (EPIs) durante todas as etapas;
- Isolar áreas em execução para evitar acidentes;
- Seguir normas técnicas vigentes (NBRs aplicáveis) em todas as atividades.

5. Acabamento e Limpeza:

- Garantir acabamento uniforme em pisos e paredes;
- Realizar limpeza final e inspeção para verificar conformidade com o projeto.

São Carlos, 25 de Fevereiro de 2026

Dr. RÔMULO MOTA TEIXEIRA

Engenheiro Civil

CREA/AM n. 32647/AM

CREA/SP 5071029540