OLEGÁRIO319

AV OLEGÁRIO MACIEL



OLEGÁRIO319

Imagem Meramente Ilustrativa





Esse é o lugar de quem
busca poucos passos do
lazer e da praticidade.


INSPIRE
SUA CONEXÃO
COM O MAR
Imagem Meramente Ilustrativa


VIVA INTENSAMENTE
SEU BEM-ESTAR.

A MELHOR LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO

Localizada no centro de tudo,
está no ponto mais
importante da Olegário Maciel,
onde gastronomia, comércio e serviços
estão a poucos passos de distância.



Imagem Meramente Ilustrativa

Legenda

1 Praça do Pomar
2 Academia Smart Fit
3 TT Burguer
4 Supermercado Zona Sul
5 Barra Carnes
6 Drogaria Venancio
7 Drogaria Pacheco
8 Seu Bar
9 Drogaria Raia
10 Restaurante ASA
11 Empreendimento Varandas
12 Columbia
13 Madero
14 Royalty Barra Hotel

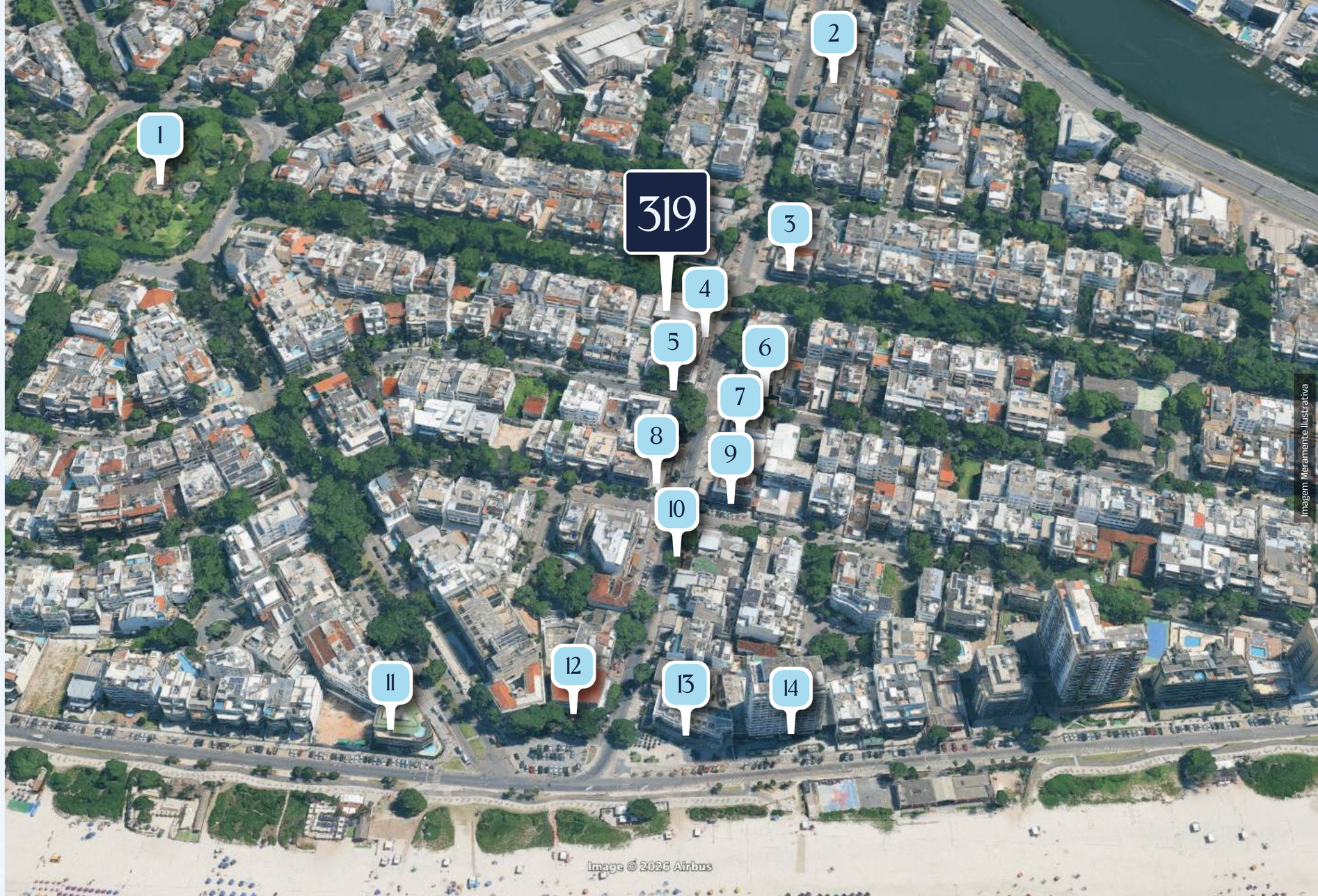




Imagem Meramente Ilustrativa

UMA GRANDE OPORTUNIDADE DE RENTABILIDADE

Seja para investimento ou para aluguel por temporada, com a **Olegário 319** você garante rentabilidade no seu investimento.



Imagem Meramente Ilustrativa



Imagem Meramente Ilustrativa

LOJAS PARA A SUA CONVENIÊNCIA

Conte com lojas que facilitam o dia a dia e se integram ao bairro.





Imagem Meramente Ilustrativa



Imagem Meramente Ilustrativa

CONHEÇA TODOS OS DETALHES

ANTES

DEPOIS



Imagem Meramente Ilustrativa

PORTARIA



ELEVADORES



Imagem Meramente Ilustrativa

Desde a entrada, vivencie o melhor de um empreendimento que foi pensado para a sua rotina.



