



VARANDAS

do Papê

M O R A R NO MAR DA BARRA DA TIJUCA

VISTA ETERNA

PRAIA DO PEPÊ 

V I V E R COM ESTILO E SOFISTICAÇÃO

C O N F O R T O

QUEBRA-MAR 

NATUREZA

APRECIAR
TODA A BELEZA
DA VIZINHANÇA

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

Av. Lúcio Costa

Praça do Pomar

Academia BodyTech

Supermercado Zona Sul

Av. Olegário Maciel



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



> > > > RESIDENCIAL EXCLUSIVO

ATÉ **5** SUÍTES
COM ÁREA DE LAZER
PRIVATIVA



VISTA ETERNA MAR



PERSPECTIVA DA FACHADA ~~~~~

MANÇÕES SUSPENSAS DE ATÉ 512 m²



COBERTURA DUPLEX



SIM
EU
MEREÇO

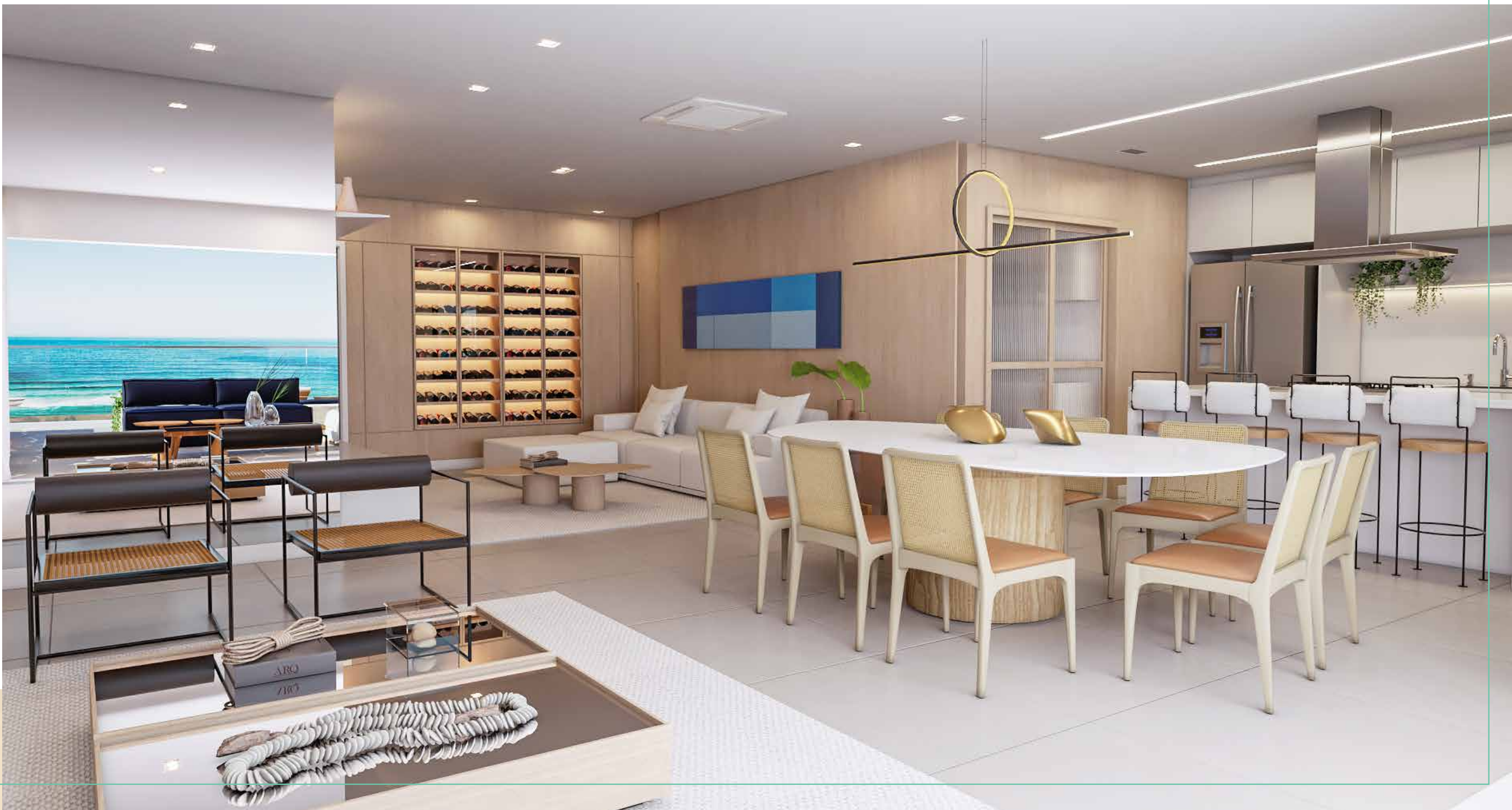
COBERTURA DUPLEX

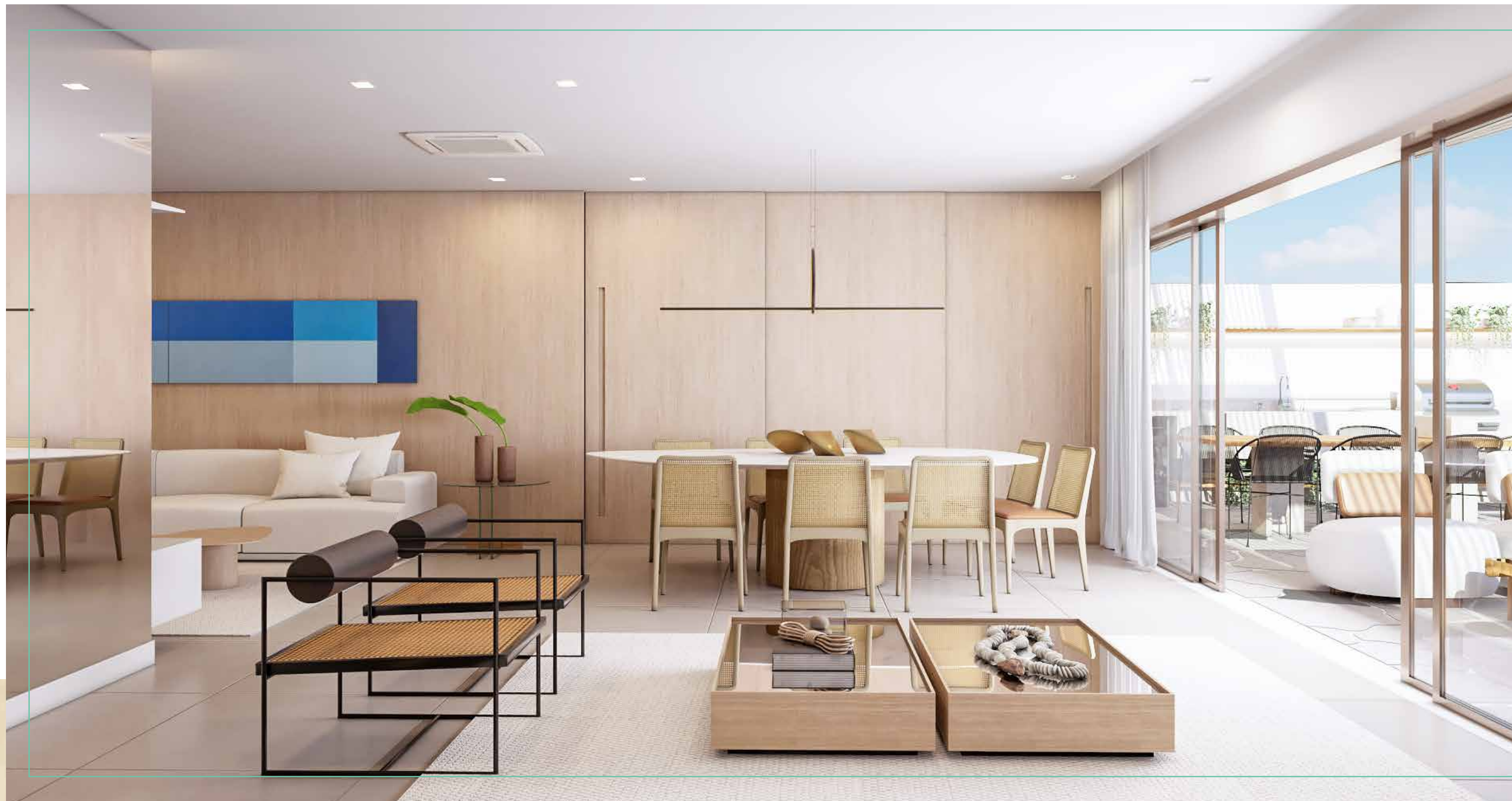
LIVING THE DREAM



COBERTURA DUPLEX

LIVING





MASTER
~~~~~

~~~~~ COBERTURA DUPLEX





I N F A N T I L
~~~~~

COBERTURA DUPLEX ~~~~~

# VARANDA

## GOURMET

APT0 TIPO

# VARANDA GOURMET

APTO TIPO 





L I V I N G



APTO TIPO ~~~~~

OPEN  
CONCEPT



Q U A R T O



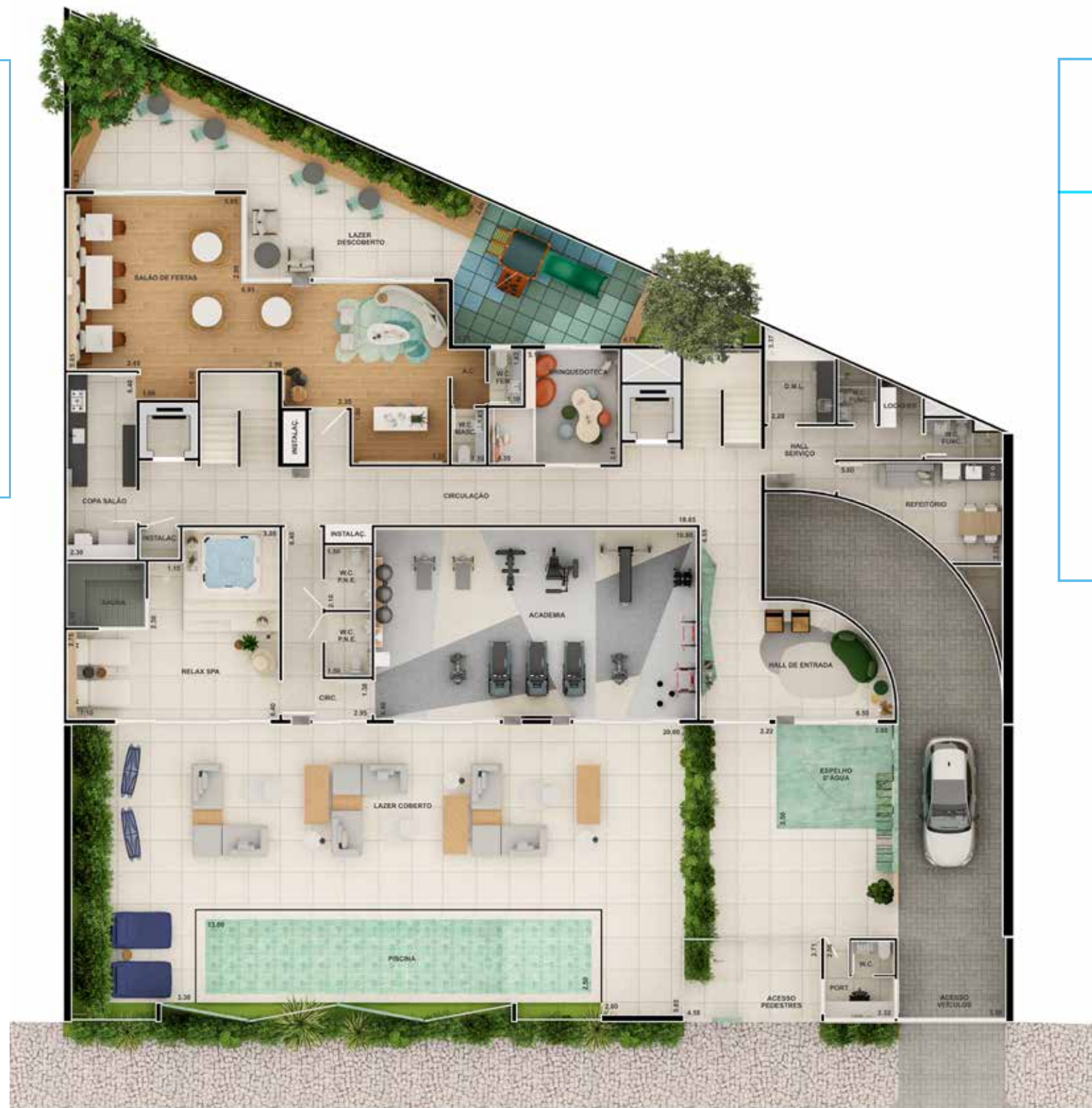
APTO TIPO



P L A N T A S

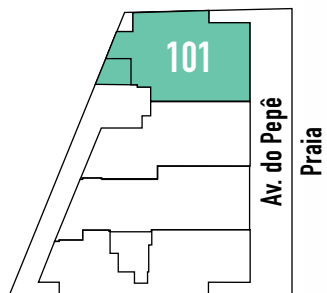
# TÉRREO

## LAZER COMPLETO

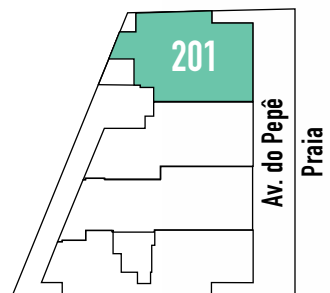


