

RESIDENCIAL

NEXT

TIJUCA



RESIDENCIAL
NEXT
TIJUCA

Viva o Seu Próximo Capítulo

A Tijuca é sobre viver perto de tudo e mais perto ainda de quem importa. É sobre encontros espontâneos, caminhos curtos e momentos que viram memória. Aqui, a vida acontece na esquina, na mesa compartilhada, na caminhada com o cachorro.

É o bairro onde a rotina ganha sabor, onde cada padaria tem uma história e cada bar guarda uma lembrança. Onde o movimento das ruas se mistura com o acolhimento de quem conhece o bairro de verdade.

Onde a Tijuca respira tradição, nasce um novo horizonte para viver experiências únicas





RESIDENCIAL
NEXT

+ PRATICIDADE

Tudo o que você precisa a poucos passos. Shopping, mercado, farmácia, academias e serviços. A rotina acontece de forma fluida, sem longos deslocamentos e sem complicação.

Aqui, cada necessidade encontra uma solução rápida, e cada dia ganha mais tempo para o que realmente importa: viver bem.

RESIDENCIAL
NEXT
TIJUCA

PRÓXIMA PARADA:

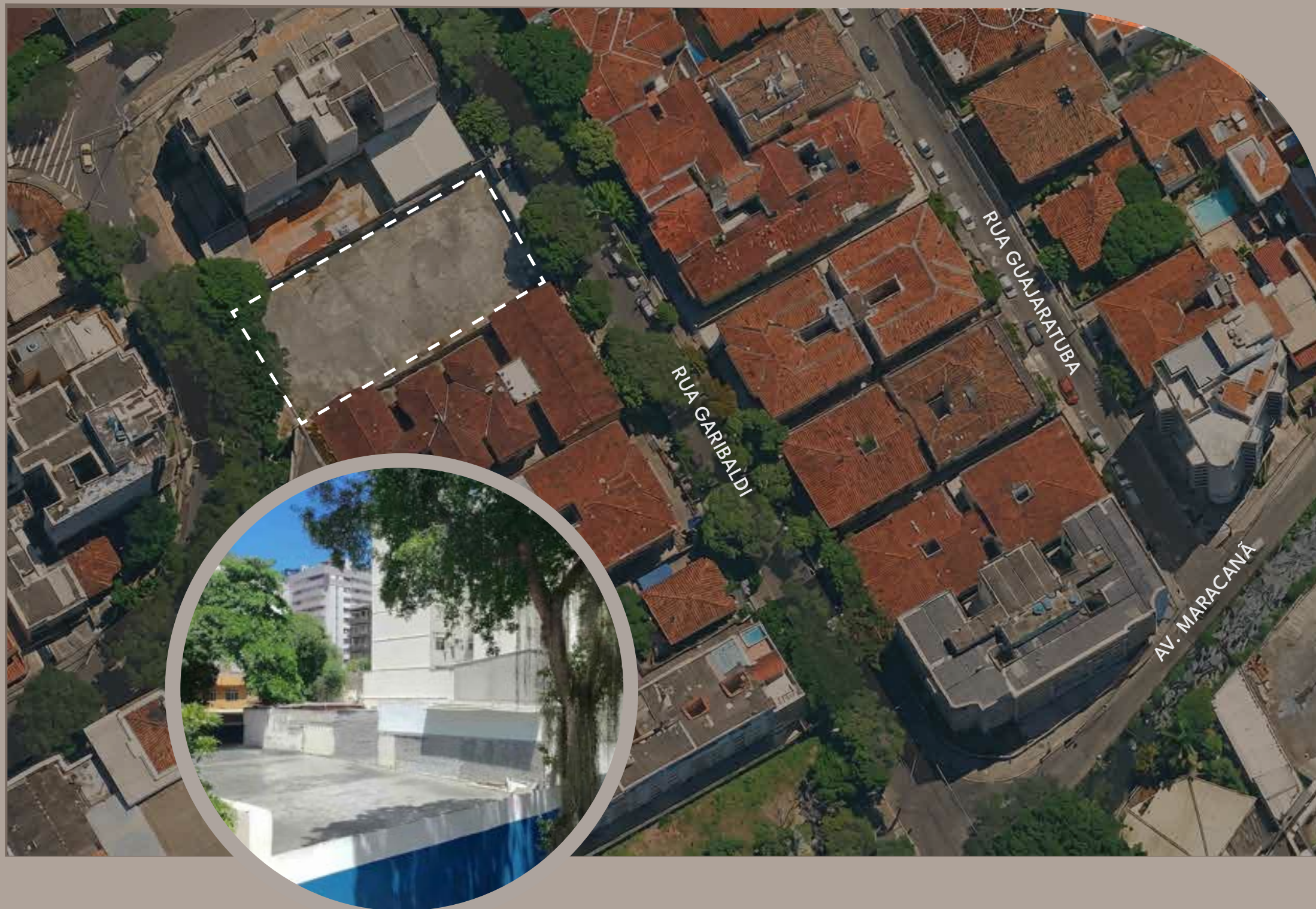
RUA GARIBALDI, 79 - TIJUCA

04min
Metrô
Uruguai

07min
Praça Saens
Peña

09min
Shopping
Tijuca

11min
Maracanã



Tudo o que você precisa, a poucos minutos de casa

Rua Garibaldi, 79 - Tijuca

1min | Padaria modelo

2min | Pizzaria Forneria Carioca

2min | Rede Economia

2min | Bob's

3min | Praça Coman. Xavier Brito

3min | Restaurante Otto

3min | Drogasmil

4 min | Metrô /Uruguai

4min | Hortifruti leve

5min | Prezunic

5min | Cacau Show

5min | Padaria Diana Bankey

6 min | SmartFit



UM CONVITE PARA VIVER NA TIJUCA

Cada detalhe prepara você
para um novo começo.