UNIDADES

Imagem Meramente Ilustrativa

PLANTAS HUMANIZADAS

STUDIO



Imagem Meramente Ilustrativa

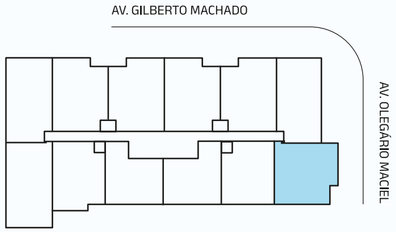
VARANDA





Imagem Meramente Ilustrativa

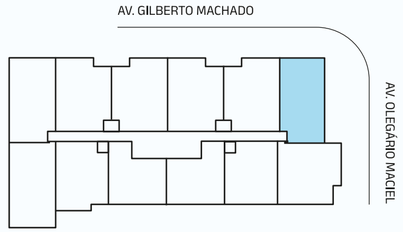




201 | 301

83,74m²
+ 1 VAGA

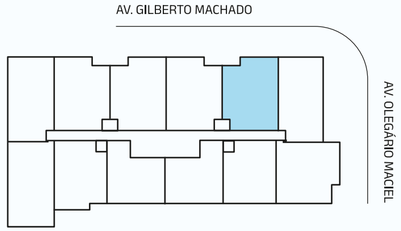




202 | 302

81,80m²
+ 1 VAGA

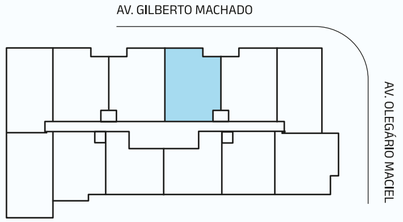




203 | 303

85,88m²
+ 1 VAGA

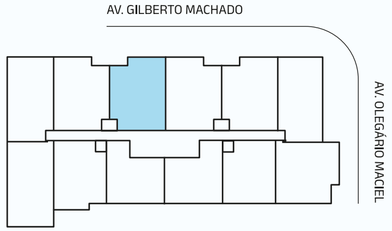




204 | 304

85,88m²
+ 1 VAGA

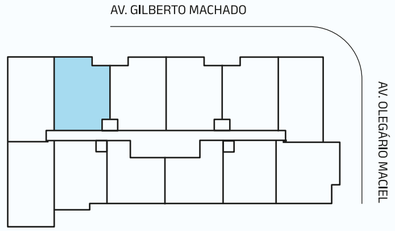




205 | 305

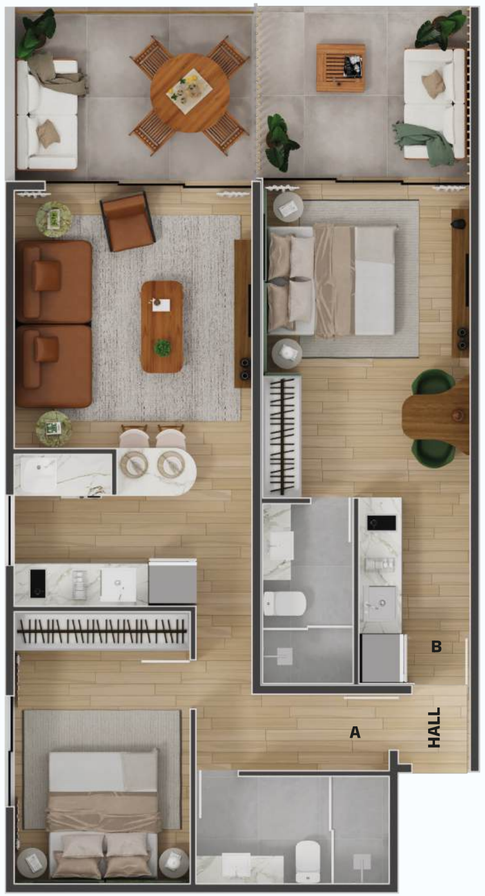
85,29m²
+ 1 VAGA

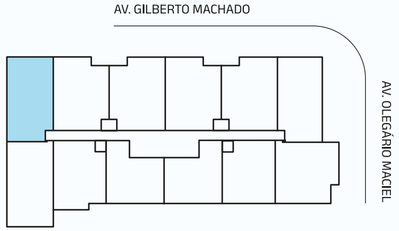




206 | 306

85,88m²
+ 1 VAGA

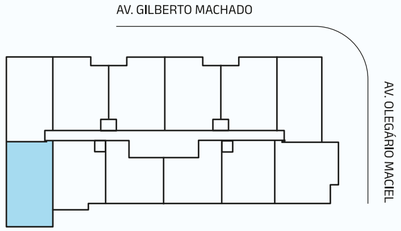




207 | 307

83,93m²
+ 1 VAGA

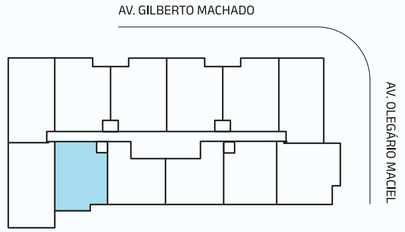




208 | 308

86,14m²
+ 1 VAGA

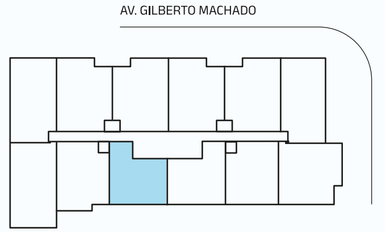




209 | 309

76,67m²
+ 1 VAGA

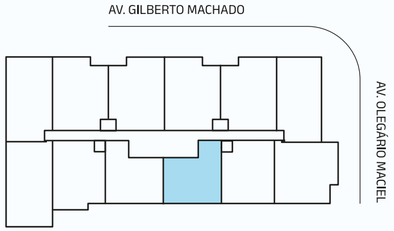




210 | 310

69,71m²
+ 1 VAGA

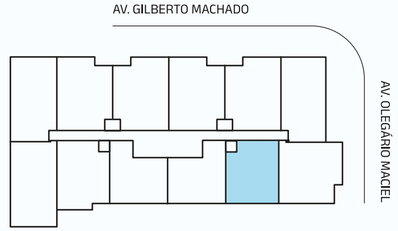




211 | 311

76,67m²
+ 1 VAGA





212 | 312

72,85m²
+ 1 VAGA



COBERTURAS

Imagem Meramente Ilustrativa

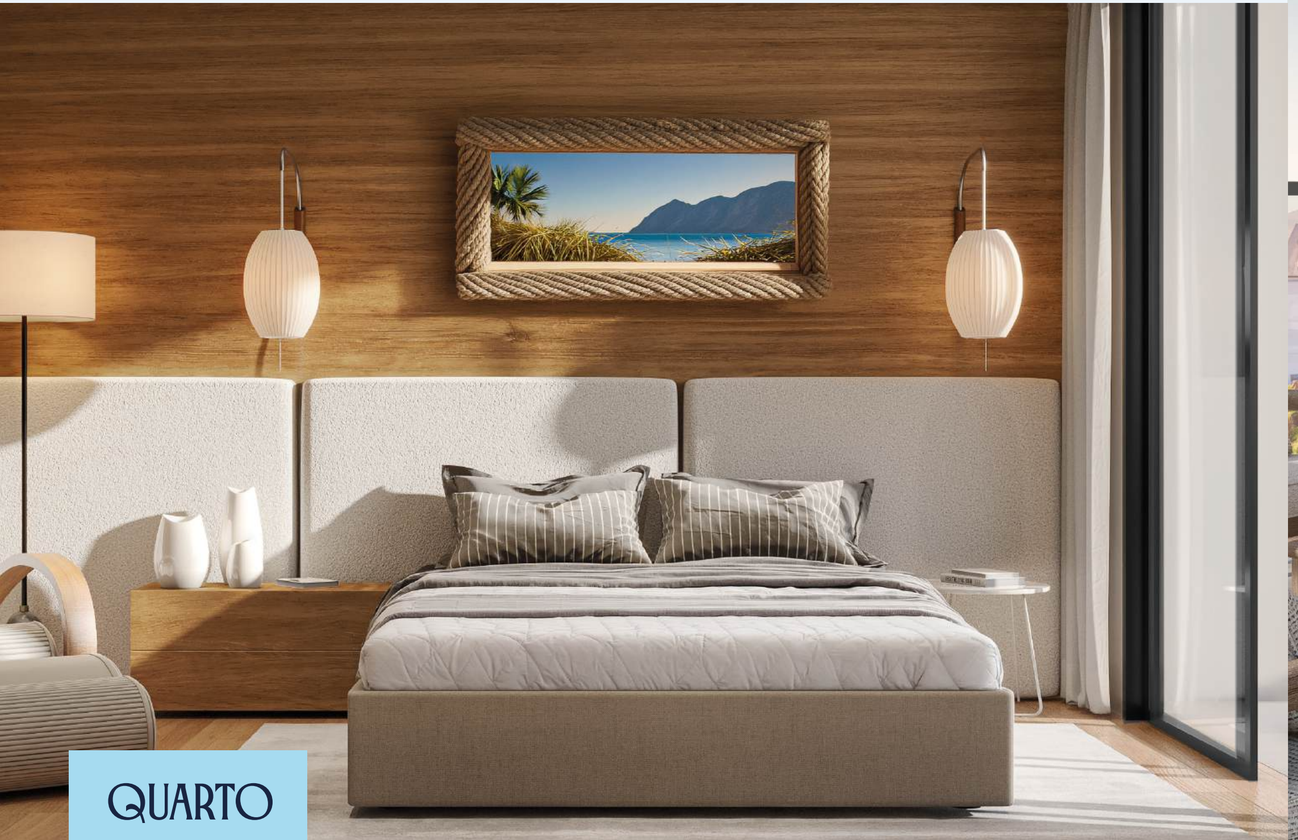
PLANTAS HUMANIZADAS

SALA INTEGRADA | COBERTURA



Imagem Meramente Ilustrativa

Coberturas elegantes e prontas
para quem decidiu viver algo novo
em uma das avenidas mais completas
do Jardim Oceânico.



