SCENARIUM
PIRATININGA

Foto ilustrativa

IMAGINE VIVER UM NOVO LADO DE NITERÓI

COM VISTA PARA O MAR
E A SENSAÇÃO DE PERTENCER
AO MELHOR QUE A VIDA PODE OFERECER
LAZER
SEGURANÇA
CONVENIÊNCIA
UM LUGAR MODERNO E FUNCIONAL
COM CHEIRO DE PRAIA
PÉ NA AREIA
E SOM DO MAR

NA PORTA DE ENTRADA DA PRAIA
A PORTA DA SUA NOVA CASA
COM A COMODIDADE E CONFORTO QUE VOCÊ PROCURA
E COM O ESTILO DE VIDA QUE VOCÊ MERECE

Ser céu. Ser mar. Ser seu.

SCENARIUM
PIRATININGA

SCENARIUM
PIRATININGA

Bem-vindo ao Scenarium Piratininga.

SUA NOVA VISTA. SUA NOVA VIDA.

Perspectiva ilustrativa

FACHADA

Um novo lado de Niterói

Conhecida como Cidade Sorriso, Niterói se destaca pela segurança e vocação em proporcionar qualidade de vida para seus moradores. Com o crescimento da demanda imobiliária, a Região Oceânica da cidade se desenvolveu em infraestrutura, com a construção de novas vias de acesso, expansão comercial e de moradia. Em destaque na região, Piratininga torna-se o foco de desejo para quem quer comodidade, segurança e proximidade da praia.

Foto ilustrativa da região

O melhor lugar para a sua nova vida.

Mapa ilustrativo da região

01 - Scenarium Piratininga
02 - Restaurante La Brise
03 - Restaurante Maria da Praia
04 - Quiosque Delirium
05 - Restaurante Piratas Piratininga
06 - Restaurante Úni.Co
07 - Restaurante Tibau
08 - DPO Piratininga
09 - Empório Praia Dom Paolo
10 - Piratininga Tênis
11 - AMA Fitness
12 - Restaurante Dona Nice
13 - Camboinhas Mall
14 - Colégio Objetivo Camboinhas
15 - Tio Sam Camboinhas
16 - Macaw Beach Bar
17 - Mercado Sol & Mar
18 - I9 Pet Shop
19 - DPO Camboinhas
20 - FriendSmall Academia & Lava Jato
21 - Mostaro Pizzaria
22 - NaBrasa Oro
23 - Droga Raia
24 - SuperMarket
25 - Restaurante Queen Oceânico
26 - Restaurante Donna Toscana
27 - Trevo Food Truck
28 - Espetto Carioca
29 - Nosso Bar
30 - Gendai Premium
31 - Novo Steak Oceânico
32 - Padaria Nova Oceânica
33 - Academia Body Armour
34 - Caixa Econômica Federal
35 - Itaú
36 - Shopping Multicenter
37 - Bradesco
38 - Hospital Itaipu
39 - Hospital Oceânico
40 - Hortifruti
41 - Garden Bistrô
42 - Mercado Rede Economia
43 - Túnel Charitas-Cafubá
44 - AABB Piratininga

A POUCOS PASSOS DA PRAIA:

mais que um novo endereço, um novo estilo de vida.

Com vista oceânica eterna, o Scenarium Piratininga nasce na praia, com diversas opções de lazer ao ar livre, além de estar localizado em uma região residencial e comercial efervescente de Niterói.

Fotomontagem ilustrativa

Perspectiva ilustrativa

Ser céu.
Ser mar.
Ser seu.

FACHADA

APARTAMENTOS E COBERTURAS COM

3 e 4 quartos

DE 123 M² A 288 M², COM ATÉ 3 VAGAS.

SCENARIUM
PIRATININGA

A porta da sua nova casa.

Perspectiva ilustrativa

ÁTRIO

SCENARIUM
PIRATININGA

Projeto de arquitetura

“Em tempo de requalificação do Bairro de Piratininga, em Niterói, e reurbanização da orla de sua praia, projetamos uma edificação residencial multifamiliar em que sua arquitetura se comunica com a paisagem, espelhando as ondas do mar em suas generosas e curvilíneas varandas. Fugindo de modismos, entendemos o valor da permanência do edifício por décadas na região em que será implantado.

Rompemos com a rigidez das demais fachadas da orla ao integrar grandes áreas envidraçadas para permitir que os moradores tenham a experiência da visão do cenário deslumbrante da praia e do mar.

Com toda a personalidade que sua arquitetura propõe, o empreendimento busca inovar o cenário de Piratininga e, portanto, denominado “Scenarium”.”

ArqVergara
ARQUITETURA E URBANISMO

Masterplan de acesso

SEMIENTERRADO

01 - Acesso pedestres
02 - Acesso veículos
03 - Portaria
04 - Bicicletário

SCENARIUM
PIRATININGA

GARAGEM

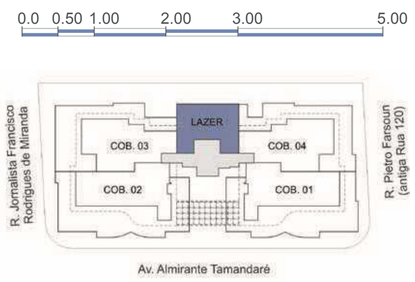
BICICLETÁRIO

Comodidade e conforto que você procura.