*Imagem meramente ilustrativa

RESIDENCIAL
NEXT
TIJUCA



ENTRADA | RUA GARIBALDI



ENTRADA | RUA SÃO MIGUEL





UP GARDENS

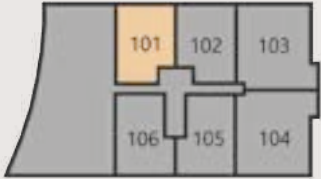
1 e 2 Quartos/Suítes • 72,20m² a 109,25m²

RESIDENCIAL
NEXT
TIJUCA



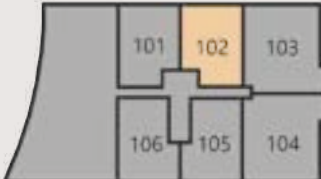
» Up Garden 101

2 Quartos | Terraço
Área priv. total: 74,85m²



» Up Garden 102

2 Quartos | Terraço
Área priv. total: 74,85m²



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.



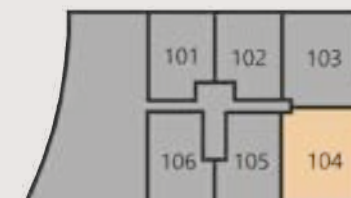
» Up Garden 103

2 Suítes | Terraço | Varanda
Área priv. total: 109,25m²



» Up Garden 104

2 Suítes | Terraço | Varanda
Área priv. total: 109,25m²



Um espaço pensado para
relaxar, renovar e aproveitar

*Imagem meramente ilustrativa | Sugestão com piscina

GARDEN 104



» Up Garden 105

1 Quarto | Terraço

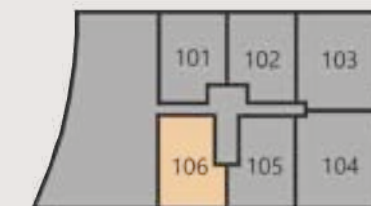
Área priv. total: 72,20m²



» Up Garden 106

1 Quarto | Terraço

Área priv. total: 72,20m²





Masterplan | 1º Pav.

- Up Gardens 101 ao 106
- Espaço Gourmet
- Salão de jogos
- Academia
- Lazer descoberto c/ Piscina





APARTAMENTOS

1 e 2 Quartos/Suítes • 37,90m² a 61,85m²

RESIDENCIAL
NEXT
TIJUCA

» Apartamento 201/801

2 Quartos | Varanda
Área priv. total: 40,25m²



» Apartamento 202/802

2 Quartos | Varanda
Área priv. total: 40,25m²

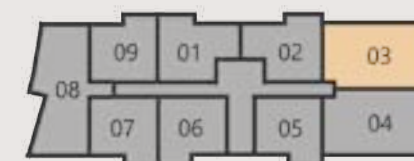


Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

» Apartamento 203/803

2 suítes | Varanda

Área priv. total: 61,85m²



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

» Apartamento 204/804

2 suítes | Varanda

Área priv. total: 61,85m²



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

» Apartamento 205/805

1 Quarto | Varanda

Área priv. total: 37,90m²



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

SALA 05



*Imagem meramente ilustrativa

» QUARTO 05



» Apartamento 206/806

1 Quarto | Varanda

Área priv. total: 37,90m²



» Apartamento 207/807

1 Quarto | Varanda

Área priv. total: 37,90m²



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.



» Apartamento 208/808

2 Quartos • 1 suíte | Varanda

Área priv. total: 61,45m²



» Apartamento 209/809

1 Quarto | Varanda

Área priv. total: 37,90m²



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

RESIDENCIAL
NEXT
TIJUCA

Masterplan Pav. Tipo



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.



COBERTURAS

C/DIREITO DE USO DE LAJE

1 e 2 Quartos/Suítes • 37,90m² a 61,85m²

RESIDENCIAL
NEXT
TIJUCA

» Cobertura 901

2 Quartos | Varanda

Área priv. total: 40,25m²



Sugestão de terraço | 42,75m²



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

» Cobertura 902

2 Quartos | Varanda

Área priv. total: 40,25m²



Sugestão de terraço | 42,75m²



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

» Cobertura 903

2 suítes | Varanda

Área priv. total: 61,85m²



Sugestão de terraço | 62,45m²



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

» Cobertura 904

2 suítes | Varanda

Área priv. total: 61,85m²



Sugestão de terraço | 62,45m²



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

» Cobertura 905

1 Quarto | Varanda

Área priv. total: 37,90m²



Sugestão de terraço | 40,10m²



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

» Cobertura 906

1 Quarto | Varanda

Área priv. total: 37,90m²



Sugestão de terraço | 40,10m²



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

» Cobertura 907

1 Quarto | Varanda

Área priv. total: 37,90m²



Sugestão de terraço | 39,70m²



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

» Cobertura 908

2 Quartos • 1 suíte | Varanda
Área priv. total: 61,45m²



Sugestão de terraço | 63,25m²

Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

» Cobertura 909

1 Quarto | Varanda

Área priv. total: 37,90m²



Sugestão de terraço | 39,70m²



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

A woman is lying on her back on a large, striped inflatable ring floating in clear, turquoise water. Her legs are extended and slightly raised, and her feet are pointing towards the left. The water has a shimmering, rippled texture. In the top left corner, there is a white geometric graphic consisting of two overlapping triangles. In the bottom right corner, there is a logo for 'RESIDENCIAL NEXT TIJUCA' with a stylized 'X' in the word 'NEXT'.