QUARTO

VARANDA

Imagem Meramente Ilustrativa



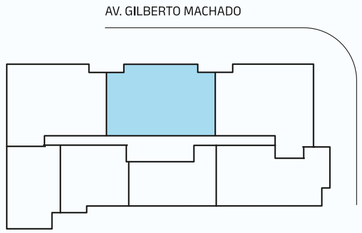
401

154,02m²
+ 2 VAGAS



402

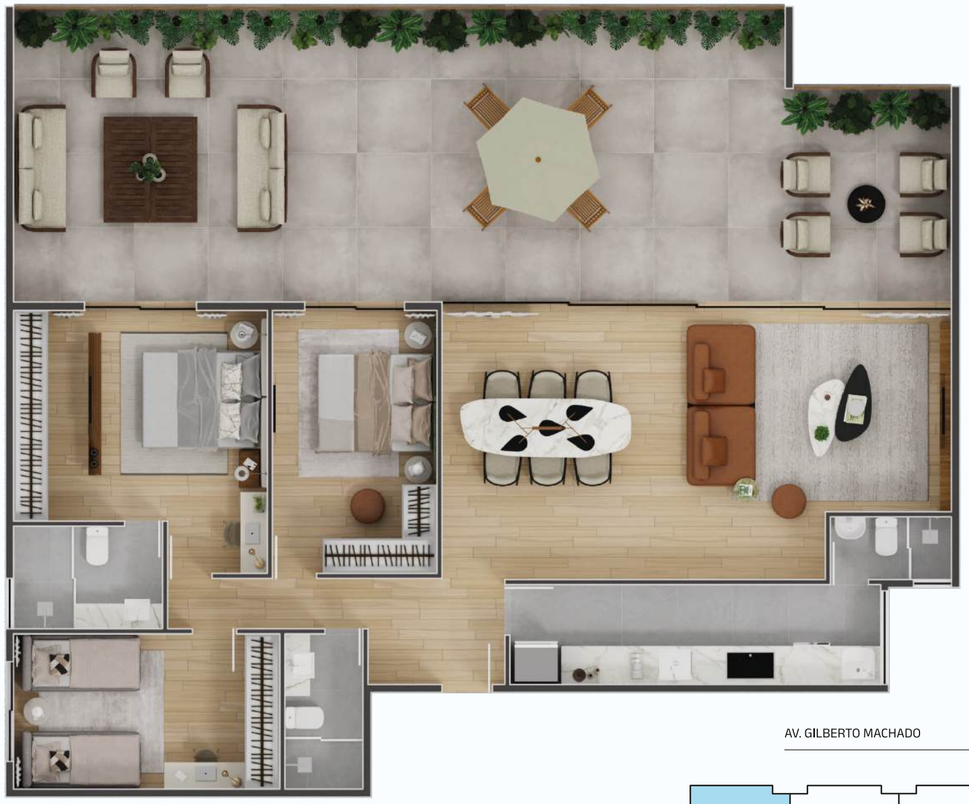
175,82m²
+ 2 VAGAS

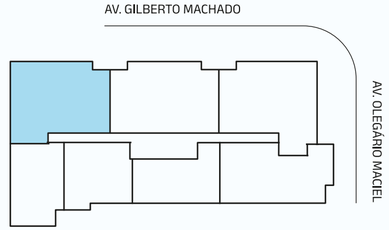




403

177,72m²
+ 2 VAGAS

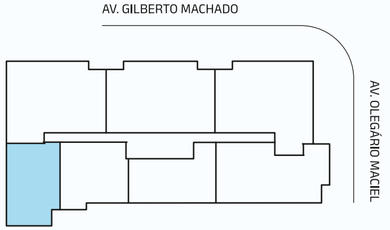




404

175,76m²
+ 2 VAGAS

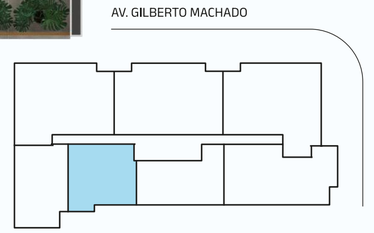




405

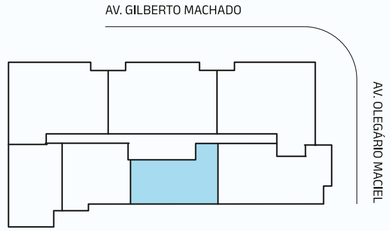
99,64m²
+ 2 VAGAS





406

99,37m²
+ 2 VAGAS





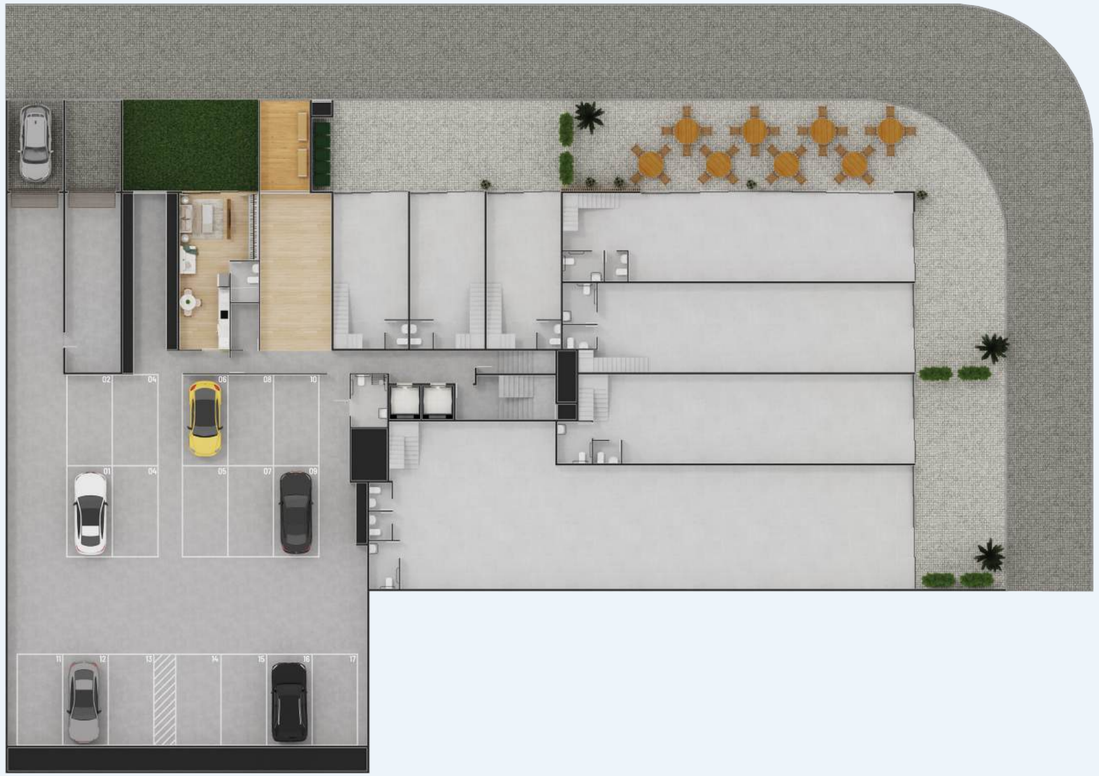
407

103,7m²
+ 2 VAGAS

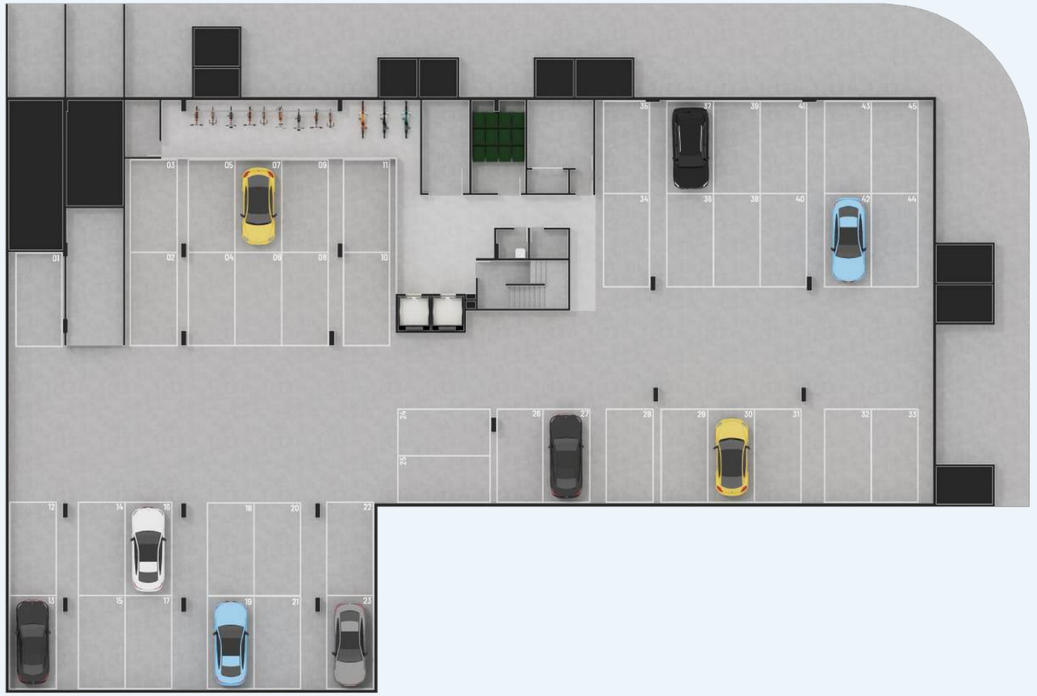


Imagem Meramente Ilustrativa

TÉRREO



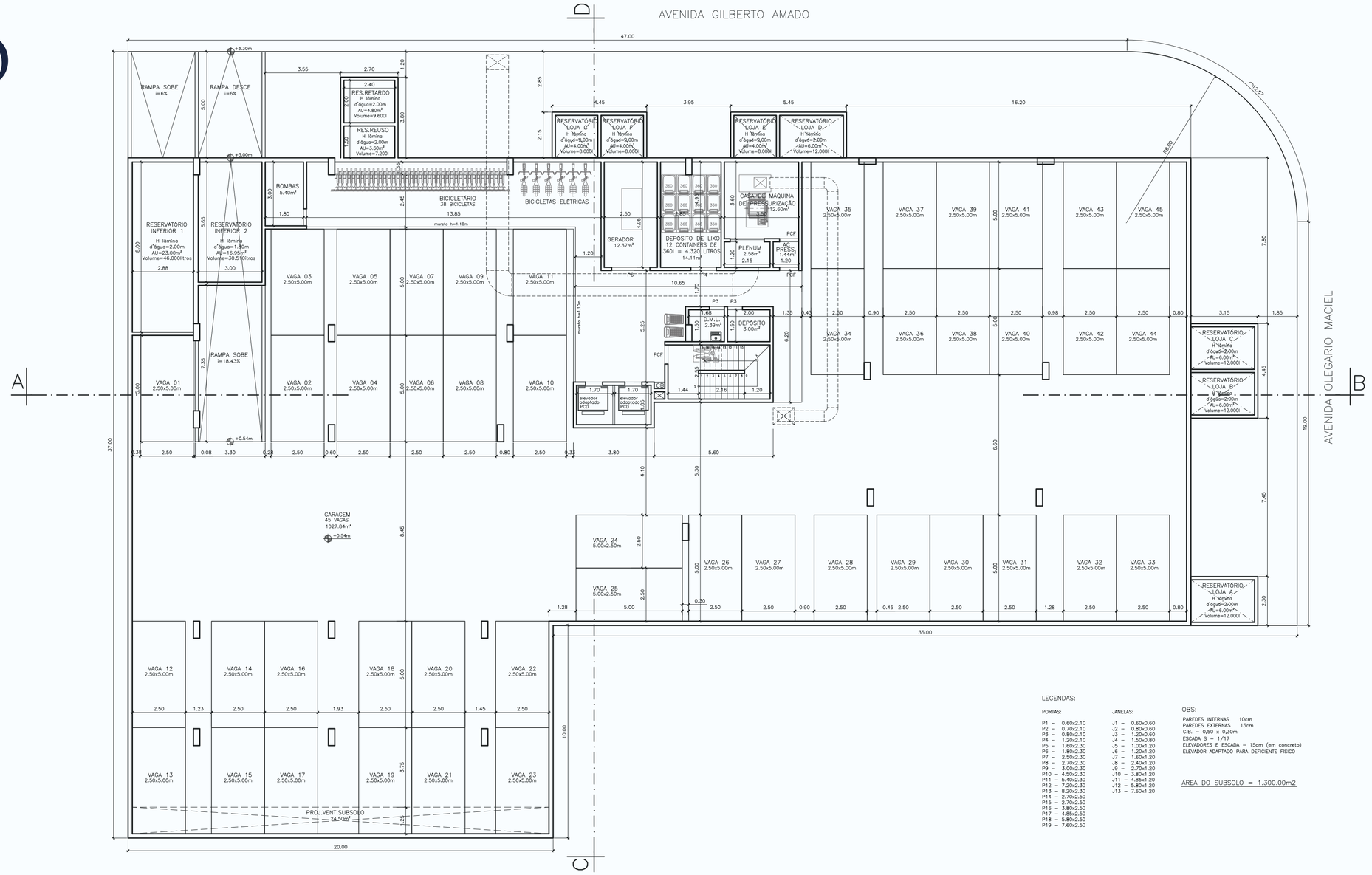
SUBSOLO



PLANTA HUMANIZADA

SUBSOLO

Masterplan



LEGENDAS:

PORTAS:

P1 – 0,60x2.10
P2 – 0,70x2.10
P3 – 0,80x2.10
P4 – 1,20x2.10
P5 – 1,60x2.30
P6 – 1,80x2.30
P7 – 2,50x2.30
P8 – 2,70x2.30
P9 – 3,00x2.30
P10 – 4,50x2.30
P11 – 5,40x2.30
P12 – 7,20x2.30
P13 – 8,20x2.30
P14 – 2,70x2.50
P15 – 2,70x2.50
P16 – 3,80x2.50
P17 – 4,85x2.50
P18 – 5,80x2.50
P19 – 7,60x2.50

JANELAS:

J1 – 0,60x0,60
J2 – 0,80x0,60
J3 – 1,20x0,60
J4 – 1,50x0,80
J5 – 1,00x1,20
J6 – 1,20x1,20
J7 – 1,40x1,20
J8 – 2,40x1,20
J9 – 2,70x1,20
J10 – 3,80x1,20
J11 – 4,85x1,20
J12 – 5,80x1,20
J13 – 7,60x1,20

OBS:

PAREDES INTERNAS 10cm
PAREDES EXTERNAS 15cm
C.B. – 0,50 x 0,30m
ESCADA S – 1/17
ELEVADORES E ESCADA – 15cm (em concreto)
ELEVADOR ADAPTADO PARA DEFICIENTE FÍSICO