Perspectiva ilustrativa

PISCINA DA ÁREA DE LAZER

Lazer no rooftop



COBERTURA

01 - Piscina
02 - Fitness

SCENARIUM
PIRATININGA

Perspectiva ilustrativa
O estilo de vida
que você merece.
VARANDA DA COLUNA 01

VARANDA DA COLUNA 02

Perspectiva ilustrativa

Perspectiva ilustrativa

LIVING DA COLUNA 04

Perspectiva ilustrativa

QUARTO DA COLUNA 04

Perspectiva ilustrativa

LIVING AMPLIADO DA COLUNA 04

Plantas Apartamentos Tipo

APARTAMENTO TIPO
COLUNA 01

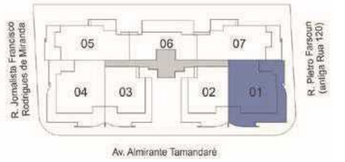
SCENARIUM
PIRATININGA

Opção sala ampliada

Opção cozinha americana

ÁREA INTERNA: 136,82 M²
VARANDA: 61,45 M²
ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 198,27 M²

NOTAS:
- A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel. Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois apartamentos. Caso a parede seja dividida com a área externa ou corredores do prédio, será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel.
- As medidas internas foram tomadas tendo com base parede a parede, indicando área útil.
- Móveis, aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos, não estando, portanto, incluídos nas especificações das unidades nem no preço dessas.
- Os pontos exatos de pilares, vigas, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
- Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancas, são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
- Os materiais de acabamento utilizados são aqueles que constam no Memorial de Incorporação registrado.



0.0 0.50 1.00 2.00 3.00 5.00

APARTAMENTO TIPO
COLUNA 02

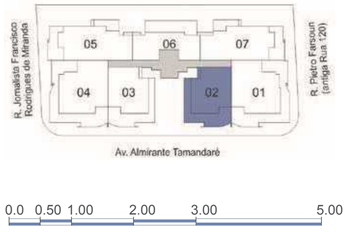
SCENARIUM
PIRATININGA

Opção sala ampliada

Opção cozinha americana

ÁREA INTERNA: 91,20 M²
VARANDA: 44,76 M²
ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 135,96 M²

NOTAS:
- A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel. Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois apartamentos. Caso a parede seja dividida com a área externa ou corredores do prédio, será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel.
- As medidas internas foram tomadas tendo com base parede a parede, indicando área útil.
- Móveis, aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos, não estando, portanto, incluídos nas especificações das unidades nem no preço dessas.
- Os pontos exatos de pilares, vigas, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
- Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancas, são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
- Os materiais de acabamento utilizados são aqueles que constam no Memorial de Incorporação registrado.



APARTAMENTO TIPO
COLUNA 03

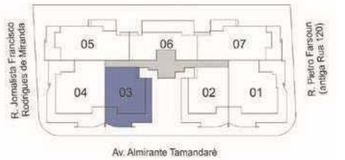
SCENARIUM
PIRATININGA

Opção sala ampliada

Opção cozinha americana

ÁREA INTERNA: 91,20 M²
VARANDA: 44,76 M²
ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 135,96 M²

NOTAS:
- A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel. Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois apartamentos. Caso a parede seja dividida com a área externa ou corredores do prédio, será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel.
- As medidas internas foram tomadas tendo com base parede a parede, indicando área útil.
- Móveis, aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos, não estando, portanto, incluídos nas especificações das unidades nem no preço dessas.
- Os pontos exatos de pilares, vigas, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
- Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancas, são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
- Os materiais de acabamento utilizados são aqueles que constam no Memorial de Incorporação registrado.



0.0 0.50 1.00 2.00 3.00 5.00

APARTAMENTO TIPO
COLUNA 04

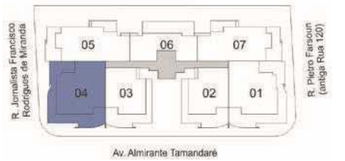
SCENARIUM
PIRATININGA

Opção sala ampliada

Opção cozinha americana

ÁREA INTERNA: 136,82 M²
VARANDA: 61,45 M²
ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 198,27 M²

NOTAS:
- A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel. Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois apartamentos. Caso a parede seja dividida com a área externa ou corredores do prédio, será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel.
- As medidas internas foram tomadas tendo com base parede a parede, indicando área útil.
- Móveis, aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos, não estando, portanto, incluídos nas especificações das unidades nem no preço dessas.
- Os pontos exatos de pilares, vigas, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
- Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancas, são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
- Os materiais de acabamento utilizados são aqueles que constam no Memorial de Incorporação registrado.

