VARANDAS

do Pepê

MORAR NO MAR DA BARRA DA TIJUCA
VISTA ETERNA
PRAIA DO PEPÊ

VIVER COM ESTILO E SOFISTICAÇÃO
CONFORTO
QUEBRA-MAR

APRECIAR

TODA A BELEZA
DA VIZINHANÇA

NATUREZA

ILHAS TIJUCAS

PRAIA
do Pepê

LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA E
BEM PERTO DE PARQUES, ESCOLAS,
ACADEMIAS, SUPERMERCADOS, BARES,
RESTAURANTES E MUITO MAIS!

- 5 min • Restaurante Balada Mix
- 5 min • Praça do Pomar
- 4 min • Academia BodyTech
- 4 min • Praça do Ó
- 3 min • Supermercado Zona Sul
- 0 min • Praia do Pepê

FACHADA CONTEMPORÂNEA E SOFISTICADA

PERSPECTIVA DA FACHADA

LAZER COMPLETO

PISCINA

SALÃO DE FESTAS

ACADEMIA

ESPACO RELAX SAUNA E SPA

ESPAÇO BABY

PLAYGROUND

ATÉ **5** SUÍTES

COM ÁREA DE LAZER PRIVATIVA

VISTA ETERNA MAR

PERSPECTIVA DA FACHADA

MANSÕES SUSPENSAS DE ATÉ 512 m²

