



MEMORIAL DESCRITIVO

1. Dados Preliminares

1.1 Obra

Hera Home.

Área total construída 12.050,7695 m².

1.2 Tipo de Construção

Edifício comercial e residencial multifamiliar.

1.3 Localização da Obra

Rua Rio de Janeiro, nº1890 – Lote nº10A – Quadra nº404 – Loteamento Centro – Cascavel/PR.

1.4 Descrição do Terreno

Lote urbano nº10A, com área de 1.320,00m², oriundo da unificação dos lotes ns. 9 e 10, da quadra nº404, do loteamento Centro, situado na cidade e Município de Cascavel-PR, com as seguintes divisas e confrontações: ao NORTE, por 24,00 metros, com os lotes ns. 22 e 24; ao LESTE, por 55,00 metros, com os lotes ns. 5, 6, 7 e 8; ao SUL, por 24,00 metros, com a Rua Rio de Janeiro; e ao OESTE, por 55,00 metros, com o lote n. 11. Está matriculado no Cartório de Registro de Imóveis 2º Ofício da Comarca de Cascavel, sob a matrícula nº 51.136.

1.5 Proprietários do Terreno

Roberta Sarolli Saraiva Palmiro e Carlos César Palmiro.



1.6 Construção e Incorporação

A incorporação e construção do empreendimento Hera Home é de responsabilidade da Construtora Viver Bem Ltda.

1.7 Projetos

Os projetos constituem-se na referência básica para a construção do empreendimento Hera Home. Na sequência são apresentados os projetos e os profissionais de sua autoria:

Projeto de Arquitetura:	Construtora Viver Bem Ltda Arquiteta Roberta Sarolli Saraiva Palmiro CAU PR A 21.586-4
Projeto de Fundação:	Fundati Engenharia Geotécnica Engenheiro Civil Luan A. A. Maran CREA 136252 D PR
Projeto Estrutural:	FCK Projetos Estruturais Engenheiro Civil Nivaldo Barbosa de Lima CREA 13875 D PR
Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio:	ANC Serviços de Engenharia Ltda Engenheira Civil Ana Julia Zunta Carniel CREA 168913 D PR
Projeto Hidrossanitário:	Aqua Engenheiros Associados Engenheira Civil Suellem Cristine Bertuol CREA 168017 D PR
Projeto Elétrico, CFTV, Comunicação (Telefônico, dados, TV e interfone) e SPDA:	Galbiatti Serviços de Engenharia Elétrica Ltda Engenheiro Eletricista Antonio Roberto Galbiatti CREA 113193 D SP



Projeto GLP: Definir

Projeto de ar-condicionado: Definir

2. Descrição do Empreendimento

O empreendimento constitui-se em um edifício de alvenaria, formado respectivamente por dois subsolos, térreo com 2 salas comerciais, um pavimento de lazer e dezessete pavimentos com um total de 66 (sessenta e seis) unidades residenciais sendo cinco tipologias. Unidades autônomas com medição individualizada de energia, água e gás. Poço artesiano para uso exclusivo residencial. Circulação comum composta por dois elevadores, sem casa de máquina, com acesso a todos os pavimentos, uma escada enclausurada protegida de acesso entre subsolo e térreo e uma escada enclausurada à prova de fumaça entre o térreo e os pavimentos superiores. Garagens com total de 74 vagas para veículos com dois acessos, sendo um para o subsolo G1 e Térreo e o outro acesso para o subsolo G2.

2.1 Subsolo G2

Possuí acesso direto ao logradouro, constituído por 31 (trinta e uma) vagas de garagens residenciais, sendo 17 (dezessete) vagas com capacidade para um veículo e 14 (quatorze) vagas com capacidade para dois veículos, e uma área permeável.

2.2 Subsolo G1

Possuí acesso direto ao logradouro, constituído por 28 (vinte e oito) vagas de garagens residenciais, sendo 15 (quinze) vagas com capacidade para um veículo e 13 (treze) vagas com capacidade para dois veículos, um espaço reservado para carga e descarga e espaço para containers de lixo orgânico e reciclável.