ÁREA DE LAZER

- Churrasqueira • Espaço Gourmet • Academia • Piscina
- Salao de jogos • Mini Market • Espaço Pet • Lavanderia

RESIDENCIAL
NEXT
TIJUCA



CHURRASQUEIRA E FORNO DE PIZZA

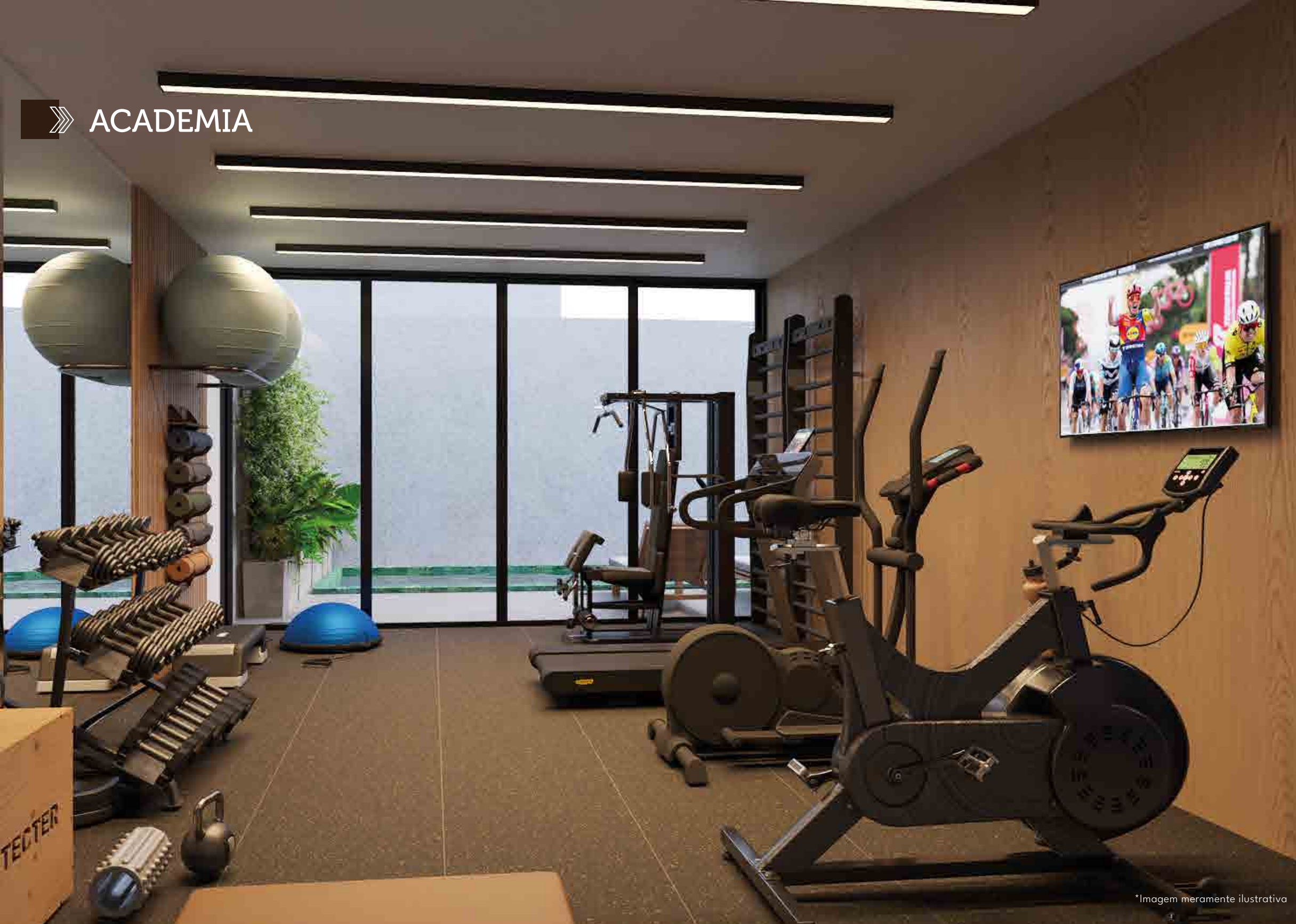


*Imagem meramente ilustrativa

» PISCINA



» ACADEMIA



*Imagem meramente ilustrativa



» SALÃO DE JOGOS



» ESPAÇO GOURMET



*Imagem meramente ilustrativa



ESPAÇO PET