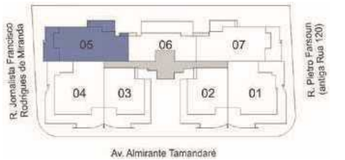


0.0 0.50 1.00 2.00 3.00 5.00

APARTAMENTO TIPO
COLUNA 05

SCENARIUM
PIRATININGA

Opção sala ampliada



0.0 0.50 1.00 2.00 3.00 5.00

ÁREA INTERNA: 121,60 M²
VARANDA: 36,06 M²
ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 157,66 M²

NOTAS:
- A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel. Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois apartamentos. Caso a parede seja dividida com a área externa ou corredores do prédio, será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel.
- As medidas internas foram tomadas tendo com base parede a parede, indicando área útil.
- Móveis, aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos, não estando, portanto, incluídos nas especificações das unidades nem no preço dessas.
- Os pontos exatos de pilares, vigas, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
- Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancas, são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
- Os materiais de acabamento utilizados são aqueles que constam no Memorial de Incorporação registrado.

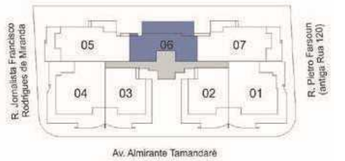
APARTAMENTO TIPO
COLUNA 06

SCENARIUM
PIRATININGA

Opção sala ampliada

ÁREA INTERNA: 90,48 M²
VARANDA: 32,55 M²
ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 123,03 M²

NOTAS:
- A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel. Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois apartamentos. Caso a parede seja dividida com a área externa ou corredores do prédio, será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel.
- As medidas internas foram tomadas tendo com base parede a parede, indicando área útil.
- Móveis, aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos, não estando, portanto, incluídos nas especificações das unidades nem no preço dessas.
- Os pontos exatos de pilares, vigas, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
- Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancas, são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
- Os materiais de acabamento utilizados são aqueles que constam no Memorial de Incorporação registrado.



0.0 0.50 1.00 2.00 3.00 5.00

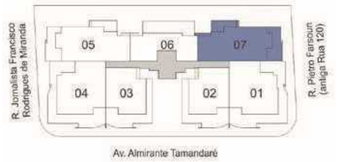
APARTAMENTO TIPO
COLUNA 07

SCENARIUM
PIRATININGA

Opção sala ampliada

ÁREA INTERNA: 121,60 M²
VARANDA: 36,06 M²
ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 157,66 M²

NOTAS:
- A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel. Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois apartamentos. Caso a parede seja dividida com a área externa ou corredores do prédio, será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel.
- As medidas internas foram tomadas tendo com base parede a parede, indicando área útil.
- Móveis, aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos, não estando, portanto, incluídos nas especificações das unidades nem no preço dessas.
- Os pontos exatos de pilares, vigas, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
- Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancas, são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
- Os materiais de acabamento utilizados são aqueles que constam no Memorial de Incorporação registrado.



0.0 0.50 1.00 2.00 3.00 5.00

Plantas Coberturas

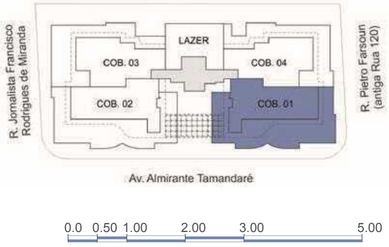
APARTAMENTO COBERTURA 501
Perspectiva ilustrativa

COBERTURA
501

SCENARIUM
PIRATININGA

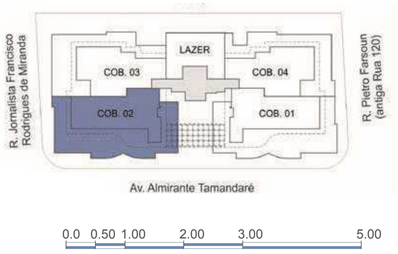
ÁREA INTERNA: 128,63 M²
VARANDA: 159,22 M²
ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 287,85 M²

NOTAS:
- A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel. Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois apartamentos. Caso a parede seja dividida com a área externa ou corredores do prédio, será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel.
- As medidas internas foram tomadas tendo com base parede a parede, indicando área útil.
- Móveis, aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos, não estando, portanto, incluídos nas especificações das unidades nem no preço dessas.
- Os pontos exatos de pilares, vigas, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
- Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancas, são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
- Os materiais de acabamento utilizados são aqueles que constam no Memorial de Incorporação registrado.



COBERTURA
502

SCENARIUM
PIRATININGA

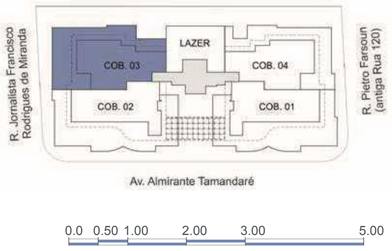


ÁREA INTERNA: 129,63 M²
VARANDA: 160,02 M²
ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 289,65 M²

NOTAS:
- A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel. Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois apartamentos. Caso a parede seja dividida com a área externa ou corredores do prédio, será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel.
- As medidas internas foram tomadas tendo com base parede a parede, indicando área útil.
- Móveis, aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos, não estando, portanto, incluídos nas especificações das unidades nem no preço dessas.
- Os pontos exatos de pilares, vigas, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
- Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancas, são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
- Os materiais de acabamento utilizados são aqueles que constam no Memorial de Incorporação registrado.