COBERTURA DUPLEX

COBERTURA DUPLEX

LIVING THE DREAM

COBERTURA DUPLEX

LIVING

MASTER

COBERTURA DUPLEX

INFANTIL

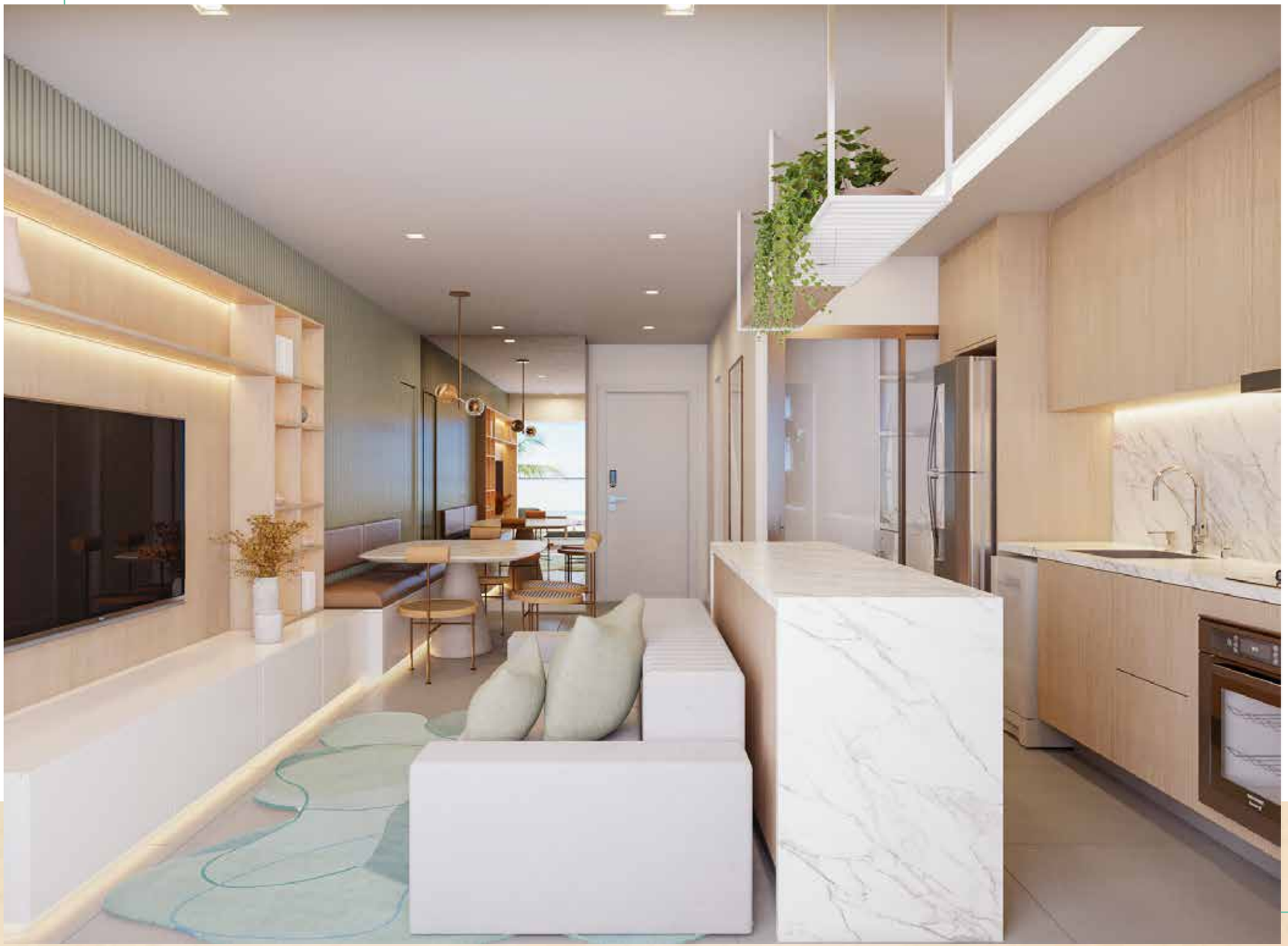
COBERTURA DUPLEX

VARANDA
GOURMET

APTO TIPO

VARANDA GOURMET

APTO TIPO



LIVING

OPEN CONCEPT

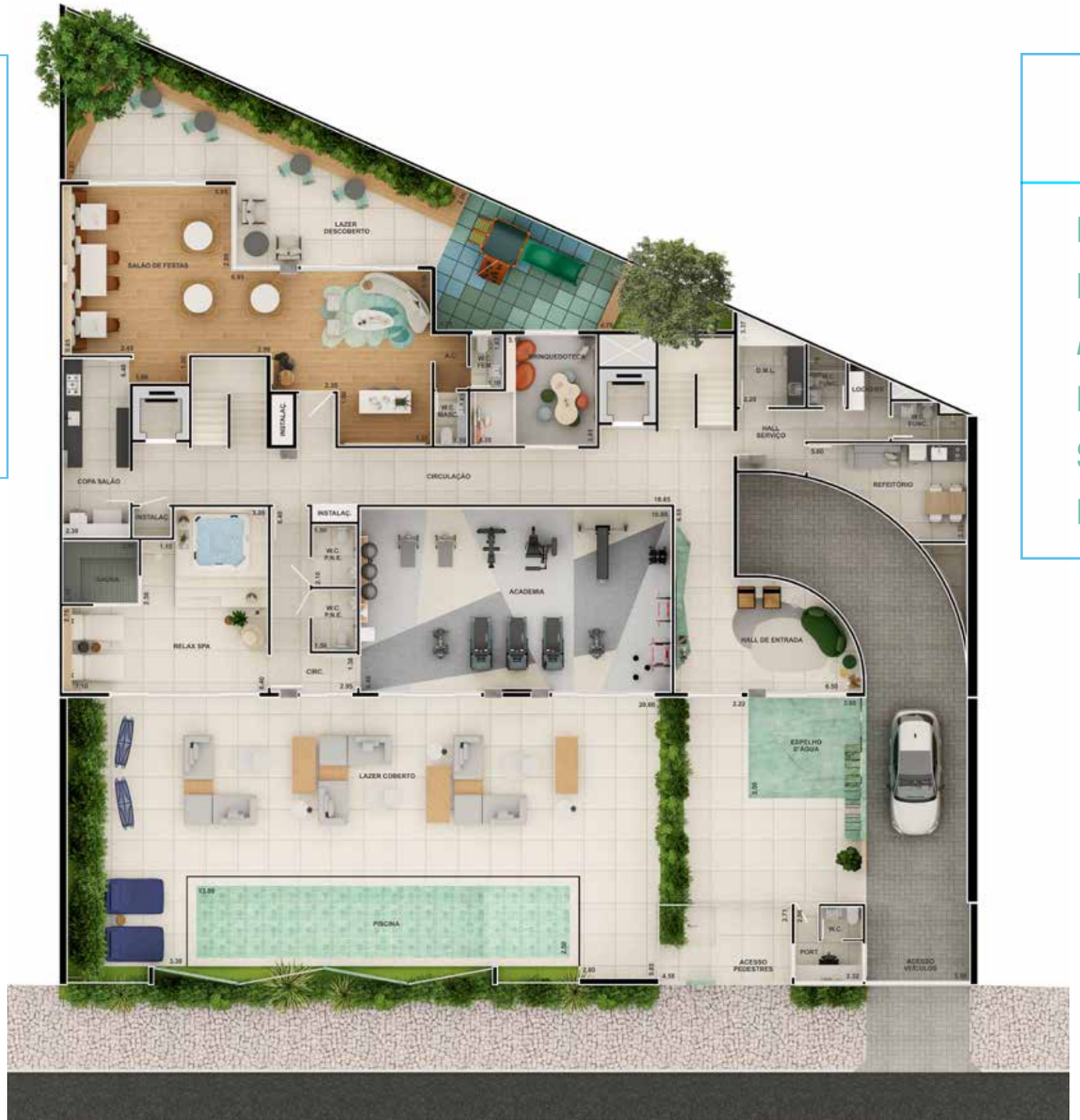
APTO TIPO

QUARTO

APTO TIPO

P L A N T A S

TÉRREO
LAZER COMPLETO



DIFERENCIAIS

PISCINA

LAZER COBERTO E DESCOBERTO

ACADEMIA

ESPAÇO RELAX, SPA E SAUNA

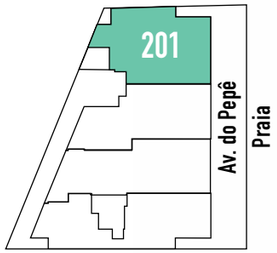
SALÃO DE FESTAS

BRINQUEDOTECA

APTO TIPO 101

ÁREA PRIVATIVA – 149,90 M²

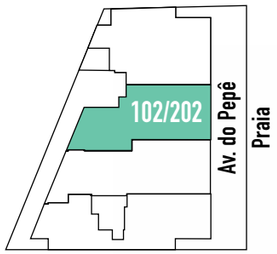
Varanda Gourmet



APTO TIPO 201

ÁREA PRIVATIVA – 138,93 M²

Varanda Gourmet



APTO TIPO 102 ao 202

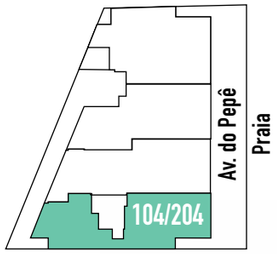
ÁREA PRIVATIVA – 130,51 M²

Varanda Gourmet

APTO TIPO 103 ao 203