*Imagem meramente ilustrativa

LAVANDERIA



MINI MARKET



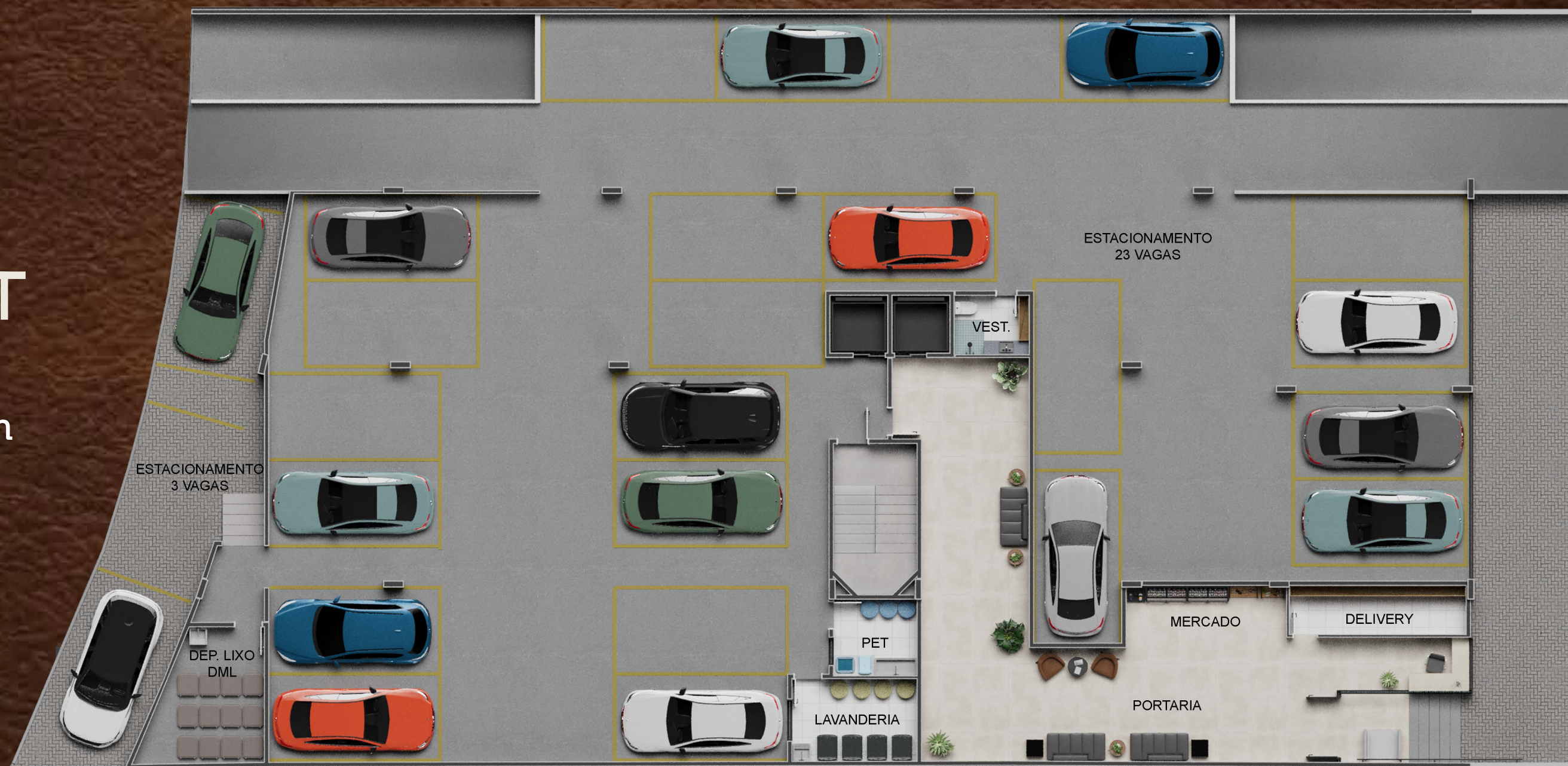
*Imagem meramente ilustrativa

BICICLETÁRIO



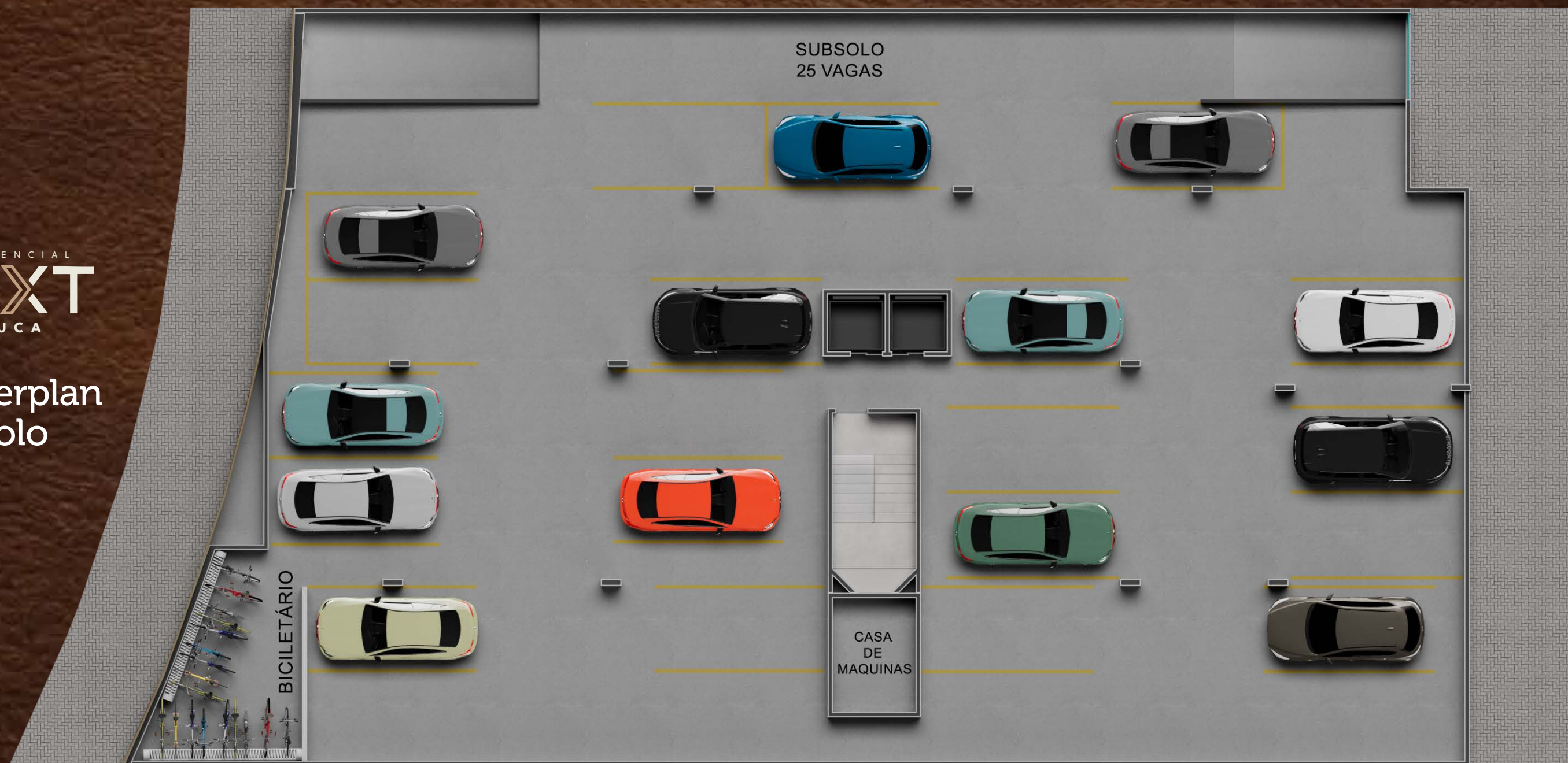
RESIDENCIAL
NEXT
TIJUCA

Masterplan Térreo



RESIDENCIAL
NEXT
TIJUCA

Masterplan
Subsolo





MARTINS
FERREIRA
IMÓVEIS

Desde 2001 no mercado imobiliário o Grupo MF realizou mais de 70 empreendimentos nos principais Bairros e endereços da cidade.