COBERTURA
503

SCENARIUM
PIRATININGA

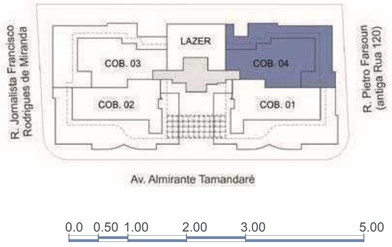


ÁREA INTERNA: 130,23 M²
VARANDA: 116,93 M²
ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 247,16 M²

NOTAS:
- A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel. Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois apartamentos. Caso a parede seja dividida com a área externa ou corredores do prédio, será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel.
- As medidas internas foram tomadas tendo com base parede a parede, indicando área útil.
- Móveis, aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos, não estando, portanto, incluídos nas especificações das unidades nem no preço dessas.
- Os pontos exatos de pilares, vigas, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
- Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancas, são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
- Os materiais de acabamento utilizados são aqueles que constam no Memorial de Incorporação registrado.

COBERTURA
504

SCENARIUM
PIRATININGA



ÁREA INTERNA: 130,23 M²
VARANDA: 112,95 M²
ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 243,18 M²

NOTAS:
- A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel. Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois apartamentos. Caso a parede seja dividida com a área externa ou corredores do prédio, será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel.
- As medidas internas foram tomadas tendo com base parede a parede, indicando área útil.
- Móveis, aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos, não estando, portanto, incluídos nas especificações das unidades nem no preço dessas.
- Os pontos exatos de pilares, vigas, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
- Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancas, são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
- Os materiais de acabamento utilizados são aqueles que constam no Memorial de Incorporação registrado.

Perspectiva ilustrativa

Diferenciais das áreas comuns

- Instalação de painéis fotovoltaicos para geração de energia para áreas comuns e equipamentos do condomínio
- Previsão para instalação de tomadas para abastecimento de carros movidos a eletricidade
- Sistema de tratamento de água com reaproveitamento para fins não potáveis
- Captação de águas pluviais para utilização na rega de plantas e lavação de áreas comuns
- Instalação de hidrômetros individuais
- Previsão de portaria remota
- Instalação de tomadas no bicicletário para carregamento de bicicletas elétricas
- Sensor de presença em todas as áreas comuns
- Instalação de luzes de emergência nas escadas
- Todo o sistema de iluminação de áreas comuns será através de lâmpadas e equipamentos LED
- Previsão de sistema CFTV com monitoramento e gravação 24 horas
- Previsão de wi-fi nas áreas comuns
- Controle automatizado dos principais acessos ao condomínio
- Portaria climatizada

Diferenciais das unidades privativas

- Pisos em porcelanato retificado em grande formato (90 x 90 cm). Quartos, sala, varanda e circulação terão o mesmo piso. Cozinha e área de serviço terão o mesmo piso. Banheiros em porcelanato retificado 60 x 60 cm, com o mesmo piso
- Ralo sekapiso nos boxes do banheiro e varanda
- Bancadas dos banheiros, cozinha, varandas e terraço entregues em granito
- Previsão de dutos para instalação de exaustores de cozinha
- Infraestrutura completa para aparelhos de ar-condicionado split
- Banheiros com água quente nos chuveiros e pia
- Banheiros entregues com ducha higiênica
- Banheiros com previsão de nicho nos boxes
- Bacias sanitárias com duas vazões de descarga para economia de água
- Varandas e terraços entregues com bancadas gourmet, dotadas de banca em granito, pia e churrasqueira a gás
- Coberturas com piscina de concreto revestida de elementos cerâmicos
- Infraestrutura para cabeamento de internet, TV por assinatura e telefone
- Portas de entrada do apartamento com fechadura eletrônica e acesso por senha
- Ponto de água para geladeiras
- Ponto de água e esgoto para lavadora de louças

Ficha técnica

Endereço: Avenida Almirante Tamandaré (Praia de Piratininga), 2.866
Piratininga – Niterói/RJ
Construção e Incorporação: LRM – Projetos e Construções Ltda.
Área do Terreno: 1.830 m²
Área Total de Construção: 6.495,11 m²
Projeto de Arquitetura: ArqVergara – Arquitetura e Urbanismo
Projeto do Stand de Vendas: Mariana Maciel de Farias
Responsável Técnico: Luciano Paulo Rezende Maciel –
CREA 85-1-04074-9/D
Imagens e Ilustrações: Lima Studio
Marketing e Comunicação: Agência MTG – Mind the Gap
Memorial de Incorporação:
O Memorial de Incorporação, previsto na Lei nº 4.591, de 16/12/1964 e legislação subsequente, foi arquivado no Cartório do 16º Ofício de Niterói na matrícula do imóvel 21.323A do Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição de Niterói
Descrição:
Pavimento Semienterrado: Acesso, bicicletário e 74 vagas de garagem
1º ao 4º pavimento: Apartamentos Tipo, sendo 4 apartamentos de
4 dormitórios e 3 apartamentos de 3 dormitórios por pavimento
Total: 28 apartamentos
5º pavimento: 4 apartamentos de cobertura com 4 dormitórios cada
5º pavimento: Área de lazer
Elevadores: 2 (social e serviço)