ÁREA PRIVATIVA – 145,23 M²

Varanda Gourmet



APTO TIPO 104 ao 204

ÁREA PRIVATIVA – 140,97 M²

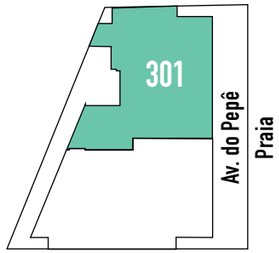
Varanda Gourmet

COBERTURA DUPLEX 301 – 1º PISO

ÁREA PRIVATIVA – 460 M²

Área de Lazer Privativa

*Custo referente a taxa de mais valerá não incluso no custo da unidade.



COBERTURA DUPLEX 301 – 2º PISO

ÁREA PRIVATIVA – 460 M²

Área de Lazer Privativa

*Custo referente a taxa de mais valerá não incluso no custo da unidade.

COBERTURA DUPLEX 302 – 1º PISO

ÁREA PRIVATIVA – 512 M²

Área de Lazer Privativa

*Custo referente a taxa de mais valerá não incluso no custo da unidade.

COBERTURA DUPLEX 302 – 2º PISO

ÁREA PRIVATIVA – 512 M²

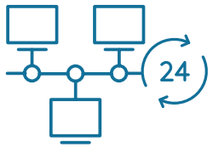
Área de Lazer Privativa

*Custo referente a taxa de mais valerá não incluso no custo da unidade.