Nosso maior patrimônio é a relação de confiança que construímos com nossos clientes, parceiros e investidores.

+ 70
de empreendimentos
realizados

+ 140.400 M²
de obras realizados

+ 1,2 BI
de vendidos

+ 1.300
de unidades vendidas
na planta

+ 840
de unidades entregues

CONHEÇA ALGUNS DOS NOSSOS EMPREENDIMENTOS



MENTAWAI BUSINESS
Av. Lúcio Costa, 17.970 - Recreio



SAINT TROPEZ CONDOMINIUM CLUB
Barra Bonita



RESIDENCIAL BAÍA DO SANCHO
Rua Clóvis Salgado, 624 - Recreio Dos Bandeirantes



PRADA MOOD
Rua Fernandes Guimarães, 59
Botafogo



EDIFÍCIO ILHAS FIJI
Rua Murilo de Araújo, 281 - Recreio



RESIDENCIAL IBIZA
Rua Noel Nutels, 61 - Barra da Tijuca, praia do Pepê



VIBES TIJUCA
Rua Santa Sofia, 68 - Tijuca



ITACOATIARA BEACH STUDIO
Estrada do pontal, 68 - Recreio



GERIBÁ BEACH STUDIO
Estrada do Pontal, 7313 - Recreio Dos Bandeirantes



EXCELLENCE TIJUCA
Rua José Higino, 367 - Tijuca



Construção Residencial com Engenharia, Solidez e Confiança

A EPIC é uma empresa especializada na construção de empreendimentos residenciais, formada a partir da união das competências técnicas, operacionais e de gestão da PORTUS e da ENGEARQ. Essa integração reúne visão construtiva, engenharia aplicada e controle executivo, resultando em uma estrutura preparada para entregar obras residenciais com alto padrão técnico, qualidade e confiabilidade.

Fundada sobre bases sólidas, a EPIC consolida a experiência da ENGEARQ, com mais de três décadas de atuação na construção civil, e a excelência da PORTUS *em construir valor*, com seus experientes fundadores, na organização, coordenação, execução e gestão de projetos e obras. Juntas, as duas empresas formam uma base técnica integrada, onde planejamento e execução caminham de forma alinhada desde o início até a entrega final.

Engenharia e Execução Integradas

A atuação da EPIC é sustentada pela engenharia combinada das duas empresas, com profundo domínio dos sistemas construtivos e dos processos de obra. Essa soma de competências garante segurança técnica, precisão executiva e durabilidade em cada empreendimento construído.

Planejamento, Gestão e Controle de Obras

A EPIC adota uma abordagem integrada de planejamento e execução, unindo engenharia, gestão e controle em um único fluxo. Essa estrutura permite previsibilidade, eficiência e tomada de decisão técnica consistente ao longo de toda a construção.

Qualidade e Padrões Técnicos

A engenharia aplicada da EPIC segue elevados padrões de qualidade, respaldados pela certificação da ENGEARQ no Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H) – Nível A, refletindo processos organizados, controle técnico e conformidade normativa em todas as etapas da obra.

Construir para permanecer

Cada empreendimento construído pela EPIC reflete um compromisso direto com qualidade construtiva, segurança estrutural e desempenho ao longo do tempo. A empresa atua com foco na entrega de edifícios sólidos, bem executados e pensados para permanecer relevantes.

Com base técnica integrada, gestão rigorosa e experiência consolidada, a EPIC se posiciona como uma construtora preparada para atender aos mais altos padrões do mercado residencial, entregando obras confiáveis, eficientes e de alto valor agregado.

RESIDENCIAL
NEXT
TIJUCA



ARQUITETO
Marco Antônio Barbosa

“

O Next Tijuca é um empreendimento residencial de arquitetura contemporânea, planejado para atender à família tijuca, considerando as demandas atuais de moradia, conforto e funcionalidade. O projeto contempla 78 unidades residenciais, desenvolvidas com soluções arquitetônicas eficientes e bem definidas.

As áreas de lazer estão implantadas no segundo pavimento, contribuindo para a organização funcional do edifício e para a valorização de sua composição arquitetônica, com uma fachada contemporânea integrada ao contexto urbano do entorno.

”



MEMORIAL DESCRITIVO

OBRA:
Edifício Residencial de bloco único composto por um pavimento semi-enterrado com 28 vagas, térreo com áreas comuns e 23 vagas, 1º pavimento/ PUC, com 6 unidades tipo garden e áreas comuns, 8 pavimentos tipo com 9 unidades por pavimento e telhado.

SEMI-ENTERRADO:
Garagem com 28 vagas, Casa de Máquinas de exaustão, bicicletário e 2 (dois) elevadores.
PAVIMENTO TÉRREO:
Garagem com 23 vagas, portaria, pet care, delivery, lavanderia, market, vestiário, depósito de lixo, 2 (dois) elevadores e circulações.

1º PAVIMENTO E PUC:
6 unidades tipo garden, sendo: Coluna 01 com sala, cozinha, 2 (dois) quartos, 1 banheiro, circulação e área externa descoberta (garden); Coluna 02 com sala, cozinha, 2 (dois) quartos, 1 banheiro, circulação e área externa descoberta (garden); Coluna 03 com sala, cozinha, 1 (uma) suíte, 1 (um) quarto, 1 banheiro, circulação e área externa descoberta (garden); Coluna 04 com sala, cozinha, 1 (uma) suíte, 1 (um) quarto, 1 banheiro, circulação e área externa descoberta (garden); Coluna 05 com sala, cozinha, 1 (um) quarto, 1 banheiro, circulação e área externa descoberta (garden); Coluna 06 com sala, cozinha, 1 (um) quarto, 1 banheiro, circulação e área externa descoberta (garden); lazer coberto, lazer descoberto, churrasqueira, salão de jogos, fitness, piscina, 2 (dois) Elevadores e Circulações.