Áreas Privativas:
Apartamentos 101 a 401 - 198,27 m² - 4 quartos (2 suítes)
Apartamentos 102 a 402 - 135,96 m² - 3 quartos (1 suíte)
Apartamentos 103 a 403 - 135,96 m² - 3 quartos (1 suíte)
Apartamentos 104 a 404 - 198,27 m² - 4 quartos (2 suítes)
Apartamentos 105 a 405 - 157,66 m² - 4 quartos (4 suítes)
Apartamentos 106 a 406 - 123,03 m² - 3 quartos (1 suíte)
Apartamentos 107 a 407 - 157,66 m² - 4 quartos (4 suítes)
Apartamento Cobertura 501 - 287,85 m² - 4 quartos (2 suítes)
Apartamento Cobertura 502 - 289,65 m² - 4 quartos (2 suítes)
Apartamento Cobertura 503 - 247,16 m² - 4 quartos (2 suítes)
Apartamento Cobertura 504 - 243,18 m² - 4 quartos (2 suítes)
Vagas de Garagem:
Total: 74 vagas*

- Os apartamentos 201, 204, 301, 304, 401, 404, 501, 502, 503 e 504 possuem 3 vagas de garagem cada, sendo uma vaga com previsão para carro elétrico
- Os apartamentos 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 202, 203, 205, 206, 207, 302, 303, 305, 306, 307, 402, 403, 405, 406 e 407 possuem 2 vagas de garagem cada, sendo uma vaga com previsão para carro elétrico

*A localização de cada uma das vagas de garagem já foi definida e vinculada ao seu respectivo apartamento, em razão da tomada para abastecimento de carro elétrico. Essas vagas foram registradas no Memorial de Incorporação, portanto não serão objeto de sorteio e trocas.

Quadro de áreas

	Área interna	Varandas	**Área privativa total**	Frações ideais
COLUNA 01	136,82	61,45	**198,27**	0,034890
COLUNA 02	91,20	44,76	**135,96**	0,023930
COLUNA 03	91,20	44,76	**135,96**	0,023930
COLUNA 04	136,82	61,45	**198,27**	0,034890
COLUNA 05	121,60	36,06	**157,66**	0,027750
COLUNA 06	90,48	32,55	**123,03**	0,021650
COLUNA 07	121,60	36,06	**157,66**	0,027750
COBERTURA 01	128,63	159,22	**287,85**	0,036640
COBERTURA 02	129,63	160,02	**289,65**	0,036730
COBERTURA 03	130,23	116,93	**247,16**	0,033210
COBERTURA 04	130,23	112,95	**243,18**	0,032860
VAGAS DE GARAGEM	**74 VAGAS DE ESTACIONAMENTO**			0,001100

Memorial descritivo de materiais e acabamentos

PAVIMENTO SEMIENTERRADO

	PISO	PAREDE	TETO	OBS
CALÇADA	Piso intertravado de concreto tipo Unistein, de acordo com o projeto determinado pela PMN			
ACESSO	Materiais nobres de acordo com projeto a ser elaborado pelo arquiteto/decorador da construtora			
PORTARIA	Materiais nobres de acordo com projeto a ser elaborado pelo arquiteto/decorador da construtora			
COMPARTIMENTO DE LIXO	Cerâmica extra 30 x 30 cm. Cor e padrão a critério do arquiteto da construtora	Azulejo liso 20 x 20 cm até o teto, padrões a critério do arquiteto da construtora	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Sem rodapés
VESTIÁRIO DO ZELADOR E WC	Cerâmica extra 30 x 30 cm. Cor e padrão a critério do arquiteto da construtora	Azulejo liso 20 x 20 cm até o teto, padrões a critério do arquiteto da construtora	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Sem rodapés
COMPARTIMENTO DOS MEDIDORES	Cimentado liso	Pintura texturizada sobre emboço paulista	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Acabamento das portas de acordo com o padrão ENEL
ESCADA	Granito serrado sem polimento	Pintura texturizada sobre emboço paulista	Concreto com pintura PVA	Corrimãos em alumínio com pintura eletrostática
BICICLETÁRIO	Cimentado liso e piso intertravado de concreto	Pintura texturizada sobre concreto	Concreto com pintura PVA	Previsão de tomadas para carregamento de bicicletas elétricas
ESTACIONAMENTO	Cimentado liso	Pintura texturizada sobre concreto	Concreto com pintura PVA	As vagas serão pintadas com tinta de demarcação amarela
RAMPAS DE VEÍCULOS	Cimentado liso com faixa antiderrapante	Pintura texturizada sobre concreto	Concreto com pintura PVA	
VAGAS	Serão 76 (setenta e seis) vagas, sendo 44 (quarenta e quatro) livres e 32 (trinta e duas) presas para automóveis de tamanho médio. Previsão de 32 tomadas (uma por apartamento) para carregamento de carros elétricos.			