ÁREA DO SUBSOLO = 1.300.00m2

J.B. ANDRADE IMÓVEIS

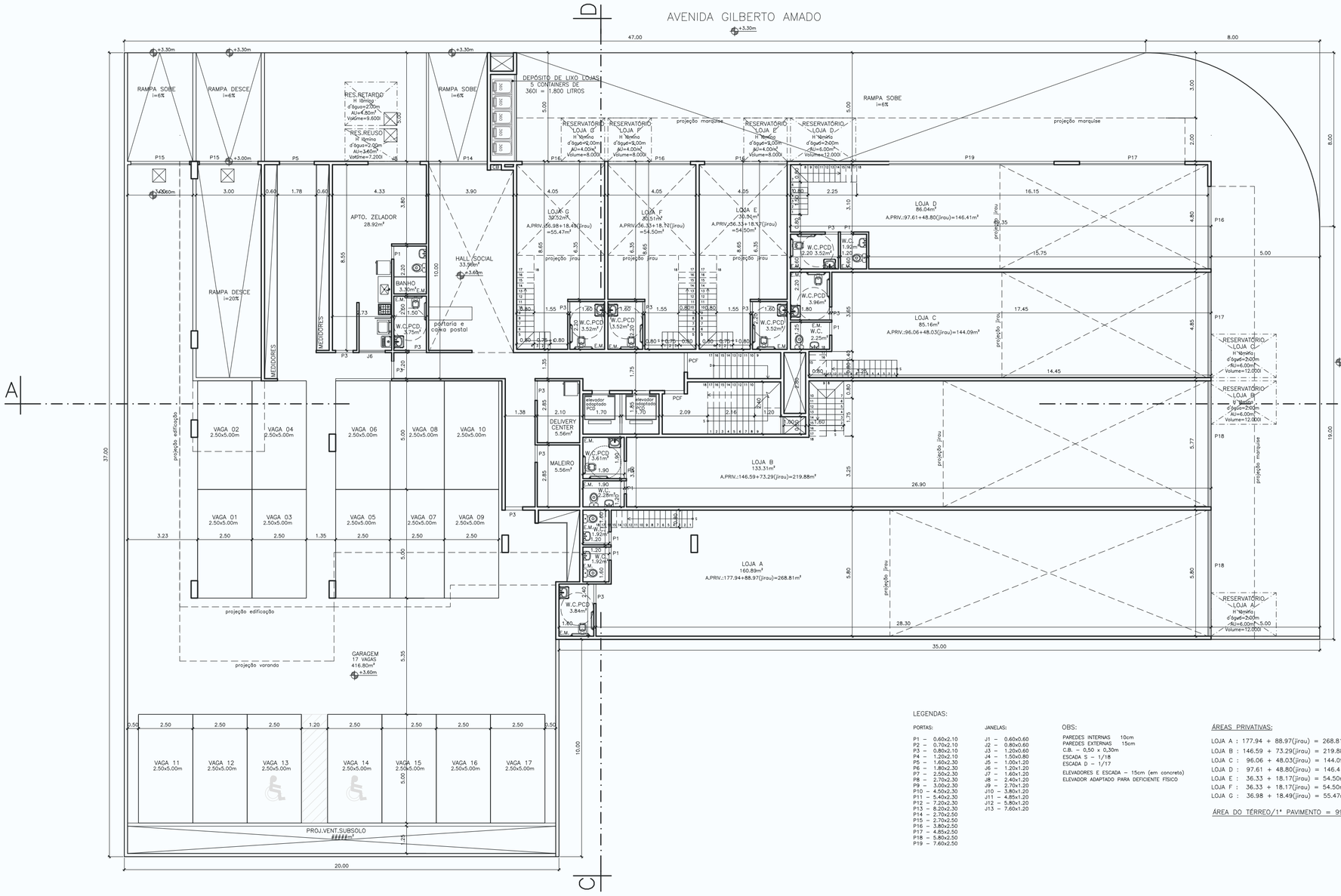
sesmaria construções

BASSAN Arquitetura

MASTERPLAN

TÉRREO

Masterplan



LEGENDAS:

PORTAS:

P1 – 0.60x2.10
P2 – 0.70x2.10
P3 – 0.80x2.10
P4 – 1.20x2.10
P5 – 1.60x2.30
P6 – 1.80x2.30
P7 – 2.50x2.30
P8 – 2.70x2.30
P9 – 3.00x2.30
P10 – 4.50x2.30
P11 – 5.40x2.30
P12 – 7.20x2.30
P13 – 8.20x2.30
P14 – 2.70x2.50
P15 – 2.70x2.50
P16 – 3.80x2.50
P17 – 4.85x2.50
P18 – 5.80x2.50
P19 – 7.60x2.50

JANELAS:

J1 – 0.60x0.60
J2 – 0.80x0.60
J3 – 1.20x0.60
J4 – 1.50x0.80
J5 – 1.00x1.20
J6 – 1.20x1.20
J7 – 1.60x1.20
J8 – 2.40x1.20
J9 – 2.70x1.20
J10 – 3.80x1.20
J11 – 4.85x1.20
J12 – 5.80x1.20
J13 – 7.60x1.20

OBS:

PAREDES INTERNAS 10cm
PAREDES EXTERNAS 15cm
C.B. – 0,50 x 0,30m
ESCADA S – 1/18
ESCADA D – 1/17

ELEVADORES E ESCADA – 15cm (em concreto)
ELEVADOR ADAPTADO PARA DEFICIENTE FISICO

ÁREAS PRIVATIVAS:

LOJA A : 177.94 + 88.97(jirau) = 268.81m²
LOJA B : 146.59 + 73.29(jirau) = 219.88m²
LOJA C : 96.06 + 48.03(jirau) = 144.09m²
LOJA D : 97.61 + 48.80(jirau) = 146.41m²
LOJA E : 36.33 + 18.17(jirau) = 54.50m²
LOJA F : 36.33 + 18.17(jirau) = 54.50m²
LOJA G : 36.98 + 18.49(jirau) = 55.47m²

ÁREA DO TÉRREO/1º PAVIMENTO = 992.45 + 678.81(desc.) = 1.671,26m2

J.B. ANDRADE IMÓVEIS

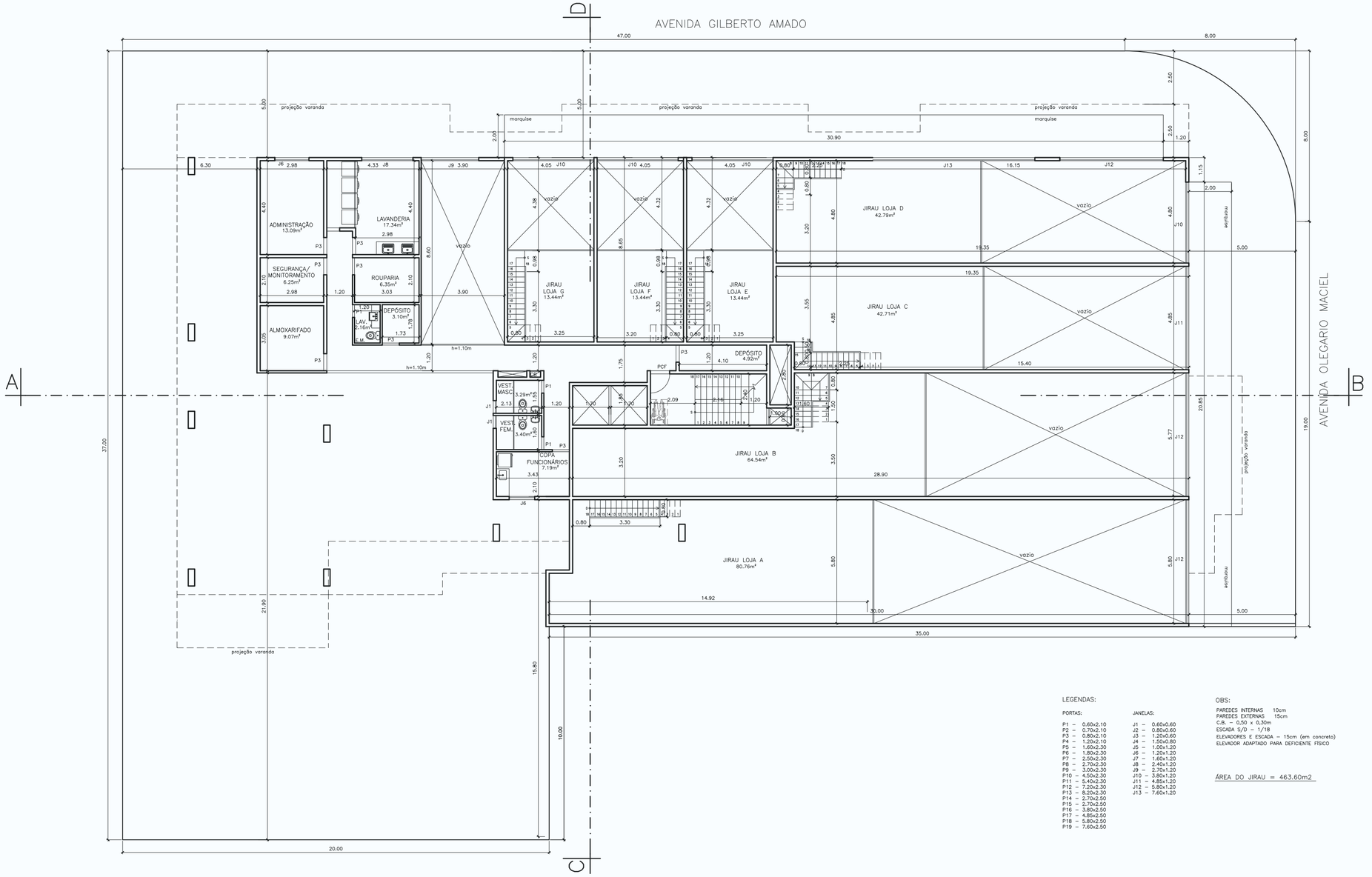
sesmaria construções

BASSAN Arquitetura

MASTERPLAN

JIRAU

Masterplan



LEGENDAS:

PORTAS:

P1 – 0.60x2.10
P2 – 0.70x2.10
P3 – 0.80x2.10
P4 – 1.20x2.10
P5 – 1.60x2.30
P6 – 1.80x2.30
P7 – 2.50x2.30
P8 – 2.70x2.30
P9 – 3.00x2.30
P10 – 4.50x2.30
P11 – 5.40x2.30
P12 – 7.20x2.30
P13 – 8.20x2.30
P14 – 2.70x2.50
P15 – 2.70x2.50
P16 – 3.80x2.50
P17 – 4.85x2.50
P18 – 5.80x2.50
P19 – 7.60x2.50

JANELAS:

J1 – 0.60x0.60
J2 – 0.80x0.60
J3 – 1.20x0.60
J4 – 1.50x0.80
J5 – 1.00x1.20
J6 – 1.20x1.20
J7 – 1.60x1.20
J8 – 2.40x1.20
J9 – 2.70x1.20
J10 – 3.80x1.20
J11 – 4.85x1.20
J12 – 5.80x1.20
J13 – 7.60x1.20

OBS:

PAREDES INTERNAS 10cm
PAREDES EXTERNAS 15cm
C.B. – 0,50 x 0,30m
ESCADA S/D – 1/18
ELEVADORES E ESCADA – 15cm (em concreto)
ELEVADOR ADAPTADO PARA DEFICIENTE FÍSICO