2º AO 9º PAVIMENTO TIPO
Escada, circulação, 2 (dois) elevadores, depósito de lixo, 9 (nove) unidades por pavimento, sendo: Coluna 01 com sala, cozinha, quarto,1 (um) banheiro, hall, circulação e varanda; Coluna 02 com sala, cozinha, quarto,1 (um) banheiro, hall, circulação e varanda; Coluna 03 com sala, cozinha, 1 (uma) suíte, 1 (um) quarto, 1 banheiro, circulação e varanda; Coluna 04 com sala, cozinha, 1 (uma) suíte, 1 (um) quarto, 1 banheiro, circulação e varanda; Coluna 05 com sala, cozinha, quarto,1 (um) banheiro, hall, circulação e varanda; Coluna 06 com sala, cozinha, quarto,1 (um) banheiro, hall, circulação e varanda; Coluna 07 com sala, cozinha, quarto,1 (um) banheiro, hall, circulação e varanda; Coluna 8 com sala, cozinha, 1(uma) suíte, 1 (um) quarto, 1 banheiro, hall, circulação e varanda; Coluna 09 com sala, cozinha, 1 (uma) suíte, banheiro, hall, circulação e varanda.

DEPENDÊNCIAS
Escada e 9 (nove) terraços de uso privativo.

TELHADO
Escada e área técnica .

1 ACABAMENTOS ÁREAS COMUNS
1.1 SEMI ENTERRADO
CIRCULAÇÃO ELEVADOR
Paredes: Pintura PVA;
Piso: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Rodapé: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Teto: Forro de gesso com pintura PVA.

GARAGEM
Paredes: Pintura tipo textura rolada ou similar;
Piso: Pintura tipo Novacor ou similar, com demarcação de vagas com faixas amarelas;
Teto: Concreto aparente, pintura tipo textura ou similar.

BICICLETÁRIO
Paredes: Pintura tipo textura ou similar;
Piso: Pintura tipo Novacor ou similar;
Teto: Concreto aparente, pintura tipo textura ou similar .

CASA DE MÁQUINAS DE EXAUSTÃO
Paredes: Pintura tipo textura ou similar;
Piso: Pintura tipo Novacor ou similar;
Teto: Concreto aparente, pintura tipo textura ou similar.

1.2 PAVIMENTO TÉRREO
CIRCULAÇÃO ELEVADOR
Paredes: Pintura PVA;
Piso: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Rodapé: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Teto: Forro de gesso com pintura PVA.

PORTARIA/ MARKET
Paredes: Pintura PVA;
Piso: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Rodapé: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Teto: Forro de gesso com pintura PVA.

PET CARE
Paredes: Pintura PVA;
Piso: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Rodapé: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Teto: Forro de gesso com pintura PVA.

LAVANDERIA
Paredes: Pintura PVA;
Piso: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Rodapé: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Teto: Forro de gesso com pintura PVA;
Bancada: Granito padrão amarelo Icarai, cinza corumbá;
Metais: Deca, Docol, Fabrimar, Incepa, Celite ou similar.

DELIVERY
Paredes: Pintura PVA;
Piso: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Rodapé: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Teto: Forro de gesso com pintura PVA.

GARAGEM
Paredes: Pintura tipo textura, ou similar;
Piso: Pintura tipo Novacor ou similar, com demarcação de vagas com faixas amarelas;
Teto: Pintura tipo textura, ou similar.

DEPÓSITO DE LIXO
Paredes: Pintura PVA;
Piso: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Rodapé: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Teto: Forro de gesso com pintura PVA.

1.3 1º PAVIMENTO/ PUC
CIRCULAÇÃO ELEVADOR
Paredes: Pintura PVA na cor branca
Piso: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Rodapé: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Teto: Forro de gesso com pintura PVA.

BANHEIRO - PNE
Paredes: Pintura acrílica na cor branca;
Piso: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Rodapé: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Teto: Forro em gesso com pintura acrílica ou similar;
Louças Deca, Docol, Fabrimar, Incepa, Celite ou similar;
Metais: Deca, Docol, Fabrimar, Incepa, Celite ou similar.

Copa Paredes: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Piso: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Rodapé: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Teto: Forro em gesso com pintura PVA;
Bancada: Granito padrão amarelo Icarai, cinza corumbá ou similar;
Metais: Deca, Docol, Fabrimar, Incepa, Celite ou similar.

PISCINA
Paredes/piso: Impermeabilizada e revestimento em Porcelanato ou pastilha Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Metais: Deca, Docol, Fabrimar, Incepa, Celite ou similar;

ESPAÇO FITNESS
Paredes: Pintura PVA ;
Piso: Piso emborrachado ou similar;
Rodapé: Rodapé em poliestireno;
Teto: Forro de gesso com pintura PVA ou similar

SALÃO DE FESTAS/ ÁREA GOURMET
Paredes: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Piso: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Rodapé: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Teto: Forro de gesso com Pintura PVA;
Bancada: Granito padrão amarelo Icarai, cinza corumbá ou similar;
Metais: Deca, Docol, Fabrimar, Incepa, Celite ou similar;

PUC DESCOBERTO E CHURRASQUEIRA
Paredes: Pintura texturizada;
Piso: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Rodapé: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Bancada: Granito padrão amarelo Icarai, cinza corumbá.

1.4 PAVIMENTO TELHADO
Exaustão Mecânica/CB Incêndio/Barrilete
Paredes: Pintura texturizada;
Piso: Piso em concreto acabado;

EXTERNO
Piso: Laje Impermeabilizada

1.5 ESCADA
Paredes: Pintura texturizada;
Degraus Cimentado liso;
Teto: Pintura texturizada.

1.6 CIRCULAÇÃO ELEVADORES - PAVIMENTO TIPO
Paredes: Pintura PVA;
Piso: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Rodapé: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Teto: Forro de gesso com pintura PVA.