2.3 Térreo

Constituído por 15 (quinze) vagas de garagens residenciais com capacidade para dois veículos cada, com acesso por meio do pavimento G1. Duas Salas Comerciais com Mezanino, Copa/Serviço e Instalação Sanitária Acessível conforme NBR 9050, com fachada para a Rua Rio de Janeiro, com duas vagas de estacionamento sendo uma delas reservada para PNE. No térreo

haverá também Recepção mobiliada e decorada e Guarita para a Torre Residencial Multifamiliar, uma Instalação Sanitária Acessível conforme NBR 9050, uma Copa/Serviço, Sala do Síndico, Central de Gás e Cisterna de Água Potável e Cisterna de Água Pluvial com destinação para o sumidouro.

2.4 Um Pavimento Lazer (1º andar)

Constituído por Piscina com prainha, Varanda, Playground/Praça ao ar livre, Espaço Pet, SPA, Academia, Espaço Gourmet com churrasqueira a carvão, Espaço Pizza com forno a lenha e churrasqueira, Brinquedoteca, dois Banheiros, sendo um masculino e um feminino, uma Instalação Sanitária Acessível conforme NBR 9050, Área de Serviço, Sala de Jogos, Salão de Festas com Cozinha e Lavabo masculino e feminino, Circulação e Área Técnica. Sendo todos os ambientes entregues mobiliado e decorado por meio das especificações dos projetos de interiores das arquitetas contratadas pela construtora, estará incluso forro de gesso, iluminação, revestimentos, móveis planejados, mobiliário solto, geladeira, fogões, fornos, churrasqueiras, micro-ondas, cortinas, persianas, tapetes, equipamentos para academia e sala de jogos, piscina com infraestrutura para aquecimento. NÃO está incluso o enxoval do salão de festas, espaço gourmet e espaço pizza.

2.5 Um Pavimento Tipo 1 (2º andar)

O Pavimento Tipo 1 possui quatro unidades autônomas com Terraço Garden, Circulação Social e Área Técnica, sendo:

- Duas unidades autônomas com área privativa de aproximadamente 103,00 m², Terraço Garden com espaço para SPA, Sala de Estar integrada ao Jantar com Churrasqueira, uma Suíte, um Quarto, Banheiro Social, Cozinha integrada com Área de Serviço.
- Duas unidades autônomas com área privativa de aproximadamente 159,00 m², Terraço Garden com espaço para SPA, Sala de Estar integrada com Jantar e Cozinha com Churrasqueira, Três Suítes, Lavabo e Área de Serviço.

2.6 Quinze Pavimentos Tipo 2 (3º andar ao 17º andar)

Os Pavimentos Tipo 2 possuem quatro unidades autônomas, Circulação Social e Área Técnica, sendo:

- Duas unidades autônomas com área privativa de aproximadamente 75,00 m², Sala de Estar integrada ao Jantar com Churrasqueira, uma Suíte, um Quarto, Banheiro Social, Cozinha integrada com Área de Serviço.
- Duas unidades autônomas com área privativa de aproximadamente 118,00 m², Sala de Estar integrada com Jantar e Cozinha com Churrasqueira, Três Suítes, Lavabo e Área de Serviço.

2.7 Um Pavimento Tipo 3 (18º andar)

O Pavimento Tipo 3 possui duas unidades autônomas, Circulação Social e Área Técnica, sendo:

- Duas unidades autônomas com área privativa de aproximadamente 194,00 m², Hall Social, Sala de Estar integrada com Jantar, Área Social com pé direito duplo, quatro Suítes, Home Office, Lavabo, Cozinha Gourmet/Churrasqueira, Adega/Prataria, Despensa Área de Serviço com acesso para o Hall.

3. Especificações da Construção

A construção será orientada por este Memorial Descritivo, em observância aos projetos específicos e atendimento as determinações da Prefeitura Municipal de Cascavel, COPEL, SANEPAR e Corpo de Bombeiros.