DIFERENCIAIS

DE SEGURANÇA

Controle de Acesso
com reconhecimento facial*



Central de Controle
com monitoramento 24 horas com CFTV*

Segurança Perimetral*

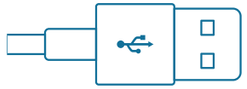
Eclusa
pedestres e veículos

DE TECNOLOGIA

Infraestrutura de Rede Wi-fi
em todos os ambientes nas unidades autônomas e áreas comuns

Infraestrutura de Automação
em todos os ambientes nas unidades autônomas e áreas comuns

Ponto de Carga
para veículos elétricos no subsolo*



Tomadas USB
conforme memorial descritivo nas unidades autônomas

DE SUSTENTABILIDADE

Vasos com sistema dual flush

Torneiras com controle de fluxo de água

Iluminação em Led
e sensores de presença nas áreas comuns

Medidores individuais de água

*Conforme o memorial descritivo a aquisição e a instalação dos equipamentos poderão fazer parte da previsão de gastos para a implantação das partes comuns da edificação não incluídas no preço da unidade.

PROJETO

ENDEREÇO

AV. DO PEPÊ, 950

BARRA DA TIJUCA - RJ

INFORMAÇÕES GERAIS

2 COBERTURAS DUPLEX DE 460 M² E 512 M² CADA

8 APTOS TIPO DE 140 M² COM VARANDA

ESTRUTURAÇÃO JURÍDICA

ITDOC
SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

ESTRUTURAÇÃO

EFINIA CAPITAL

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

LOFTZ

PROJETO DE DECORAÇÃO

folio. arquitetura

PROJETO DE ARQUITETURA

CITÉ ARQUITETURA

CONSTRUÇÃO

sesmaria construções

MEMORIAL DESCRITIVO

1. FACHADA

Alumínio anodizado com pintura eletrostática conforme projeto específico.

2. ÁREAS COMUNS

2.1 ESCADA DE INCÊNDIO

PISO: Cimentado desempenado liso com pintura e degraus massa.
RODAPÉ: Faixa de 10cm em massa com pintura.
SOLEIRA: Granito nacional branco Siena ou equivalente.
PAREDE: Pintura acrílica sob bloco de concreto com junta tratada.
TETO: Pintura látex PVA na cor branca sobre laje.
CORRIMÃO: Ferro com pintura a óleo ou alumínio.
ESQUADRIA: Porta corta fogo galvanizada com pintura.

2.2 HALL ELEVADORES E CIRCULAÇÃO (ÁREA SOCIAL DO PAVIMENTO TIPO)

PISO: Porcelanato 60X60cm Portobelo, Cecrisa Eliane ou equivalente.
RODAPÉ: Poliestireno h=10cm com pintura branca.
PAREDE: Pintura acrílica na cor branca sob revestimento de gesso liso.
TETO: Pintura acrilica na cor branca sobre massa em rebaixo de gesso.

2.3 ARMÁRIOS INSTALAÇÕES

PISO: Cimentado desempenado liso com pintura.
SOLEIRA: Granito nacional branco Siena ou equivalente.
PAREDE: Pintura acrílica na cor branca sobre alvenaria ou emboço ou estuque de gesso.
TETO: Pintura acrílica na cor branca sobre laje.
ESQUADRIAS: Porta em veneziana de abrir em alumínio conforme projeto.

3. SUBSOLO

3.1 SUBSOLO

PISO: Cimentado desempenado liso com juntas e pintura de demarcação de vagas na cor amarela.
SOLEIRA: Granito nacional branco Siena ou equivalente.
PAREDE: Pintura acrílica sobre emboço com barra h=1,00 m.
TETO: Pintura acrílica sobre laje.

3.2 CASAS DE MÁQUINAS

PISO: Cimentado desempenado liso com pintura.
SOLEIRA: Granito nacional branco Siena ou equivalente.
PAREDE: Pintura acrílica na cor branca sobre alvenaria ou emboço ou estuque de gesso.
TETO: Pintura acrílica na cor branca sobre laje.
ESQUADRIAS: Porta em veneziana de abrir em alumínio conforme projeto.