1.7 DEPÓSITO DE LIXO - PAVIMENTO TIPO E 9º
Paredes: Pintura PVA;
Piso: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Teto: Forro de gesso com pintura PVA.

2 ACABAMENTOS ÁRES DE USO PRIVATIVO
2.1 APARTAMENTOS GARDEN (01; 02; 03; 04; 05; 06)
Sala/cozinha
Paredes: Pintura PVA;
Piso: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Rodapé: Rodapé de poliestireno;
Teto: Forro de gesso com pintura PVA;
Bancada Em granito Amarelo Icarai, cinza corumbá ou similar;
Metais: Deca, Docol, Fabrimar, Incepa, Celite ou similar
Hall
Paredes: Pintura PVA;
Piso: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Rodapé: Rodapé de poliestireno;
Teto: Forro de gesso com pintura PVA;
Quarto
Paredes: Pintura PVA;
Piso: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Rodapé: Rodapé de poliestireno;
Teto: Forro de gesso com pintura PVA;
Banheiro
Paredes: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Piso: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Rodapé: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;
Teto: Forro de gesso com pintura Acrílica;
Bancada: Em granito Amarelo Icarai ou similar ou similar;
Louças Deca, Docol, Fabrimar, Incepa, Celite ou similar
Metais: Deca, Docol, Fabrimar, Incepa, Celite ou similar.

2.2 PAVIMENTO TIPO – COLUNAS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 E 09

Sala/ cozinha

Paredes: Pintura ou Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;

Piso: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;

Rodapé: Rodapé de poliestireno;

Teto: Forro de gesso com pintura PVA;

Bancada Em granito Amarelo Icarai ou cinza corumbá ou similar;

Metais: Deca, Docol, Fabrimar, Incepa, Celite ou similar.

Hall

Paredes: Pintura PVA;

Piso: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;

Rodapé: Rodapé de poliestireno;

Teto: Forro de gesso com pintura PVA;

Quarto

Paredes: Pintura PVA;

Piso: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;

Rodapé: Rodapé de poliestireno;

Teto: Forro de gesso com pintura PVA;

Banheiro

Paredes: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;

Piso: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;

Rodapé: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;

Teto: Forro de gesso com pintura Acrílica;

Bancada: Em granito Amarelo Icarai, cinza corumbá ou similar;

Louças: Deca, Docol, Fabrimar, Incepa, Celite ou similar.

Metais: Deca, Docol, Fabrimar, Incepa, Celite ou similar.

ÁREA EXTERNA

Paredes: Textura conforme projeto da fachada

Piso: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;

Rodapé: Porcelanato Portinari, Portobello, Eliane, Biancogres ou similar;

3 FACHADA

Será em pintura texturizada, porcelanato ou granito, de acordo com projeto arquitetônico e o guardacorpo será em alumínio anodizado com pintura eletrostática na cor definida pelo detalhamento do projeto executivo.

4 EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

4.1 INTERFONE

Nas unidades privativas haverá interfone na cozinha, e um ponto de telefone na sala. Nas áreas comuns haverá ponto de interfone cabeado na churrasqueira. Será fornecido 1 (um) aparelho de interfone para cada unidade privativa e todos os aparelhos das áreas comuns.

4.2 ANTENA

Serão instaladas tubulações seca, com previsão de cabeamento e equipamento de antena coletiva para recepção dos sinais de TV aberta, com 1 (um) ponto de utilização para cada unidade.

4.3 CFTV

Será instalada tubulação seca com previsão de sistema para monitoramento por câmera na entrada principal, portaria, acesso de veículos, PUC descoberto, elevadores, e halls sociais.

4.4 ACESSO INTERNET

Infraestrutura para ponto central na sala de estar das unidades.

4.5 CENTRAL DE ALARME E PERIMETRAL

Será executada a infraestrutura e instalação necessária para a de central de alarme com possibilidade de controle de acesso ao perímetro da edificação. A aquisição e a instalação dos equipamentos serão lançadas no orçamento de decoração

4.6 CLIMATIZAÇÃO E EXAUSTÃO MECÂNICA

Infraestrutura para instalação futura de equipamento de ar-condicionado split, sendo 1 (um) ponto na sala das unidades privativas, 1 (um) ponto por quarto, 1 (um) ponto por varanda, 1 (um) ponto na recepção do prédio, não sendo fornecidos os equipamentos.

4.7 IMPERMEABILIZAÇÃO

As especificações seguirão projeto de impermeabilização.

4.8 SOLEIRAS, TENTOS, FILETES E CHAPINS

Granito Amarelo Icarai ou cinza corumbá ou similar.

4.9 EQUIPAMENTOS DE PISCINA

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada e instalações constantes no projeto de hidráulica e elétrica. Equipamentos serão lança

5 ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

5.1 VEDAÇÃO

Sistema de vedação interno e externo convencional com blocos de alvenaria cerâmica ou de concreto sobre estrutura convencional de concreto armado.

5.2 ESTRUTURA

Estrutura em concreto armado convencional conforme projeto e normas técnicas

5.3 INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS E DE ÁGUAS PLUVIAIS

Obedecerá a norma técnica da ABNT e da concessionária local. A distribuição para os diversos ramais será feita por gravidade em tubos e conexões de PVC (Tigre, Amanco, Astra, Krona ou similar). O projeto hidráulico será concebido de forma a prever a instalação de medidores individuais de água, sendo fornecido o medidor. Em todos os banheiros e lavabos haverá ponto de água fria para ducha higiênica através de derivador. Todas as bacias serão com caixa acoplada, com exceção das bacias dos banheiros PNE, que terão válvula de descarga. Para as unidades privativas serão fornecidas ducha higiênica nos banheiros, chuveiros, assim como torneiras e acabamento de registros. O sistema de medição de água será individual por unidade. Será entregue no mínimo um medidor por unidade privativa. Os esgotos das cozinhas serão coletados em caixa de gordura. As caixas de passagem e as de gordura lançarão os despejos em uma caixa única com dimensão estipulada em projeto e será ligada à rede pública. No box dos banheiros das unidades privativas será instalado ralo seco ou sifonado conforme projeto específico com tampa em aço inox. As águas provenientes do telhado e da área externa serão coletadas e despejadas na rede pública conforme projeto específico em tubulação PVC (Tigre, Amanco, Astra, Krona ou similar).