3.1 Estrutura e Fundações

Em conformidade com os projetos específicos, baseados em laudo de sondagem geológica à percussão tipo S.P.T. executado pela empresa FUNGEO.

Para a contenção e fundação serão executadas estacas hélice contínua, pela empresa Fundati Engenharia Geotécnica.

A estrutura será executada em concreto armado, pela Construtora Viver Bem, conforme projeto da FCK Projetos Estruturais.

3.2 Alvenaria

Será alvenaria convencional com blocos cerâmicos, tipo leve, assentado com argamassa industrializada.

Serão executadas junto aos vãos destinados às janelas, vergas e contravergas em concreto armado.

Os muros serão de blocos cerâmicos, tipo leve, assentados com argamassa industrializada, reforçados com pilares de concreto armado em intervalos regulares que garantam a sua resistência.

No fechamento superior das alvenarias será utilizada argamassa com aditivo expensor.

Traços a serem utilizados:

- Chapisco – 1:3 (cimento, areia média + BIANCO);
- Reboco externo – 1:5 (cimento, areia média/fina + ADITIVO) ou argamassa industrializada;
- Reboco interno – 1:6 (cimento, areia fina/média + ADITIVO) ou argamassa industrializada;
- Reboco de teto – 1:5 (cimento, areia média + ADITIVO) ou reboco de gesso ou argamassa industrializada.

3.3 Fachada

As fachadas receberão pintura com textura e placas externas ripados com acabamento EPS e massa cimentícia, nas cores Cocar Suvinil, Ovelha Suvinil e Terra Arada Suvinil, obedecendo à especificação de projeto executado por profissional contratado, previamente aprovado pela construtora.

Constituem uma referência básica para o padrão da edificação. Qualquer alteração terá sempre o objetivo de melhorar o padrão do empreendimento.

3.4 Instalação Elétrica e Telefônica

- Em conformidade com as normas vigentes.
- Medição individualizada de energia nas unidades autônomas.
- As tomadas e interruptores serão da PIAL, TRAMONTINA ou similar.
- Cada unidade terá campainha e um ponto de interfone na cozinha, um ponto de telefone na sala de estar e um ponto de telefone em cada dormitório.
- O edifício será dotado de porteiro eletrônico da marca INTELBRAS ou similar, interligado com as unidades autônomas.
- O edifício será dotado de SPDA (Sistema de Proteção contra Descarga Atmosférica), com para-raios, tipo FRANKLIN, atendendo às exigências da NBR 5419.
- Na escadaria e circulação será instalada iluminação de emergência, de acordo com Normas do Corpo de Bombeiros.
- Na escadaria, a iluminação será dotada de sensor de presença.
- Nas garagens serão utilizadas luminárias Led.

- Na entrada e saída de veículos será instalado sistema de sinalização sonora luminosa, conforme exigência da Prefeitura Municipal.
- Será prevista tubulação para futura instalação, por parte dos condôminos, de sistema de TV a cabo e/ou antena parabólica nos dormitórios e na sala de estar.
- Será prevista prumada elétrica seca (sem fiação) entre os pavimentos de garagens e medidores individuais de energia, possibilitando a encargo dos condôminos a futura instalação de pontos individuais de recarga para carros elétricos.