ÁREA DO JIRAU = 463.60m2

J.B. ANDRADE IMÓVEIS

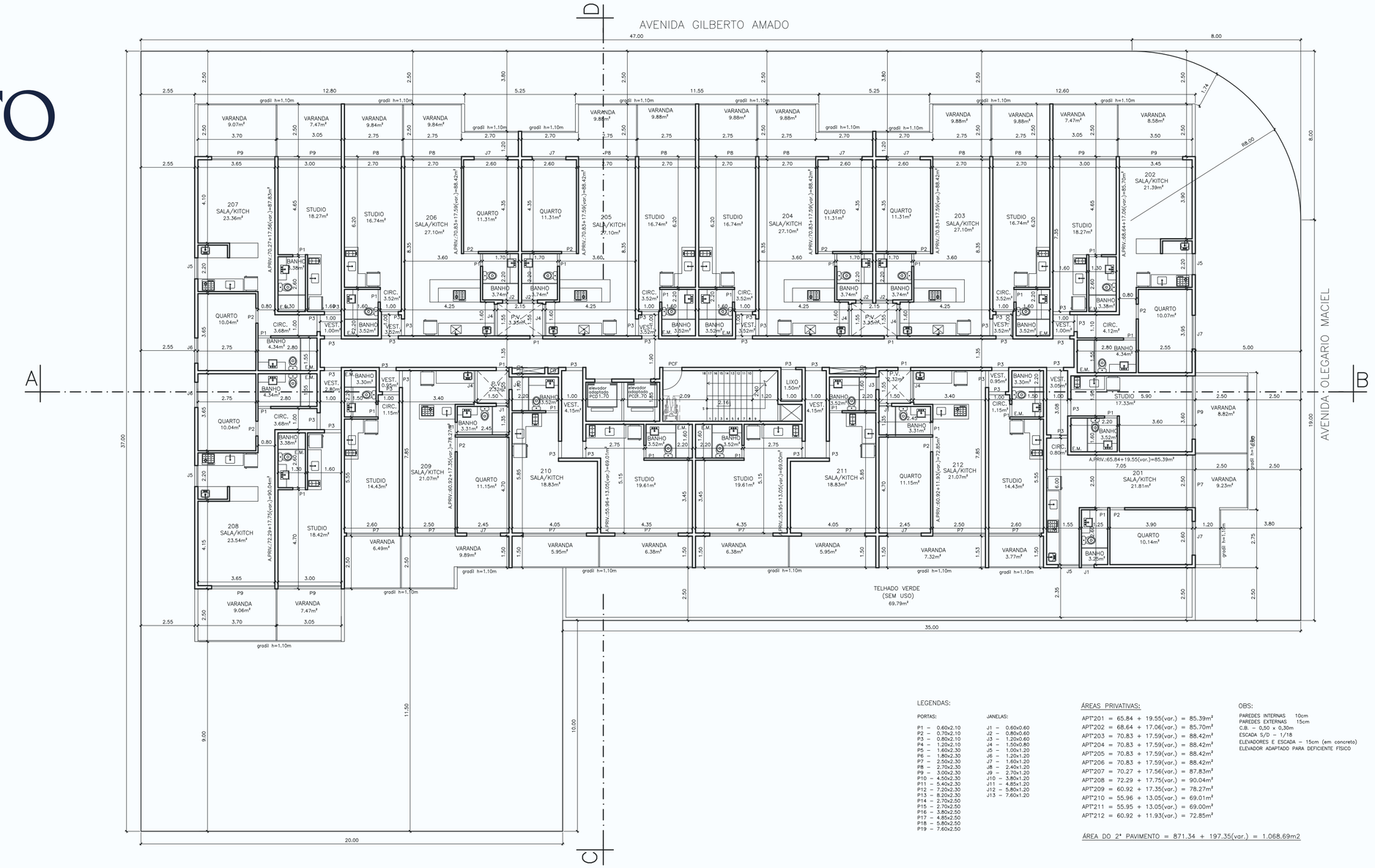
sesmaria construções

BASSAN Arquitetura

MASTERPLAN

2º PAVIMENTO

Masterplan



LEGENDAS:

PORTAS:

P1 – 0.60x2.10
P2 – 0.70x2.10
P3 – 0.80x2.10
P4 – 1.20x2.10
P5 – 1.60x2.30
P6 – 1.80x2.30
P7 – 2.50x2.30
P8 – 2.70x2.30
P9 – 3.00x2.30
P10 – 4.50x2.30
P11 – 5.40x2.30
P12 – 7.20x2.30
P13 – 8.20x2.30
P14 – 2.70x2.50
P15 – 2.70x2.50
P16 – 3.80x2.50
P17 – 4.85x2.50
P18 – 5.80x2.50
P19 – 7.60x2.50

JANELAS:

J1 – 0.60x0.60
J2 – 0.80x0.60
J3 – 1.20x0.60
J4 – 1.50x0.80
J5 – 1.00x1.20
J6 – 1.20x1.20
J7 – 1.60x1.20
J8 – 2.40x1.20
J9 – 2.70x1.20
J10 – 3.80x1.20
J11 – 4.85x1.20
J12 – 5.80x1.20
J13 – 7.60x1.20

ÁREAS PRIVATIVAS:

APT°201 = 65.84 + 19.55(var.) = 85.39m²
APT°202 = 68.64 + 17.06(var.) = 85.70m²
APT°203 = 70.83 + 17.59(var.) = 88.42m²
APT°204 = 70.83 + 17.59(var.) = 88.42m²
APT°205 = 70.83 + 17.59(var.) = 88.42m²
APT°206 = 70.83 + 17.59(var.) = 88.42m²
APT°207 = 70.27 + 17.56(var.) = 87.83m²
APT°208 = 72.29 + 17.75(var.) = 90.04m²
APT°209 = 60.92 + 17.35(var.) = 78.27m²
APT°210 = 55.96 + 13.05(var.) = 69.01m²
APT°211 = 55.95 + 13.05(var.) = 69.00m²
APT°212 = 60.92 + 11.93(var.) = 72.85m²

ÁREA DO 2° PAVIMENTO = 871.34 + 197.35(var.) = 1.068.69m2

OBS:

PAREDES INTERNAS 10cm
PAREDES EXTERNAS 15cm
C.B. – 0,50 x 0,30m
ESCADA 5/0 – 1/18
ELEVADORES E ESCADA – 15cm (em concreto)
ELEVADOR ADAPTADO PARA DEFICIENTE FÍSICO

MASTERPLAN

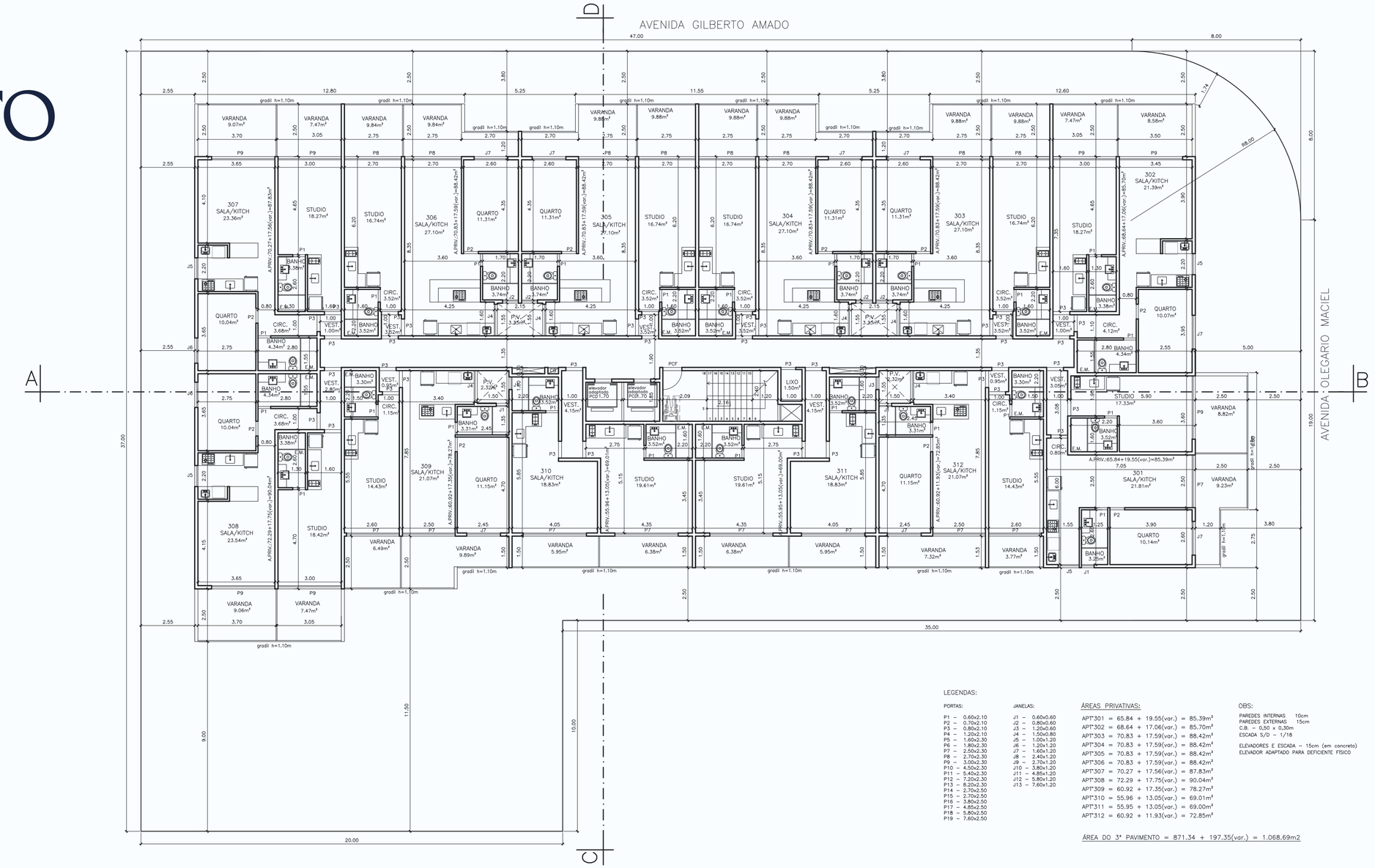
J.B. ANDRADE IMÓVEIS

sesmaria construções

BASSAN Arquitetura

3º PAVIMENTO

Masterplan



LEGENDAS:

PORTAS:

P1 – 0.60x2.10
P2 – 0.70x2.10
P3 – 0.80x2.10
P4 – 1.20x2.10
P5 – 1.60x2.30
P6 – 1.80x2.30
P7 – 2.50x2.30
P8 – 2.70x2.30
P9 – 3.00x2.30
P10 – 4.50x2.30
P11 – 5.40x2.30
P12 – 7.20x2.30
P13 – 8.20x2.30
P14 – 2.70x2.50
P15 – 2.70x2.50
P16 – 3.80x2.50
P17 – 4.85x2.50
P18 – 5.80x2.50
P19 – 7.60x2.50

JANELAS:

J1 – 0.60x0.60
J2 – 0.80x0.60
J3 – 1.20x0.60
J4 – 1.50x0.60
J5 – 1.00x1.20
J6 – 1.20x1.20
J7 – 1.60x1.20
J8 – 2.40x1.20
J9 – 2.70x1.20
J10 – 3.80x1.20
J11 – 4.85x1.20
J12 – 5.80x1.20
J13 – 7.60x1.20

ÁREAS PRIVATIVAS:

APT'301 = 65.84 + 19.55(var.) = 85.39m²
APT'302 = 68.64 + 17.06(var.) = 85.70m²
APT'303 = 70.83 + 17.59(var.) = 88.42m²
APT'304 = 70.83 + 17.59(var.) = 88.42m²
APT'305 = 70.83 + 17.59(var.) = 88.42m²
APT'306 = 70.83 + 17.59(var.) = 88.42m²
APT'307 = 70.27 + 17.56(var.) = 87.83m²
APT'308 = 72.29 + 17.75(var.) = 90.04m²
APT'309 = 60.92 + 17.35(var.) = 78.27m²
APT'310 = 55.96 + 13.05(var.) = 69.01m²
APT'311 = 55.95 + 13.05(var.) = 69.00m²
APT'312 = 60.92 + 11.93(var.) = 72.85m²

ÁREA DO 3º PAVIMENTO = 871.34 + 197.35(var.) = 1.068.69m2

OBS:

PAREDES INTERNAS 10cm
PAREDES EXTERNAS 15cm
C.B. – 0,50 x 0,30m
ESCADA 5/0 – 1/18

ELEVADORES E ESCADA – 15cm (em concreto)
ELEVADOR ADAPTADO PARA DEFICIENTE FISICO

MASTERPLAN

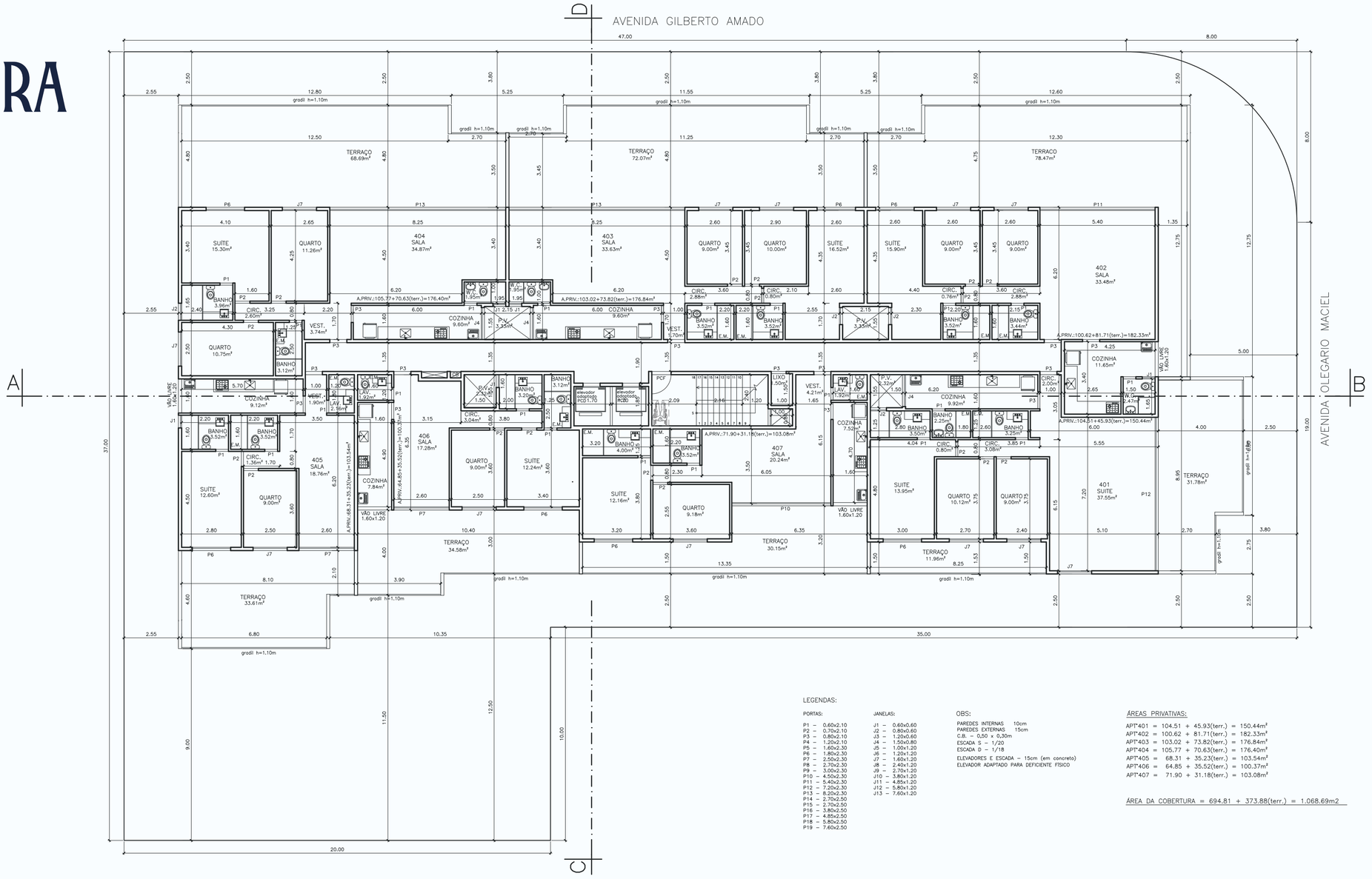
J.B. ANDRADE IMÓVEIS

sesmaria construções

BASSAN Arquitetura

COBERTURA

Masterplan



LEGENDAS:

PORTAS:

P1 – 0.60x2.10
P2 – 0.70x2.10
P3 – 0.80x2.10
P4 – 1.20x2.10
P5 – 1.60x2.30
P6 – 1.80x2.30
P7 – 2.50x2.30
P8 – 2.70x2.30
P9 – 3.00x2.30
P10 – 4.50x2.30
P11 – 5.40x2.30
P12 – 7.20x2.30
P13 – 8.20x2.30
P14 – 2.70x2.50
P15 – 2.70x2.50
P16 – 3.80x2.50
P17 – 4.85x2.50
P18 – 5.80x2.50
P19 – 7.60x2.50

JANELAS:

J1 – 0.60x0.60
J2 – 0.80x0.60
J3 – 1.20x0.60
J4 – 1.50x0.80
J5 – 1.00x1.20
J6 – 1.20x1.20
J7 – 1.60x1.20
J8 – 2.40x1.20
J9 – 2.70x1.20
J10 – 3.80x1.20
J11 – 4.85x1.20
J12 – 5.80x1.20
J13 – 7.60x1.20

OBS:

PAREDES INTERNAS 10cm
PAREDES EXTERNAS 15cm
C.B. – 0,50 x 0,30m
ESCADA S – 1/20
ESCADA D – 1/18

ELEVADORES E ESCADA – 15cm (em concreto)
ELEVADOR ADAPTADO PARA DEFICIENTE FISICO

ÁREAS PRIVATIVAS:

APT°401 = 104.51 + 45.93(terr.) = 150.44m²
APT°402 = 100.62 + 81.71(terr.) = 182.33m²
APT°403 = 103.02 + 73.82(terr.) = 176.84m²
APT°404 = 105.77 + 70.63(terr.) = 176.40m²
APT°405 = 68.31 + 35.23(terr.) = 103.54m²
APT°406 = 64.85 + 35.52(terr.) = 100.37m²
APT°407 = 71.90 + 31.18(terr.) = 103.08m²

ÁREA DA COBERTURA = 694.81 + 373.88(terr.) = 1.068.69m2

MASTERPLAN

J.B. ANDRADE IMÓVEIS

sesmaria construções

BASSAN Arquitetura

BOM PARA INVESTIR, BOM PARA MORAR.



Imagem Meramente Ilustrativa



Construindo
credibilidade

47
ANOS DE EXPERIÊNCIA

+140
PRÉDIOS CONSTRUÍDOS

J.B. ANDRADE
IMÓVEIS

Com 47 anos de experiência no mercado imobiliário do Rio de Janeiro, somos referência em compra, venda, locação e administração de imóveis e condomínios, reunindo as melhores oportunidades na Barra da Tijuca, em especial no Jardim Oceânico, e no Recreio dos Baneirantes.

A JB ANDRADE é consolidada pelos seus mais de 140 prédios construídos com um diferencial atraente e seguro - a modalidade de obra por custo com PMG (Preço Máximo Garantido). Isso quer dizer que garantimos o custo da obra com incidência de correção pelo INCC, com uma contingência de 5% no que estiver acima da inflação. Essa é uma garantia de que a obra não vai estourar o orçamento.

MEMORIAL DESCRITIVO

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO
Avenida Olegário Maciel, 319
Barra da Tijuca

A - PARTES COMUNS

1 – PAVIMENTO TÉRREO:

1.1 - Portaria:

Piso - Em porcelanato 80x80 ou 90x90 Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Paredes - Pintura acrílica, na cor branco neve, acabamento fosco, sobre emboço paulista.

Rodapé - Rodapé em PVC wood liso, dimensão 10x1,5 cm, com revestimento polimérico na cor branca.

Teto - Liso, rebaixado em gesso, pintado com tinta acrílica, na cor branca, sobre massa corrida.

Esquadrias Alumínio - Painéis fixos e móveis em perfis de alumínio e vidro, coordenados com o projeto específico de decoração, em cor a ser definida pelo arquiteto responsável pelo projeto de detalhamento.

Portas - Kit Portas Prontas, semiocas, com acabamento em pintura PU, na cor branca.

Ferragens - PADO, La Fonte, Brasil, Papaiz, Haga ou similar.

Decoração - Será executada conforme projeto específico, não estando previsto seu custo no orçamento inicial da obra.

1.2 – Garagem:

Piso - Em concreto com acabamento liso.

Paredes - Emboço camurçado, com pintura texturizada rolada na cor branco neve.

Teto - Laje aparente, regularizada, com acabamento em textura, tipo Emalux, na cor branca, aplicada sobre concreto.

1.3 – Sanitários:

Piso - Em cerâmica 60x60 (acabamento BOLD) Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Paredes - Em azulejo liso, 30x60 (acabamento BOLD), Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Teto - Liso, rebaixado em gesso, pintado com tinta acrílica na cor branca sobre massa corrida.

Esquadrias de Alumínio - Basculantes em alumínio anodizado em cor a ser definida pelo arquiteto responsável pelo projeto de detalhamento com vidro fantasia. Esquadrias com perfis de alumínio extrudados, na linha SUPREMA.

Portas - Kit Portas Prontas, semiocas, com acabamento em pintura PU, na cor branca.

Ferragens - Ferragens PADO, La Fonte, Brasil, Papaiz, Haga, La Fonte ou similar.

Louças e metais - Lavatório Celite, linha Saveiro, sem coluna ou similar.
Vaso sanitário, com caixa acoplada Celite, linha Saveiro ou similar.
Metais Docol linha Riva ou similar.

Peitoril / Soleira - Granito Siena polido.

1.4 – Compartimento de Lixo:

Piso - Em cerâmica 60x60 (acabamento BOLD) Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Paredes - Azulejo 30x60 (acabamento BOLD) Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Teto - Liso, rebaixado em gesso, pintado com tinta acrílica na cor branca sobre massa corrida.