5.4 INSTALAÇÕES DE COMBATE À INCÊNDIO

Serão instalados os equipamentos necessários ao Combate e Prevenção a Incêndios, conforme projeto desenvolvido e aprovado em atendimento às normas e exigências do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro. As tubulações serão executadas em ferro galvanizado das marcas Mannesman, Formosa Cia. Hansen Industrial ou Apolo ou em CPVC da marca (Tigre, Amanco, Astra, Krona ou similar).

5.5 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

A entrada de força se dará por ligação da rede externa pública ao quadro de medidores e deste para os medidores individuais dos apartamentos.

Os eletrodutos serão de PVC, os condutores do tipo antichama, e os circuitos protegidos por disjuntores. A quantidade de pontos obedece às normas da ABNT e a localização segue layout proposto pela construtora.

Fios e cabos: em cobre das marcas Ficap, Cobrecom, Nambei, Sil, Induscabos, Corfio e / ou outros de qualidade equivalente.

Eletrodutos: em PVC rígido ou flexível das marcas Tigre, Amanco, Suprema, Cipla e / ou outros de qualidade equivalente.

Caixas e Quadros de Distribuição: em caixas metálicas ou PVC com portas das marcas Eletromar, Pial, Tigre, Steck, Cemar, Siemens, GE, Internacional e / ou outros de qualidade equivalente.

Dispositivos de Proteção: disjuntores Siemens, GE, Lorenzetti, Eletromar, Lousano e/ ou outros de qualidade equivalente.

Interruptores e Tomadas: das marcas Pial, Schneider, Tramontina, Fame ou similar para áreas comuns e apartamentos.

5.6 CONJUNTO MOTO-BOMBA

Serão instaladas e entregues bombas de recalque e de pressurização de água das marcas Weg, Dancor Jacuzzi, Schneider, Rowa ou similar.

5.7 ESQUADRIAS

Esquadria de Madeira

As portas, alizares e aduelas que, poderão ter dimensões variáveis, serão executados conforme projeto específico de arquitetura. Serão entregues portas prontas lisas, com acabamento na cor branca, com alizares e aduelas seguindo o mesmo padrão da porta ou similar.

Esquadria de Alumínio

As esquadrias e guarda-corpos serão em alumínio anodizado ou pintura eletrostática na cor bronze e seguirão a determinação de projeto específico em suas dimensões, fabricantes, acabamentos e acessórios.

Esquadria de Ferro

Conforme caderno de detalhe de esquadrias de ferro e projeto específico das escadas privativas das coberturas.

5.8 VIDROS

Os vidros terão espessura compatível com o vão das esquadrias de alumínio e serão do tipo laminado incolor para fachada e gradil das varandas e do tipo comum incolor para os demais elementos. Os acabamentos seguirão as determinações da fachada do empreendimento e projeto de esquadrias de alumínio.

5.9 FERRAGENS

Acesso Unidade Privativa: fechadura eletrônica;

Internas Unidades Privativas: La Fonte, Haga, Stam, Pado, Arouca ou similar;

Áreas Comuns/ técnicas: La Fonte, Haga, Stam, Pado, Arouca ou similar.

5.10 REVESTIMENTOS

Serão utilizados materiais de acabamentos para pisos e, em caso de áreas molhadas, também paredes, das marcas Portinari, Portobello, Eliane, ou Colortil conforme especificações integrantes no projeto arquitetônico. Os materiais de pintura serão de marca: Suvinil, Coral, Ipiranga, Ibratin, Novacor ou similar;

5.11 LOUÇAS E METAIS

As louças serão das marcas Deca, Celite, Roca e / ou outros de qualidade equivalente.

Os metais serão das marcas Fabrimar, Deca, Docol, Roca e / ou outros de qualidade equivalente.

6 SERVIÇOS COMPLEMENTARES

6.1 DECORAÇÃO

Elaboração do projeto e execução da decoração dos halls e portaria.

6.2 MOBILIÁRIO

Aquisição de mobiliário para portaria, Espaço Pet, Bicicletário/Pranchário, e Lavanderia.

6.3 PAISAGISMO

Será desenvolvido e executado um projeto de paisagismo para a entrada do prédio.

6.4 ILUMINAÇÃO

Aquisição e instalação das luminárias das partes comuns internas e externas.

6.5 GRADE FRONTAL DO CONDOMÍNIO

Instalação do gradil em alumínio anodizado bronze ou pintura eletrostática acompanhando detalhe arquitetônico e projeto de fachada.

6.6 AUTOMAÇÃO DOS PORTÕES

Execução de automatização dos portões.

7 GERAIS

A Construtora se reserva no direito de substituir itens apresentados neste memorial por outros de qualidade equivalente, tendo em vista o surgimento de novas tecnologias, novos produtos e até mesmo a não produção pela fábrica do produto especificado na elaboração deste memorial. As imagens, ilustrações, artes, perspectivas, plantas humanizadas referentes ao imóvel apresentadas no stand de vendas, folders, material publicitário, anúncios ou qualquer forma de veiculação são ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequabilidades técnicas ou do atendimento à postulados legais. Os serviços complementares serão executados pela CONTRATADA, não podendo, no entanto, exceder a 3% (três por cento) do valor do custo final da unidade, sendo o valor do mesmo apurado e cobrado em 06(seis) cotas extras, obedecendo ao critério de frações de rateio da construção e atualizados na forma determinada em assembléia, incidindo, ainda, automaticamente sobre eles a taxa de administração.aver algumas adaptações caso seja necessário.



CJ 5333