3.3 DEPÓSITO DE LIXO

PISO: Cerâmica 60X60cm Portobelo, Cecrisa Eliane ou equivalente.
SOLEIRA: Granito nacional branco Siena ou equivalente.
PAREDE: Cerâmica 20X20cm Portobelo, Cecrisa Eliane ou equivalente.
TETO: Pintura acrílica na cor branca sobre massa em rebaixo de gesso em placas.
ESQUADRIAS: Porta em veneziana de abrir em alumínio conforme projeto.

3.4 BOXES DAS UNIDADES AUTONOMAS

PISO: Cerâmica 60X60cm Portobelo, Cecrisa Eliane ou equivalente.
SOLEIRA: Granito nacional branco Siena ou equivalente.
PAREDE: Cerâmica 20X20cm Portobelo, Cecrisa Eliane ou equivalente.
TETO: Pintura acrílica na cor branca sobre laje.
ESQUADRIAS: Porta em veneziana de abrir em alumínio conforme projeto.

4. TÉRREO

4.1 GUARITA

PISO: Porcelanato 60X60cm Portobelo, Cecrisa Eliane ou equivalente.
SOLEIRA: Porcelanato similar ao piso.
PAREDE: Pintura acrílica sob revestimento de gesso liso.
TETO: Pintura acrílica na cor branca sobre massa em rebaixo de gesso em placas de dry wall.
ESQUADRIAS: Portas 0,80x2,10m em ferro blindada e visor forntal em vidro blindado.

4.2 ACESSO DE PEDESTRES PRAIA E CIRCULAÇÃO EXTERNA FRENTE E FUNDOS COBERTA E DESCOBERTA

PISO: Porcelanato 60X60cm Portobelo, Cecrisa Eliane ou equivalente.
SOLEIRA: Granito nacional branco Siena ou equivalente.

4.3 ESPELHO DÁGUA E PISCINAS ADULTO E PRAINHA

PISO: Porcelanato 7,5x7,5cm Portobelo, Cecrisa, Eliane ou equivalente.
PEITORIL: Granito nacional branco Siena ou equivalente.
PAREDE: Porcelanato 7,5x7,5cm Portobelo, Cecrisa, Eliane ou equivalente.

4.4 RAMPA DE ACESSO AO SUBSOLO

PISO: Ladrilho hidráulico 20x20cm ou equivalente.
RODAPÉ: Ladrilho hidráulico 20x20cm ou equivalente.
PAREDE: Pintura texturizada sob emboço.

4.5 HALL DE ENTRADA SOCIAL, CIRCULAÇÃO E HALL DE SERVIÇO

PISO: Porcelanato 60X60cm Portobelo, Cecrisa Eliane ou equivalente.
RODAPÉ: Poliestireno h=10cm com pintura branca.
PAREDE: Pintura acrílica branca sob revestimento de gesso liso.
TETO: Pintura acrílica na cor branca sobre massa em rebaixo de gesso.
BLINDEX: Porta em vidro temperado em duas folhas conforme projeto.

4.6 WC PNE, WC FUNCIONÁRIOS, REFEITÓRIO E COPA DO SALÃO DE FESTAS

PISO: Porcelanato 60X60cm Portobelo, Cecrisa Eliane ou equivalente.
PAREDE: Porcelanato 60X60cm Portobelo, Cecrisa Eliane ou equivalente.
TETO: Pintura acrílica sobre massa em rebaixo de gesso em placas.

4.7 ESPACO RELAX, SAUNA ÚMIDA E SPA

PISO: Porcelanato 60X60cm Portobelo, Cecrisa Eliane ou equivalente.
PAREDE: Pastilhas em mosaico de vidro 2,0x2,0 cm ou equivalente.
SOLEIRA: Granito nacional branco Siena ou equivalente.
PAREDE, PISO E TETO E BANCOS SAUNA: Pastilhas em mosaico de vidro 2,0x2,0 cm ou equivalente.
TETO: Pintura acrílica sobre massa em rebaixo de gesso em placas .
ESQUADRIAS SAUNA: Portas 0,70x2,10m em alumínio com visor em vidro.