3.5 Instalação Hidrossanitária e de Prevenção Contra Incêndios

- Serão instalados hidrômetros individuais, por unidade autônoma, possibilitando a leitura individual do consumo de água.
- Para unidades residenciais e suas áreas comuns, abastecimento de água potável por meio de poço artesiano.
- Para salas comerciais, abastecimento de água potável por meio da concessionária Sanepar.
- Como solução alternativa ao atendimento a taxa de permeabilidade, conforme Lei de Uso do Solo nº6696/2017, sistema de armazenamento de água composto por uma cisterna de fibra para água pluvial no térreo com capacidade para 10.000 (dez mil) litros que destina a água para um sumidouro.
- Para atendimento das unidades residenciais e suas áreas comuns, uma cisterna de fibra para água potável no térreo com capacidade para 12.000 (doze mil) litros, dois reservatórios superiores de fibra para água potável, com volume total de 50.000 (cinquenta mil) litros, sendo 25.000 (vinte e cinco mil) litros para consumo e 25.000 (vinte e cinco mil) litros para reserva técnica de incêndio (RTI).
- Para atendimento das salas comerciais, um reservatório de água potável de 500 (quinhentos) litros em cada sala.
- De conformidade com as normas da SANEPAR e do CORPO DE BOMBEIROS.
- As louças sanitárias serão da marca DECA, INCEPA ou similar.
- Os metais sanitários serão da marca DECA, INCEPA ou similar.
- Os pontos hidráulicos de lavatórios e chuveiros serão do tipo monocomando.
- Os tubos e conexões e demais peças que compõem instalação hidrossanitárias serão da marca TIGRE, AMANCO ou similar.
- As instalações hidráulicas e sanitárias serão executadas conforme projeto aprovado pela SANEPAR.

- Será instalado, para a cisterna, um conjunto de moto-bombas para recalque, da marca ABS, SCHNEIDER, KSB ou similar.
- O empreendimento será provido dos seguintes sistemas de prevenção contra incêndio: Hidrantes, extintores ABC, iluminação de emergência, escada enclausurada à prova de fumaça, portas corta fogo, conforme as normas e projetos aprovados junto ao CORPO DE BOMBEIROS.
- Cada unidade autônoma será provida de instalação para receber aquecedor de passagem com capacidade compatível.
- Nas unidades residenciais será previsto um ponto com dreno para ar condicionado em cada suíte, dormitório e sala de estar.
- Nas unidades residenciais será previsto um ponto de água fria e esgoto para máquina de lavar louça e um para máquina de lavar roupa.

3.6 Instalação CFTV

- Estrutura pronta com a instalação de circuito fechado de TV com micro câmeras para atender as áreas comuns dos pavimentos subsolos, lazer e térreo, bem como os acessos de veículos e pedestres.
- Tubulação para portaria online.

3.7 Instalação de Gás Central

- Medidor individualizado de gás nas unidades autônomas.
- Toda unidade autônoma será dotada de um ponto de gás na cozinha, outra na área de serviço para o aquecedor, ambos com registro de corte rápido.
- A metade dos botijões serão entregues carregados, ficando a carga da outra metade sob responsabilidade do condomínio.

3.8 Esquadrias

- As janelas serão de alumínio anodizado na cor preto, conforme especificado no projeto arquitetônico.
- Os dormitórios serão dotados de venezianas/persianas, será previsto um ponto elétrico para possibilitar ao condômino a futura instalação de venezianas/persianas motorizadas a seu encargo.

- Todas as janelas serão calafetadas com silicone externo.
- As portas externas e internas serão de madeira semi oca chapeada lisa, com espessura de 3,5cm, de boa qualidade e pintadas com selador ou branca.
- As fechaduras externas dos apartamentos serão do tipo eletrônicas, as fechaduras internas do tipo gorge e as dos banheiros do tipo tranqueta.
- As fechaduras das áreas comuns serão do tipo cilindro.
- As fechaduras eletrônicas serão da marca INTELBRAS, PADO, PAPAIZ ou similar.
- As fechaduras serão da marca AROUCA, PADO, IMAB, PAPAIZ ou similar.
- As dobradiças serão da marca AROUCA, PADO, IMAB, PAPAIZ, GUBLER ou similar.
- As portas corta-fogo serão instaladas de acordo com a especificação do projeto de prevenção contra incêndio, da marca SUL CATARINENSE, MIRAGE, SCALA, METÁLIKA ou similar.