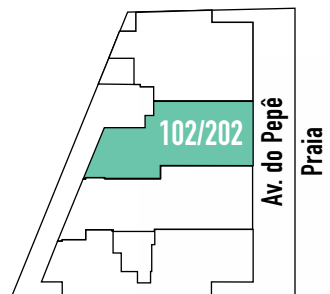
## DIFERENCIAIS

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



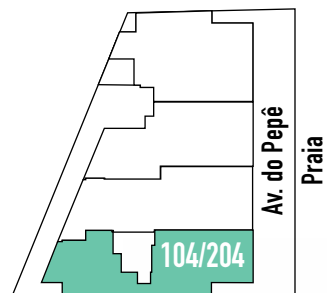


**APTO TIPO 102 ao 202**

ÁREA PRIVATIVA - 130,51 M²

Varanda Gourmet

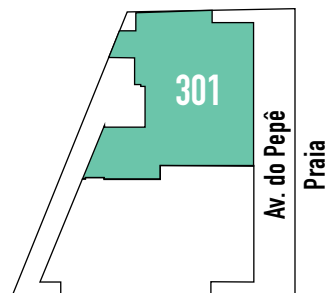




**APTO TIPO 104 ao 204**

ÁREA PRIVATIVA - 140,97 M<sup>2</sup>

Varanda Gourmet

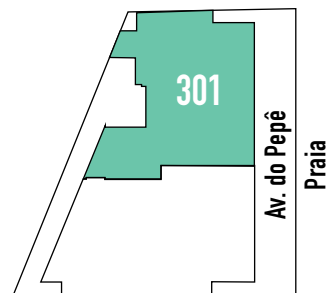


COBERTURA DUPLEX 301 – 1º PISO

ÁREA PRIVATIVA – 460 M<sup>2</sup>

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 M<sup>2</sup>

Área de Lazer Privativa

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

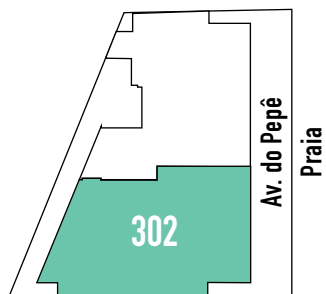


**COBERTURA DUPLEX 302 – 1º PISO**

ÁREA PRIVATIVA – 512 M<sup>2</sup>

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 M<sup>2</sup>

Área de Lazer Privativa

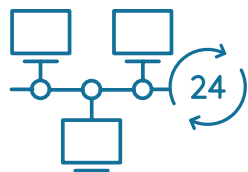
\*Custo referente a taxa de mais valerá não incluso no custo da unidade.

# DIFERENCIAIS

## DE SEGURANÇA



**Controle de Acesso**  
com reconhecimento facial\*



**Central de Controle**  
com monitoramento 24 horas com CFTV\*



**Segurança Perimetral\***



**Eclusa**  
pedestres e veículos