PAVIMENTO TIPO (x 4) - ÁREA COMUM

	PISO	PAREDE	TETO	OBS
HALL DOS ELEVADORES	Porcelanato 60 x 60 cm, cor e padrão a critério do arquiteto da construtora	Revestimento liso com pintura plástica	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Rodapés em granito polido nacional
CIRCULAÇÃO	Porcelanato 60 x 60 cm, cor e padrão a critério do arquiteto da construtora	Revestimento liso com pintura plástica	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Rodapés em granito polido nacional
COMPARTIMENTO DO LIXO	Cerâmica extra 30 x 30 cm. Cor e padrão a critério do arquiteto da construtora	Azulejo liso 20 x 20 cm até o teto, padrões a critério do arquiteto da construtora	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Sem rodapés
ESCADA	Granito serrado sem polimento	Pintura texturizada sobre emboço paulista	Concreto com pintura PVA	Corrimãos em alumínio

PAVIMENTO COBERTURA - ÁREA COMUM

	PISO	PAREDE	TETO	OBS
HALL DOS ELEVADORES	Porcelanato 60 x 60 cm, cor e padrão a critério do arquiteto da construtora	Revestimento liso com pintura plástica	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Rodapés em granito polido nacional
CIRCULAÇÃO	Porcelanato 60 x 60 cm, cor e padrão a critério do arquiteto da construtora	Revestimento liso com pintura plástica	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Rodapés em granito polido nacional
COMPARTIMENTO DO LIXO	Cerâmica extra 30 x 30 cm. Cor e padrão a critério do arquiteto da construtora	Azulejo liso 20 x 20 cm até o teto, padrões a critério do arquiteto da construtora	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Sem rodapés
ESCADA	Granito serrado sem polimento	Pintura texturizada sobre emboço paulista	Concreto com pintura PVA	Corrimãos em alumínio
ÁREA DE USO COMUM	Porcelanato 60 x 60 cm, cor e padrão a critério do arquiteto da construtora	Revestimento liso com pintura plástica		Rodapés, soleiras e peitoris em granito

PAVIMENTO TIPO (x 4) e PAVIMENTO COBERTURA - ÁREA PRIVATIVA

	PISO	PAREDE	TETO	OBS
SALA DE ESTAR E CIRCULAÇÃO (VEST. APTOS DE COBERTURAS)	Porcelanato retificado, tamanho 90 x 90 cm, cor e padrão a critério do arquiteto da construtora	Revestimento liso com pintura plástica	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Rodapés em MDF. Soleiras e peitoris em granito
QUARTOS E SUÍTES	Porcelanato retificado, tamanho 90 x 90 cm, cor e padrão a critério do arquiteto da construtora	Revestimento liso com pintura plástica	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Rodapés em MDF. Soleiras e peitoris em granito
VARANDAS	Porcelanato retificado, tamanho 90 x 90 cm, cor e padrão a critério do arquiteto da construtora	De acordo com o revestimento das fachadas	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Rodapés em granito
COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO	Porcelanato retificado, tamanho 90 x 90 cm, cor e padrão a critério do arquiteto da construtora	Azulejo liso 30 x 40 cm até o teto, padrões a critério do arquiteto da construtora	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Bancadas, soleiras e peitoris em granito
BANHEIROS (SUÍTE E SOCIAL)	Porcelanato retificado, tamanho 60 x 60 cm, cor e padrão a critério do arquiteto da construtora	Azulejo liso 30 x 40 cm até o teto, padrões a critério do arquiteto da construtora	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Bancadas, soleiras e pedra de box em granito
LAVABOS	Porcelanato retificado, tamanho 60 x 60 cm, cor e padrão a critério do arquiteto da construtora	Revestimento liso com pintura plástica	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Bancadas, soleiras e rodapés em granito
WC SERVIÇO	Cerâmica extra 30 x 30 cm, cor e padrão a critério do arquiteto da construtora	Azulejo liso 20 x 20 cm até o teto, padrões a critério do arquiteto da construtora	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Sem rodapés
TERRAÇOS (COBERTURAS)	Porcelanato retificado, tamanho 90 x 90 cm antiderrapante e/ou Pedra São Tomé, critério LRM	Elemento cerâmico (pastilha), cor e padrão a critério do arquiteto da construtora		Rodapés em granito