4.8 ACADEMIA

PISO: Piso Vinílico ou equivalente.
SOLEIRA: Granito nacional branco Siena ou equivalente.
RODAPÉ: Rodapé h= 10 cm Vinílico ou equivalente.
PAREDE: Pintura acrílica sob revestimento de gesso liso.
TETO: Pintura acrílica sobre massa em rebaixo de gesso em placas.
ESQUADRIA: Vidro temperado.

4.9 SALÃO DE FESTAS (APTO ZELADOR)

PISO: Porcelanato 60X60cm Portobelo, Cecrisa Eliane ou equivalente.
RODAPÉ: Poliestireno h=10cm com pintura branca.
SOLEIRA: Granito nacional branco Siena ou equivalente.
PAREDE: Pintura acrílica sob revestimento de gesso liso.
TETO: Pintura acrílica sobre massa em rebaixo de gesso em placas.

4.10 ESPAÇO BABY

PISO: Piso emborrachado ou equivalente.
RODAPÉ: Poliestireno revestido de borracha similar ao piso.
SOLEIRA: Granito nacional branco Siena ou equivalente.
PAREDE: Pintura acrílica sob revestimento de gesso liso.
TETO: Pintura acrílica sobre massa em rebaixo de gesso em placas.

4.11 PLAYGROUND

PISO: Piso emborrachado ou equivalente.

5. PAVIMENTO TIPO

5.1 HALL ELEVADOR

PISO: Porcelanato 60X60cm Portobelo, Cecrisa Eliane ou equivalente.
RODAPÉ: Poliestireno h=10cm com pintura branca.
SOLEIRA: Granito nacional branco siena ou equivalente.
PAREDE: Pintura acrílica sob revestimento de gesso liso.
TETO: Pintura acrílica sobre massa em rebaixo de gesso em placas.

5.2 LIVING INTEGRADO, CIRCULAÇÃO, COZINHA, TERRAÇO GOURMET, VARANDA E DORMITÓRIOS

PISO: Porcelanato 60X60cm Portobelo, Cecrisa Eliane ou equivalente.
RODAPÉ: Poliestireno h=10cm com pintura branca.
SOLEIRA: Granito nacional branco siena ou equivalente.
PAREDE: Pintura acrílica sob revestimento de gesso liso.
TETO: Pintura acrilica sobre massa em rebaixo de gesso em placas.

5.3 LAVABO, BANHEIROS 01, 02 E SUITE MASTER

PISO: Porcelanato 60X60cm Portobelo, Cecrisa Eliane ou equivalente.
RODAPÉ: Porcelanato 60X60cm Portobelo, Cecrisa Eliane ou equivalente.
SOLEIRA: Granito nacional branco Siena ou equivalente.
PAREDE: Pintura acrílica sob revestimento de gesso liso.
TETO: Pintura acrílica sobre massa em rebaixo de gesso em placas.

6. PAVIMENTO COBERTURA

6.1 HALL ELEVADOR

PISO: Porcelanato 60X60cm Portobelo, Cecrisa Eliane ou equivalente.
RODAPÉ: Poliestireno h=10cm com pintura branca.
SOLEIRA: Granito nacional branco siena ou equivalente.
PAREDE: Pintura acrílica sob revestimento de gesso liso.
TETO: Pintura acrílica sobre massa em rebaixo de gesso em placas.

6.2 LIVING E ESTAR INTEGRADOS, CIRCULAÇÃO, COZINHA, TERRAÇO GOURMET, VARANDA E DORM.

PISO: Porcelanato 60X60cm Portobelo, Cecrisa Eliane ou equivalente.
RODAPÉ: Poliestireno h=10cm com pintura branca.
SOLEIRA: Granito nacional branco siena ou equivalente.
PAREDE: Pintura acrílica sob revestimento de gesso liso.
TETO: Pintura acrílica sobre massa em rebaixo de gesso em placas.
DECK SPA: Deck em madeira ecologica Cumaru em reguas de 10cm ou equivalente.
SPA: Porcelanato7,5x7,5 cm Portobelo, Cecrisa, Eliane ou equivalente.