Esquadrias de Alumínio - Basculantes em alumínio anodizado em cor a ser definida pelo arquiteto responsável pelo projeto de detalhamento com vidro fantasia. Esquadrias com perfis de alumínio extrudados, na linha SUPREMA.

Portas - Kit Portas Prontas, semiocas, com acabamento em pintura PU, na cor branca.

Ferragens - Ferragens PADO, La Fonte, Brasil, Papaiz, Haga, La Fonte ou similar.

1.5 – Escada / Circulação de Serviço:

Piso Circulação/Rodapé - Em cerâmica 60x60 (acabamento BOLD) Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Escada (piso e espelho) - Em cerâmica própria para escada, Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Paredes - Emboço com pintura texturizada rolada na cor branco neve.

1.6 – Maleiro/Delivery Center

Piso - Em cerâmica 60x60 (acabamento BOLD) Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Paredes - Pintura acrílica, na cor Branco Neve, acabamento fosco, sobre emboço paulista.

Teto - Liso, rebaixado em gesso, pintado com tinta acrílica, na cor branca, sobre massa corrida. Acabamento fosco.

Portas - Kit Portas Prontas, em madeira, semiocas, com acabamento em pintura PU, na cor branca.

Rodapé - Rodapé em PVC wood liso com 10x1,5 cm, com revestimento polimérico na cor branca.

1.7 – Bicicletário

Piso - Piso cimentado, tipo posto.

Paredes - Emboço camurçado, com pintura texturizada rolada na cor branco neve.

Teto - Laje aparente regularizada com pintura PVA na cor branco neve.

1.8 - Apartamento do zelador:

1.8.1 – Sala/Cozinha/Quarto:

Piso - Em cerâmica 60x60 (acabamento BOLD) Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Paredes - Pintura acrílica, na cor Branco Neve, acabamento fosco, sobre emboço paulista.

OBS: Parede atrás da bancada em cerâmica 30x60 (acabamento BOLD) Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Rodapé - Rodapé em PVC wood liso com 10x1,5 cm, com revestimento polimérico na cor branca.

Teto - Liso, rebaixado em gesso, pintado com tinta acrílica, na cor branca, sobre massa corrida. Acabamento fosco.

Esquadrias Alumínio - Janelas em alumínio anodizado, em cor a ser definida pelo arquiteto responsável pelo projeto de detalhamento com vidro liso. Esquadrias com perfis de alumínio extrudados, na linha SUPREMA.

Portas - Kit Portas Prontas, em madeira, semiocas, com acabamento em pintura PU, na cor branca.

Ferragens - Ferragens PADO, La Fonte, Brasil, Papaiz, Haga, La Fonte ou similar.

1.8.2 – Banho:

Piso - Em cerâmica 60x60 (acabamento BOLD) Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Paredes - Em azulejo liso, 30x60 (acabamento BOLD), Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Teto - Liso, rebaixado em gesso, pintado com tinta acrílica na cor branca sobre massa corrida. Acabamento fosco.

Esquadrias de Alumínio - Basculantes em alumínio anodizado em cor a ser definida pelo arquiteto responsável pelo projeto de detalhamento com vidro fantasia. Esquadrias com perfis de alumínio extrudados, na linha SUPREMA.

Portas - Kit Portas Prontas, semiocas, com acabamento em pintura PU, na cor branca.

Ferragens - Ferragens PADO, La Fonte, Brasil, Papaiz, Haga, La Fonte ou similar.

Louças e metais - Lavatório Celite, linha Saveiro, sem coluna ou similar.
Vaso sanitário, com caixa acoplada Celite, linha Saveiro ou similar.
Metais Docol linha Riva ou similar.

Peitoril / Soleira - Granito Siena polido.

Bancada - Em granito nacional, polido, com cuba nº. 1 em aço inox, Tramontina ou similar.

Metais - Metais Docol linha Riva ou similar.

1.9 – Lojas:

Piso - Laje em concreto aparente (em osso).

Paredes - Blocos de concreto sem revestimento.

Teto - Laje em concreto aparente (em osso).

Obs 1.: As lojas terão previsão para sistema de ar-condicionado tipo cassete ou split, sendo a aquisição e instalação dos equipamentos de responsabilidade do cliente.

Obs 2.: As lojas terão um ponto de gás, um ponto de hidráulica e esgoto, um ponto de exaustão e um ponto de gordura.

1.10 – Banheiros das lojas:

Piso - Em cerâmica 60x60 (acabamento BOLD) Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Paredes - Em cerâmica 30x60 (acabamento BOLD) Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Teto - Rebaixo em gesso com pintura PVA.

Portas - Kit Portas Prontas, em madeira, semiocas, com acabamento em pintura PU, na cor branca.

Metais - Cromados da marca Docol, Deca ou similar.

Louças - Deca, Celite, Ideal Standard, Icasa ou similar.

2 – PAVIMENTO JIRAU (estrutura em aço ou concreto armado de acordo com o projeto):

2.1 – Jirau Lojas:

Piso - Laje em concreto aparente (em osso).

Paredes - Blocos de concreto sem revestimento.

Teto - Laje em concreto aparente (em osso).

Escada - Caracol metálica.

2.2 – Lavanderia/Rouparia/Depósitos/Vestiários/Copa

Piso - Em cerâmica 60x60 (acabamento BOLD) Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Paredes - Em cerâmica 30x60 (acabamento BOLD) Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Teto - Liso, rebaixado em gesso, pintado com tinta acrílica, na cor branca, sobre massa corrida. Acabamento fosco.

Portas - Kit Portas Prontas, em madeira, semiocas, com acabamento em pintura PU, na cor branca.

2.3 – Administração/Segurança/Almoxarifado/Hall Serviço

Piso - Em cerâmica 60x60 (acabamento BOLD) Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Paredes - Pintura acrílica, na cor Branco Neve, acabamento fosco, sobre emboço paulista.

Teto - Liso, rebaixado em gesso, pintado com tinta acrílica, na cor branca, sobre massa corrida. Acabamento fosco.

Portas - Kit Portas Prontas, em madeira, semiocas, com acabamento em pintura PU, na cor branca.

Rodapé - Rodapé em PVC wood liso com 10x1,5 cm, com revestimento polimérico na cor branca.

3 – PAVIMENTO SUBSOLO:

3.1 – Garagem:

Piso - Concreto com acabamento liso.

Paredes - Emboço camurçado, com pintura texturizada rolada na cor branco neve e faixas de identificação de estacionamento nas cores preta e amarela.

Teto - Laje aparente regularizada com pintura rolada na cor branco neve. Pintura esmalte nas instalações aparentes do teto.

3.2 – Hall do Elevador:

Piso - Em cerâmica 60x60 (acabamento BOLD) Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Paredes - Emboço camurçado, com pintura texturizada rolada na cor branco neve. Acabamento fosco.

Teto - Laje aparente regularizada com pintura rolada na cor branco neve. Pintura esmalte nas instalações aparentes do teto.

4 – FACHADAS

4.1 - Fachada Frente

Vigas / Paredes Granito nacional, mármore nacional ou porcelanato sendo projeto ainda em fase de especificações pelo arquiteto responsável pelo projeto de detalhamento.

Esquadrias / Vidro - Conforme projeto em fase de especificações pelo arquiteto responsável pelo projeto de detalhamento.

Guarda-Corpo Guarda corpo em vidro e alumínio anodizado em cor a ser definida pelo arquiteto. Esquadrias com perfis de alumínio extrudados, na linha SUPREMA.

4.2 - Fachada Fundos

Vigas / Paredes Em revestimento cerâmico definido posteriormente pelo arquiteto responsável pelo projeto de detalhamento.

Esquadrias / Vidro Conforme projeto em fase de especificações pelo arquiteto responsável pelo projeto de detalhamento.

Guarda-Corpo Guarda corpo em vidro e alumínio anodizado em cor a ser definida pelo arquiteto. Esquadrias com perfis de alumínio extrudados, na linha SUPREMA.

5 – TELHADO

Piso - Laje impermeabilizada com manta asfáltica.

Paredes - Emboço com pintura texturizada rolada na cor branco neve.

Peitoris - Em granito ou mármore nacional polido.

B - PARTES PRIVATIVAS DOS APARTAMENTOS TIPO E COBERTURA

1 – Sala / Circulação / Quartos:

Pisos - Em porcelanato 80x80 ou 90x90 Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Paredes - Revestimento liso pintado com tinta acrílica sobre massa corrida na cor branco neve. Acabamento fosco.

Rodapé - Rodapé em PVC wood liso, dimensão 10x1,5 cm, com revestimento polimérico na cor branca.

Tetos - Lisos, rebaixados em gesso, pintados com tinta acrílica sobre massa corrida, na cor branco neve.

Esquadrias de Alumínio - Portas e janelas em alumínio anodizado em cor a ser definida pelo arquiteto responsável pelo projeto de detalhamento com vidro liso. Esquadrias com perfis de alumínio extrudados, na linha GOLD.

Portas - Kit Portas Prontas, em madeira, semiocas, com acabamento em pintura PU, na cor branca.
Ferragens PADO, Arouca, La Fonte, Brasil, Haga ou similar.
Fechadura digital na porta de entrada.

2 – Varandas / Terraços:

Piso - Em porcelanato 80x80 ou 90x90 Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Paredes - Revestimento camurçado com pintura texturizada ou lisa na cor branco neve.

OBSERVAÇÕES:

1 - Os detalhes de revestimento, feitos pelo arquiteto responsável pelo projeto de detalhamento.

Teto - Forro em pvc tipo madeira.

Guarda-corpo Guarda corpo em vidro e alumínio anodizado em cor a ser definida pelo arquiteto. Esquadrias com perfis de alumínio extrudados.

Chapins / Soleiras - Em granito ou mármore nacional polido.

3 - Banheiros:

Piso - Cerâmica 60x60, natural, acabamento retificado, Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Soleira / Filete / Tento em granito branco Siena ou similar.

Parede - Azulejo 30x60 (acabamento retificado) Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

MEMORIAL DESCRITIVO

Teto - Liso, rebaixado em gesso, pintado em tinta látex sobre massa corrida, na cor branco neve. Acabamento fosco.

Esquadrias de Alumínio - Basculantes em alumínio anodizado em cor a ser definida pelo arquiteto responsável pelo projeto de detalhamento com vidro fantasia. Esquadrias com perfis de alumínio extrudados, na linha SUPREMA.
Peitoril em granito branco Siena ou similar.

Portas - Kit Portas Prontas, semiocas, com acabamento em pintura PU, na cor branca.

Ferragens PADO, Arouca, La Fonte, Brasil, Haga ou similar.

Bancadas - Em granito branco Siena ou similar, com acabamento polido e lustrado com cuba de semi encaixe, Docol, Celite, Deca ou similar, na cor branca.

Louças e Metais - Louças na cor branca, Celite - linha Azálea ou similar.
Bacias com caixa acoplada.