ESPECIFICAÇÕES GERAIS

EQUIPAMENTO	DESCRIÇÃO	OBS
ELEVADORES	Dois elevadores de marca OTIS, TKE ELEVATOR ou ATLAS-SCHINDLER	Dimensões, capacidade e velocidade de acordo com o cálculo de tráfego. Os dois elevadores serão panorâmicos
	Velocidade de acordo com o cálculo de tráfego	
	Piso e alisar das portas externas em granito	
	Cabines em aço inox e teto em acrílico leitoso com iluminação fluorescente embutida, corrimão nos fundos sob espelho (somente elevador social)	
	Interfone e indicador interno de posição	
TOMADAS PARA CARRO ELÉTRICO	Previsão para instalação de tomadas para abastecimento de carros movidos a eletricidade. Será executada tubulação com cabeamento suficiente para a eficácia do sistema, com ligação entre caixa seca e medidor de cada apartamento. Haverá uma caixa em uma das vagas de cada unidade	O equipamento e/ou tipo de tomada para fazer o abastecimento de cada veículo ficará por conta de cada proprietário
CAPTAÇÃO DE ENERGIA SOLAR	Previsão de sistema para captação de energia solar através de painéis fotovoltaicos e compensação nas áreas comuns do condomínio	O equipamento será instalado no telhado do prédio pelo condomínio, após a entrega do prédio
TELEFONES & INTERFONES	Interfones: serão executadas as tubulações secas (sem cabeamento) e caixas necessárias para um sistema de telefonia interna do prédio, com uma central na portaria, e um na cozinha de cada apartamento, nas garagens, salão de festas e playground	O equipamento será instalado pelo condomínio, após a entrega do prédio
	Telefones: será feita a distribuição de pontos de ligação de telefones externos com pontos na sala, quartos e copa/cozinha de cada apartamento	
ENSACADOR DE LIXO	Será instalado um ensacador com capacidade adequada, conforme legislação, das marcas Engelift, Kompac, Perfilpac ou similar	
BOMBAS DE RECALQUE	Serão instaladas bombas das marcas Grundfus, Dancor ou Schneider com potência adequada, segundo projeto específico	
PORTÕES DE GARAGEM	Serão instalados portões de acesso às garagens em alumínio anodizado e/ou pintura eletrostática. Também haverá previsão para instalação de sistema de automação dos portões, equipamento que será instalado posteriormente, diretamente pelo condomínio	O equipamento será instalado pelo condomínio, após a entrega do prédio
SISTEMA PARA TELEVISÃO	Previsão para a instalação de sistema de antena coletiva de televisão e TV a cabo, com tubulações secas e com terminais nas salas, quartos e cozinha de cada apartamento	O equipamento será instalado pelo condomínio, após a entrega do prédio
INTERNET E REDES	Haverá a previsão para a instalação de sistema para acesso à Internet e/ou rede interna via cabo, com tubulações secas (sem cabeamento) e com terminais em um dos quartos dos apartamentos	O equipamento será instalado pelo condomínio, após a entrega do prédio
EQUIPAMENTO CONTRA FOGO	Todos os pavimentos tipo serão providos de mangueira boca e esguicho acondicionados em caixa, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros. Os acessos às escadas se farão sempre através de porta de material incombustível, em modelos aprovados. Todos os equipamentos serão instalados conforme projeto aprovado pelo CBERJ	Todos os equipamentos serão instalados conforme projeto aprovado pelo CBERJ
AQUECIMENTO DE ÁGUA	Previsão para a instalação de um sistema de aquecimento de água, que será feito através de aquecedor a gás de passagem. Será executada a tubulação de água apropriada para esse sistema, com pontos de saída de água quente nos chuveiros e pia das cozinhas	O equipamento (aquecedor) será instalado pelo proprietário, após a entrega do prédio
	O WC terá a previsão para colocação de chuveiro elétrico. A compra e instalação dos aparelhos ficarão por conta de cada proprietário	
FERRAGENS	Das marcas Brasil, Fama, La Fonte ou Imab, em modelos aprovados pelo arquiteto da construtora	
VIDROS	Externos: vidro liso comum, de 3 mm na cor verde - Internos: vidro comum lixa	
	Vidros da Varanda: serão laminados em cor a ser definida pelo arquiteto da construtora	
	Vidros da Portaria: serão temperados em cor a ser definida pelo arquiteto da construtora	
GRADIS (GUARDA-CORPO)	Será em alumínio anodizado ou pintura eletrostática, com fechamento em vidro laminado	
METAIS SANITÁRIOS	Serão cromados, das marcas Fabrimar, Deca, Docol ou similar - Modelos a critério do arquiteto da construtora	
LOUÇAS SANITÁRIAS	Serão das marcas Ideal Standard, Deca, Celite, Incepa ou similar, vitrificada branca ou em cor	
PORTAS	As portas internas e externas serão executadas de acordo com as dimensões e características indicadas no projeto, semiocas em compensado e/ou tipo duradoor pintadas ou verniz, com aduelas (caixões) e alisares em madeira maciça pintadas ou verniz	
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Fachadas: serão em alumínio anodizado ou pintura eletrostática - cores de acordo com projeto específico de fachada	
TOMADAS E INTERRUPTORES	Serão das marcas Siemens, Pial, Luminex ou similar. Modelos a critério do arquiteto da construtora	

ESPECIFICAÇÕES GERAIS

EQUIPAMENTO	DESCRIÇÃO	OBS
EQUIPAMENTOS DIVERSOS	Previsão para a instalação de aparelhos de ar-condicionado do tipo split na portaria. A compra e instalação dos aparelhos ficarão por conta do condomínio	Esses equipamentos serão instalados pelo condomínio, após a entrega do prédio
	Haverá a previsão de CFTV com câmeras nos corredores, elevadores, acessos de garagens e portaria, garagens, auditório e fitness, com sensores de movimento e gravação 24 horas	
	Previsão de luzes de emergência nos corredores e escada de incêndio, ligadas a bateria	