7. INSTALAÇÕES PREDIAIS

7.1 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

ENTRADA DE ÁGUA: Fornecimento de água potável será efetuado pela concessionária com medidores individuais de consumo em compartimento específico.
ÁGUA FRIA: Serão em tubos de PVC rígido ou PPR da marca Amanco, Tigre ou equivalente.
ÁGUA QUENTE: Serão em tubos de CPVC rígido ou PPR da marca Amanco, Tigre ou equivalente.
LOUÇAS: Serão na cor branca com caixa acoplada das marcas Deca, Fabrimar, Ideal Standart ou equivalente.
METAIS: Serão das marcas Deca, Fabrimar, Docol ou equivalente.
BANCAS E PIAIS: Granito nacional Branco Siena Polido ou equivalente.

7.2 INSTALAÇÕES DE ESGOTO

ESGOTO: Instalações de esgoto e águas pluviais conforme projeto especifico e tubulações das marcas Tigre, Amanco ou equivalente.

7.3 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

ENTRADA DE ENERGIA: Fornecimento de energia será efetuado pela concessionária em baixa tensão com medidores individuais de consumo em compartimento específico.
ALIMENTAÇÃO: Os compartimentos serão alimentados por condutores Pirelli, Ficap ou similar, com eletrodutos das marcas Tigre, Amanco ou similar.
INTERRUPTORES E TOMADAS: Interruptores e tomadas da marca Pial, Prime ou equivalente, contendo duas tomadas tipo USB por cômodo.
TOMADAS VEICULARES: Será instalada 01 (uma) tomada especifica para carga de veiculos eletricos na garagem.

7.4 INSTALAÇÕES ESPECIAIS

INTERFONIA: Sera instalada tubulação seca com guia para posterior instalação do sistema de interfonia nas unidades autonomas e áreas comuns conforme projeto específico.
ANTENA E TV A CABO: Sera instalada tubulação seca com guia para posterior instalação do sistema de antena coletiva e TV a cabo nas unidades autonomas e áreas comuns conforme projeto específico.
WI-FI E CFTV: Será instalada tubulação seca com guia para posterior instalação do sistema de wi-fi e CFTV nas unidades autônomas e areas comuns conforme projeto específico.
ALARME PERIMETRAL: Será instalada tubulação seca com guia para posterior instalação do sistema de alarme perimetral nas áreas comuns conforme projeto específico.

7.5 INSTALAÇÕES DE GÁS

GÁS: A distribuição será executada de acordo com o projeto aprovado pela concessionária com tubulação em ferro galvanizado.

7.6 INSTALAÇÕES DE INCÊNDIO

INCÊNDIO: De acordo com projeto especifico aprovado no CB, com tubulações em ferro galvanizado ou equivalente.

7.7 INSTALAÇÕES DE AR CONDICIONADO

SPLIT: Será executada infra estrutura e tubulação frigorígena para instalação de split em cada cômodo das unidades autônomas e áreas comuns.

7.8 EXAUSTÃO MECÂNICA

EXAUSTÃO MECÂNICA: Seguirão projeto especifico nas unidades autônomas e áreas comuns.

8. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS GERAIS

ESQUADRIAS DE MADEIRA: Kit Porta pronta semi-oca branca das marcas Pormade, Aeroportas, Madewal ou equivalente com dobradiças e ferragens La Fonte, Haga ou equivalente.

ELEVADORES: Serão das marcas: Atlas, Otis ou ThyssenKrupp conforme projeto de arquitetura, com cabine e portas em aço inox escovado.

BOMBAS: Serão das marcas: Dancor, Schneider ou equivalente.

VARANDAS do Pepê

DISCLAIMER

A decoração, o paisagismo e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo de acabamentos. As imagens e plantas são provisórias e sujeitas a alterações sem prévio aviso. Os móveis, assim como os materiais de acabamentos e decorativos representados nas plantas são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O empreendimento receberá o nome de "VARANDAS DO PEPÊ" e será construído pela Sesmarias Construções pelo regime de obra por administração na modalidade de Preço Máximo Garantido consoante a Lei 4.591/64. Projeto legal aprovado e protocolado na Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU) sob o nº EIS-PRO-2022/01724. Projeto de Arquitetura: Cité Arquitetura PRPA: Fernando Barbosa da Costa Junior - Registro CAU nº A52845-5. Material para treinamento e de uso interno.

LOFTZ