Metais Docol, linha Invicta ou similar.

4 - Cozinha e Área de Serviço:

Piso - Em porcelanato 80x80 ou 90x90, natural, acabamento retificado, Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Soleira / Filete em granito Siena.

Parede - Cerâmica 30x60, acabamento retificado, Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Teto - Liso, rebaixado em gesso, pintado com tinta acrílica sobre massa corrida, na cor branco neve. Acabamento fosco.

Portas - Kit Portas Prontas, semiocas, com acabamento em pintura PU, na cor branca.

Ferragens PADO, Arouca, La Fonte, Brasil, Haga ou similar.

Bancadas - Em granito preto São Gabriel com uma cuba nº 2 em aço inox, Tramontina ou similar.

Louças e Metais - Tanque, Celite, com coluna, na cor branca.
Torneiras e misturadores Docol, linha Invicta ou similar.

5 – WC:

Piso - Cerâmica 60x60 natural, acabamento BOLD, Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Paredes - Azulejo branco 30x60, acabamento BOLD, Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Teto - Liso, rebaixado em gesso, pintado com tinta acrílica sobre massa corrida, na cor branco neve. Acabamento fosco.

Esquadrias de Alumínio - Basculantes em alumínio anodizado em cor a ser definida pelo arquiteto responsável pelo projeto de detalhamento com vidro fantasia. Esquadrias com perfis de alumínio extrudados, na linha SUPREMA.

Peitoril em granito branco Siena.

Portas - Kit Portas Prontas, semiocas, com acabamento em pintura PU, na cor branca.
Ferragens PADO, Arouca, La Fonte, Brasil, Haga ou similar.

Louças e Metais - Louças Celite - linha Saveiro ou similar, na cor branca.

Metais Docol, linha Riva ou similar.

6 – Hall Social dos Andares:

Piso - Em porcelanato 80x80 ou 90x90 Portobello, Portinari, Eliane, Biancogrés ou similar.

Paredes - Pintura acrílica, na cor branco neve sobre emboço paulista. Acabamento fosco.

Rodapé - Rodapé em PVC wood liso, dimensão 10x1,5 cm, com revestimento polimérico na cor branca.

Teto - Liso, rebaixado em gesso, pintado com tinta acrílica, na cor branca, sobre massa corrida. Acabamento fosco.

Elevadores - Aduelas em granito branco siena polido.

C - ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

1- INSTALAÇÕES:

1.1 - Instalações Elétricas:

1.1.1- Sistema de baixa tensão - O fornecimento de energia elétrica será efetuado pela Light em baixa tensão. Os medidores de energia serão instalados no pavimento térreo.

1.1.2- Alimentação elétrica - Os pavimentos serão alimentados por condutores Pirelli, Ficap ou similar; eletrodutos em PVC, marcas Tigre, Apollo ou similar.

1.1.3 - Complementares - Serão instalados botões de campainha nas portas social com chamada em quadro cigarra localizada na cozinha. Interruptores e espelhos da marca Pial, Prime ou similar.

- Antena Coletiva e de TV a Cabo - Será executada tubulação seca para instalação completa do sistema de TV a cabo, com distribuição de pontos no living, suites, cozinha e quarto de empregada de cada apartamento.

1.2- Telefonia:

1.2.1- Interna - Será executada instalação seca de um sistema de telefonia interna no prédio, com central na portaria e pontos no apartamento do porteiro, sala da administração e cozinha de cada apartamento.

1.2.2 - Externa - Serão executadas todas as tubulações e caixas de distribuição de acordo com as normas da Telefonia, com pontos na administração, salões, quartos, suítes e cozinhas dos apartamentos.

COMPARTIMENTO	TELEFONE	TOMADA	S 3W	S SIMPLES	LUZ	ANTENA
SALA	01	03	02	01	02	01*
QUARTOS	01	03	00	01	01	01*
CIRCULAÇÃO	00	00	04	00	02	00
LAVABO	00	01	00	01	01	00
BANHEIROS	00	01	00	02	02	00
COZINHA	01	05	02	00	01	00
Á. SERVIÇO	00	02	00	01	01	00
VARANDA	00	01	00	01	01	00
W.C.	00	01	00	01	01	00
Q. EMP.	00	02	00	01	01	01

* Tubulação com guia galvanizada

1.3- Hidráulicas:

As instalações serão executadas de acordo com as normas da ABNT e respectivo projeto empregando-se os seguintes materiais:
1.3.1 - Água Fria - Tubos de PVC rígido da marca Tigre; Conexão em PVC - marca Tigre; Registro - marca Deca ou Docol; caixa acoplada - marca Deca, Docol ou Hidra luxo.

1.3.2 - Água Quente - A provisão de água quente ocorrerá através de aquecedores de passagem a gás. Tubulação de água quente em CPVC Tigre.

COMPARTIMENTO	ÁGUA FRIA	ÁGUA QUENTE	ESGOTO
LAVABO	03	00	02
BANHEIROS	04	02	03
COZINHA	03	01	02
ÁREA DE SERVIÇO	02	00	02
VARANDA	01	00	01
WC	03	01	03

1.4- Gás:

A distribuição será feita de acordo com o projeto aprovado pela concessionária, em canalizações individuais até os apartamentos. Tubulação em ferro galvanizado.

1.5- Esgotos:

As instalações primárias e secundárias de gordura e águas pluviais serão executadas com tubos e conexões de PVC rígido Tigre.

1.6- Incêndio:

Todos os pavimentos estarão providos dos equipamentos regulamentares de combate a incêndio. Além dos equipamentos especiais cuja instalação venha a ser determinada pelo Corpo de Bombeiros. Tubulações em ferro galvanizado.

2 – ELEVADOR:

Serão instalados 02 (dois) elevadores de fabricação Otis, Atlas-Schindler ou Thyssen-Sur, com paradas no térreo, subsolo e pavimentos, com velocidade e capacidade de acordo com cálculo de tráfego da NB-30. Cabine revestida em aço inoxidável e painel de fundo em espelho.

3 - AR CONDICIONADO

Serão executadas as instalações primárias para aparelhos tipo "split" nas salas e quartos das unidades autônomas.

4 - BOMBAS

Para elevação de água aos reservatórios superiores deverão ser utilizadas duas bombas de recalque, da marca Dancor ou similar, com potência de cálculo, sendo uma de reserva. O último pavimento será servido por reservatório superior principal. As coberturas terão uma bomba de pressurização individual.

D - OBSERVAÇÕES FINAIS:

De acordo com a Lei 4.591 caberá ao condomínio instalado, de acordo com a Convenção, as despesas indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamento do Condomínio.

A obra será realizada pelo regime de administração com preço máximo garantido (PMG) e terá o INCC como índice de reajuste

A taxa de administração da SESMARIA CONSTRUÇÕES LTDA é de 17%, incidindo sobre todas as despesas feitas com e para a obra.

O Contrato de Construção e a Escritura de Convenção serão assinados oportunamente.

O projeto de arquitetura foi elaborado pelo arquiteto Flávio Bassan e está sendo submetido à aprovação do órgão competente da Prefeitura do Rio de Janeiro (Secretaria Municipal de Urbanismo). O projeto da fachada frontal também foi elaborado pelo arquiteto Flávio Bassan, estando em fase de especificação dos materiais. Os projetos de decoração do hall social de entrada (portaria), hall dos andares e paisagismo serão elaborados por escritórios especializados indicados pela SESMARIA e seu custo não está previsto no orçamento inicial.

Foram utilizados os índices de construção civil – Custos Unitários Básicos do SINDUSCON/RJ, para estabelecer os valores das cotas de construção das diversas unidades. Estão excluídos do Orçamento inicial da obra e, portanto, do PMG, chamados de Custos Extras, os seguintes itens abaixo relacionados, que deverão ser rateados entre os condôminos na proporção de cada um. Sobre tais itens incidirá Taxa de Administração: a) Demolição, caso haja; b) Contenção de vizinhos (se houver); c) Retirada de árvores (se houver); d) Luminárias das partes comuns, aquecedores, vault, equipamentos e redes de antenas parabólicas; e) Porteiro eletrônico, automação de portão, cabeamento de internet e antena de televisão a cabo, circuito fechado de TV, sistema de segurança, sinaleiras e centrais de portaria; f) Decoração de portaria; g) Ligações definitivas, extensões externas de rede de água potável eventualmente exigidas por concessionárias e orçamentos das concessionárias de serviços públicos; h) Jardinagem; i) Despesas com obtenção e averbação do "habite-se"; j) Inclusão predial, regularização junto ao INSS (CND), ISS e prestação final de contas com INSS e outras similares, aqui não especificadas, que, caso haja, deverão ser apresentadas para aprovação pelos condôminos nas assembleias gerais; l) Rebaixamento de lençol freático, se houver; m) Estaqueamento maior que 15m; n) Lajes de Subpressão, se houver. Também não fazem parte do orçamento inicial e do PMG, porém não incide Taxa de Administração: Escrituras, registros, ITBI, contrapartida à Prefeitura (Mais Valia), honorários advocatícios, quando houver, IPTU e empresa para gerenciamento e fiscalização da obra (se houver).

Os percentuais para custeio da obra foram calculados por método próprio da SESMARIA CONSTRUÇÕES.

As cotas de construção começarão a ser recolhidas e depositadas a partir da assembleia de instalação do condomínio, em conta corrente bancária, específica para o condomínio.

A obra tem um prazo estimado de 20 (vinte) meses para a sua execução a partir do término da execução da fundação.

Os compradores poderão fazer modificações internas nos apartamentos, respeitados os parâmetros abaixo:

Após a conclusão dos projetos e elaboração do projeto pré executivo da obra (a ser encaminhado a todos), será dado um prazo para apresentação das solicitações de modificação. Prazo este que deverá ser respeitado visando não gerar atrasos na obra. Após esse prazo teremos uma revisão no prazo da obra, bem como no custo da mesma.

A estrutura do edifício não poderá sofrer modificações e a localização dos banheiros e cozinhas não poderá ser alterada.

Os créditos não poderão ser superiores aos débitos.

Todas as modificações, para serem executadas, deverão ser aprovadas pela construtora, pelo calculista responsável e pelo projetista de instalação contratados.

A construtora fará um orçamento individualizado das modificações apresentadas para aprovação pelo proprietário da unidade solicitante. Sendo
aprovado, o pagamento deverá ser antecipado, a fim de evitar que o condomínio se descapitalize.

Concordam expressamente todos os Condôminos com o que se contém na presente cláusula, comprometendo-se a deixar incluí-la na Convenção de Condomínio.

Rio de Janeiro, 01 de Setembro de 2026.

Responsável pela execução da obra:

sesmaria construções

J.B. ANDRADE
IMÓVEIS

sesmaria
construções

BASSAN
Arquitetura