INSTALAÇÕES PREDIAIS

TIPO	DESCRIÇÃO	OBS
ELÉTRICAS	Serão executadas em estrita obediência à NBR-5410 e ao código de instalações em vigor, de acordo com projeto específico a ser elaborado por profissional ou empresa especializada em instalações elétricas prediais	
HIDRÁULICAS	Serão executadas de acordo com as normas da NBR-5626 e ao regulamento da Águas de Niterói, consoante com projeto a ser elaborado por profissional ou empresa especializada em instalações hidráulicas prediais. Haverá a previsão para instalação de hidrômetro individual, a ser instalado no pavimento do apartamento	Os hidrômetros serão individualizados (ou seja, um para cada apartamento)
ESGOTOS	Serão executados em estrita obediência às normas da NBR-8160 e ao regulamento da Águas de Niterói, consoante com projeto a ser elaborado por profissional ou empresa especializada em instalações sanitárias prediais	
REUSO	Será executado em estrita obediência às normas da NBR-16783 conforme projeto a ser elaborado por profissional ou empresa especializada em instalações sanitárias prediais	
AR-CONDICIONADO	Previsão para a instalação de aparelhos de ar-condicionado do tipo split com um ponto na sala, quarto e suíte de cada apartamento. O local para os condensadores será na varanda de cada apartamento. A compra e instalação dos aparelhos serão de responsabilidade de cada proprietário dos apartamentos	Aparelhos serão instalados por cada proprietário, após a entrega do imóvel

OBSERVAÇÕES

Não estão incluídas nestas especificações e, em consequência, no orçamento da obra, ficando, portanto, a sua compra e instalação por conta de cada morador ou pelo condomínio, as despesas com:

a) luminárias das unidades autônomas e das partes de uso comum
b) sistema de automatização de portões e garagem
c) instalação de aquecedores de água nas unidades autônomas
d) armários embutidos
e) gradeamento do prédio (grade externa junto à calçada)
f) sistema de recepção de televisão por cabo, satélite ou UHF/VHF
g) equipamento de antena coletiva de rádio e TV
h) sistema de telefonia interna
i) sistema para acesso à internet e/ou rede interna para computadores
j) equipamentos de piscina (bombas, filtros, aquecedores etc.) e móveis de piscina
k) equipamentos, montagem e aparelhos da sala de ginástica
l) aparelhos de ar-condicionado
m) equipamentos de segurança do condomínio
n) instalações especiais que venham a ser exigidas pelos órgãos públicos
o) os serviços relativos às ligações definitivas de serviços públicos (água, esgoto, luz, força, gás e telefone)
p) capa de proteção dos elevadores

Se, porventura, a construtora LRM - PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA. comprar e instalar alguns dos itens e serviços descritos acima, na data de entrega das unidades, apresentará os comprovantes das despesas feitas, que serão rateadas pelo número de unidades do prédio. Se algum item corresponder a unidades privativas, será cobrado diretamente do comprador daquela unidade

A adoção de equivalência nos modelos, a alternativa de padrões e as opções de cores ou materiais de acabamento a serem utilizados na obra, mesmo quando não expressamente declarados neste Memorial, são considerados prerrogativas da LRM - Projetos e Construções Ltda.

LRM PROJETOS & CONSTRUÇÕES

Construindo qualidade. Este é o lema e a filosofia que a LRM – PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA. persegue desde a sua criação, em 26 de novembro de 1986. São muitos anos de atuação no mercado de Niterói, com mais de 232.900 m² construídos. Nossa empresa se orgulha dos imóveis que construiu e, principalmente, da satisfação de nossos clientes.

Nossa construtora se sente honrada com a parceria que tem com seus clientes, pois estes são o nosso melhor patrimônio. A compra de um imóvel é a realização de um sonho para muitas famílias, e tornar esse sonho uma realidade é a nossa missão.

Para isso, buscamos incentivar a honestidade e transparência em todas as situações de nossos colaboradores e parceiros, criando soluções com projetos criativos e atuais, objetivando proporcionar o conforto e a confiança de nossos clientes. Construindo em uma cidade que está se destacando por sua qualidade de vida, a LRM – PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA. se sente parte desse processo, gratificada por colaborar no crescimento ordenado da cidade e sempre mantendo a qualidade em primeiro lugar.

Foto ilustrativa da região

SCENARIUM
PIRATININGA

AVENIDA ALMIRANTE TAMANDARÉ (PRAIA DE PIRATININGA), 2.866
PIRATININGA – NITERÓI/RJ

UM PROJETO

LRM PROJETOS & CONSTRUÇÕES

Vendas Oficiais:

SPIN inovações imobiliárias

CJ 7604

Todas as fotos, mapas, perspectivas e plantas contidos neste material publicitário são meramente ilustrativos. Seus elementos de composição podem sofrer alterações de cor, forma, textura e tamanho. As unidades e as áreas comuns serão entregues obedecendo ao projeto executivo e conforme as especificações constantes do Memorial de Incorporação, que prevalecerá em caso de conflito com qualquer outro material ou informação relativa ao empreendimento. A decoração, a iluminação, os equipamentos e o mobiliário das unidades privativas são apenas sugestões, não fazendo parte das obrigações de entrega. A decoração e o mobiliário das áreas comuns, previstos nas perspectivas, poderão ser modificados, não sendo entregues os utensílios, adornos e acessórios eventualmente previstos nas imagens. O paisagismo apresentado nas perspectivas é uma sugestão e apresenta plantas em porte adulto, a ser atingido após a entrega do empreendimento. Para a incorporação do aludido empreendimento, a OUTORGANTE depositou, no Cartório do 16º Ofício de Niterói, o MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO previsto na Lei nº 4.591, de 16/12/1964 e legislação subsequente, que foi registrado sob o número 21.323A na matrícula do imóvel.