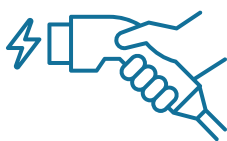
## DE TECNOLOGIA



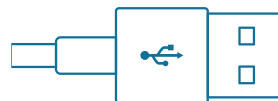
**Infraestrutura de Rede Wi-fi**  
em todos os ambientes nas unidades  
autônomas e áreas comuns



**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 M<sup>2</sup> E 512 M<sup>2</sup> CADA  
8 APTOS TIPO DE 140 M<sup>2</sup> 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 acrílica 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.

# MEMORIAL DESCRITIVO

## 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 acrílica sobre massa em rebaixo de gesso em placas.

# MEMORIAL DESCRITIVO

## 5.3 LAVABO, BANHEIROS 01, 02 E SUITE MASTER

PISO: Porcelanato 60X60cm Portobelo, Cetrisa Eliane ou equivalente.  
RODAPÉ: Porcelanato 60X60cm Portobelo, Cetrisa 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, Cetrisa 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, Cetrisa 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: Porcelanato 7,5x7,5 cm Portobelo, Cetrisa, 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 específico 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 específica para carga de veículos elétricos na garagem.

### 7.4 INSTALAÇÕES ESPECIAIS

INTERFONIA: Será instalada tubulação seca com guia para posterior instalação do sistema de interfone nas unidades autônomas e áreas comuns conforme projeto específico.  
ANTENA E TV A CABO: Será instalada tubulação seca com guia para posterior instalação do sistema de antena coletiva e TV a cabo nas unidades autônomas 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 áreas 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 específico 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.

# MEMORIAL DESCRITIVO

---

## 7.8 EXAUSTÃO MECÂNICA

EXAUSTÃO MECÂNICA: Seguirão projeto específico 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.



# 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.

---

The background is a soft-focus landscape. In the foreground, there are rolling hills with a warm, golden-brown or tan color palette. In the middle ground, there are more rolling hills, some of which are covered in green vegetation. To the left, a body of water is visible, reflecting the light. The sky is a clear, pale blue. The overall aesthetic is serene and natural.

**LOFTZ**