3.9 Vidros

- Os vidros das janelas serão de fabricação nacional, com espessura variando entre 3mm e 4mm, compatíveis com os vãos das esquadrias, podendo ser lisos, transparentes, pontilhados ou outros, conforme exigência do projeto arquitetônico.
- A porta do hall principal será executada em material previsto nas especificações do projeto de detalhamento do hall, fornecido por empresa ou profissional, previamente aprovado pela construtora.

3.10 Cobertura

- Com telhas de fibrocimento de 6mm – BRASILIT, ETERNIT ou similar – com caimento na laje para os condutores pluviais. A estrutura das coberturas será em madeira ou metálica de primeira qualidade.
- As calhas serão de chapa de zinco, com as prumadas de descida definidas no projeto hidrossanitário. Existirá proteção por meio de rufos nos encontros entre parede e telhado.

3.11 Impermeabilizações

- Serão executadas de acordo com a NBR 9574 e NBR 9575. Serão aplicadas argamassa polimérica nos banheiros, áreas de serviço, reservatório superior (caixa d'água) e inferior (cisterna). Nos baldrame serão aplicados 02 (duas) demãos de emulsão asfáltica – NEUTROL ou similar. Em lajes descobertas e no terraço, será aplicada impermeabilização com manta polimérica.

3.12 Áreas Comuns

- Nas áreas de garagem:
Piso: concreto desempenado com faixas de sinalização pintadas no piso.
Parede: emboço desempenado com pintura acrílica fosca e sinalização das garagens.
Teto: pintura tinta acrílica fosca.
- Acesso à garagem:
Piso: intertravado semipermeável.
Parede (muro): rebocado e pintura acrílica fosca.
Teto: pintura acrílica fosca.
- Escada:
Piso: cimentado com pintura para piso.
Parede e Teto: emboço desempenado e pintura tinta acrílica fosca.
Corrimão metálico, conforme as normas do Corpo de Bombeiros.
- Hall acesso Residencial:
Piso: porcelanato com rodapé de porcelanato, conforme projeto específico aprovado previamente pela construtora.
Parede: massa corrida e pintura acrílica fosca.
Teto: forro de drywall, massa corrida e pintura acrílica fosca.
- Salão de festas, Espaço Gourmet, Espaço Pizza, Brinquedoteca, Banheiros, Sala de Jogos, Área de Serviço:
Piso: porcelanato ou vinílico.
Parede: massa corrida e pintura acrílica fosca.
Teto: forro de drywall com pintura de tinta acrílica fosca.
- Piscina de concreto:
Piso: porcelanato para área externa, conforme projeto específico aprovado previamente pela construtora.
- Circulação comum nos pavimentos tipo:
Piso: porcelanato e rodapé de porcelanato.
Parede: massa corrida e pintura acrílica fosca.
Teto: forro de drywall, massa corrida e pintura acrílica fosca.
- As soleiras e peitoris externos serão em granito.
- As fachadas externas terão aplicação de selador, textura acrílica com tinta acrílica fosca ou revestimento.
- Banheiros ou lavabos:

Piso: porcelanato retificado.

Paredes: revestimento.

Tetos: forro de drywall com pintura acrílica fosca.

Serão entregues com bancadas, instalação sanitária, cuba, torneira, acessórios de metal e chuveiro elétrico com box onde houver.

3.13 Unidades Autônomas Residencial

- Terraço Garden:
Somente nas unidades 201, 202, 203 e 204.
Piso: porcelanato retificado.
Será entregue com SPA (banheira ou similar).
- Dormitórios:
Piso: porcelanato retificado ou vinílico amadeirado e rodapé de poliestireno ou porcelanato.
Paredes: emboço desempenado, massa corrida e pintura acrílica fosca.
Tetos: forro de drywall, massa corrida e pintura acrílica fosca.
- Banheiros:
Piso: porcelanato retificado.
Paredes: revestimento e nichos de alvenaria no box.
Tetos: forro de drywall com pintura acrílica fosca.
Os BWC's serão entregues com tampo em granito, cuba de louça, torneira de metal, vaso sanitário e acabamento de registro.
O BWC da suíte master possuirá duas cubas.
- Lavabo:
Piso: porcelanato retificado.
Paredes: emboço desempenado, massa corrida e pintura acrílica fosca.
Tetos: forro de drywall com pintura acrílica fosca.
Os lavabos serão entregues com vaso sanitário, bancada com cuba e torneira de metal.
- Cozinhas:
Piso: porcelanato retificado.
Paredes: revestimento.
Tetos: forro de drywall com pintura acrílica fosca.
Churrasqueira pré-moldada a carvão: acabamento da boca em granito e exaustor coletivo com timer.
- Áreas de serviço:

- Piso: porcelanato retificado.
Paredes: revestimento.
Tetos: forro de drywall com pintura acrílica fosca.
- Salas e circulação interna:
Piso: porcelanato retificado ou vinílico amadeirado e rodapé de poliestireno.
Paredes: massa corrida e pintura acrílica fosca.
Tetos: forro de drywall, massa corrida e pintura acrílica fosca.
 - Home Office:
Somente nas unidades 1801 e 1802.
Piso: porcelanato retificado ou vinílico amadeirado e rodapé de poliestireno.
Paredes: massa corrida e pintura acrílica fosca.
Tetos: forro de drywall, massa corrida e pintura acrílica fosca.
 - Adega/Prataria e Despensa:
Somente nas unidades 1801 e 1802.
Piso: porcelanato retificado ou vinílico amadeirado e rodapé de poliestireno.
Paredes: massa corrida e pintura acrílica fosca.
Tetos: forro de drywall, massa corrida e pintura acrílica fosca.
 - Floreiras:
Somente nas unidades 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 502, 504, 802, 804, 901, 902, 903, 904, 1001, 1002, 1003, 1004, 1102, 1104, 1301, 1303, 1401, 1402, 1403, 1404, 1502, 1504, 1602, 1604, 1701, 1702, 1703, 1704, 1801 e 1802.
Alvenaria impermeabilizada para receber plantas em vasos, não será possível plantar diretamente na floreira.

3.14 Sala Comercial

- Sala:
Piso: porcelanato retificado e rodapé de porcelanato.
Paredes: emboço desempenado, massa corrida e pintura acrílica fosca.
Tetos: forro de drywall, massa corrida e pintura acrílica fosca.
- Copa/Serviço:
Piso: porcelanato retificado.
Paredes: revestimento.
Tetos: forro de drywall com pintura acrílica fosca.
- Banheiros:

Piso: porcelanato retificado.

Paredes: revestimento.

Tetos: forro de drywall com pintura acrílica fosca.

Os BWC's serão entregues com bancadas, cubas e torneiras.

4. Observações Complementares

- Pisos e azulejos de banheiros, cozinhas, áreas de serviço e outros serão de 1ª qualidade da marca ITAGRES, INCEPA ou similar.
- Tintas, acrílico, massa corrida e selador serão da marca GRAFFTEX, SUVINIL, KRESIL, CORAL ou similar.
- As padronagens dos materiais de acabamento serão definidas por profissionais especializados, de maneira a se obter harmonia e bom gosto na caracterização final da unidade.
- A construtora se reserva o direito de utilizar revestimentos similares, na intenção de se obter uma melhor qualidade final em seus aspectos de funcionalidade, resistência e padronagem, ou quando alguns dos revestimentos e materiais, aqui indicados, deixarem de ser fabricados.
- A construtora poderá proceder a ajustes nos projetos, de forma a atender melhores soluções técnicas ou orientações das concessionárias de serviços públicos federais, estaduais ou municipais.

5. Entrega da Obra

A obra será entregue limpa, com as ligações definitivas de água e luz do condomínio.

6. Equipamentos de Lay-Out

Qualquer equipamento ou móvel constante nos projetos e perspectivas publicitárias são meramente ilustrativas e não fazem parte integrante do contrato, o apartamento será entregue como indicado neste Memorial Descritivo.

Este memorial poderá sofrer alterações até o final da obra

Cascavel – PR, 03 de julho de 2023.