



Rua Dr. Sardinha, 183
Jardim Santa Rosa



Realização
**PROJETOS E
CONSTRUÇÕES**
www.lrmconstrucao.com.br



Arquitetura
ArqVergara
projetos



SPIN
Inovações Imobiliárias



As ilustrações são meramente sugestivas, ficando a critério da incorporadora a definição de equipagem, mobiliário e instalações das partes comuns, podendo sofrer alterações de cor, acabamento, forma, textura, posicionamento e metragem.
Memorial de incorporação, registro R.1, matrícula 36.185, do 8º Ofício de Niterói em 18.05.2021

MAPA ILUSTRATIVO. DISTÂNCIAS APROXIMADAS

LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA. TRANQUILIDADE E PRIVACIDADE.

Perto de todos os serviços e das comodidades para o bem estar do dia-dia: supermercados, clínicas, escolas, bancos, além de estar a poucas quadras do Campo de São Bento e do badalado polo gastronômico da rua Nóbrega.

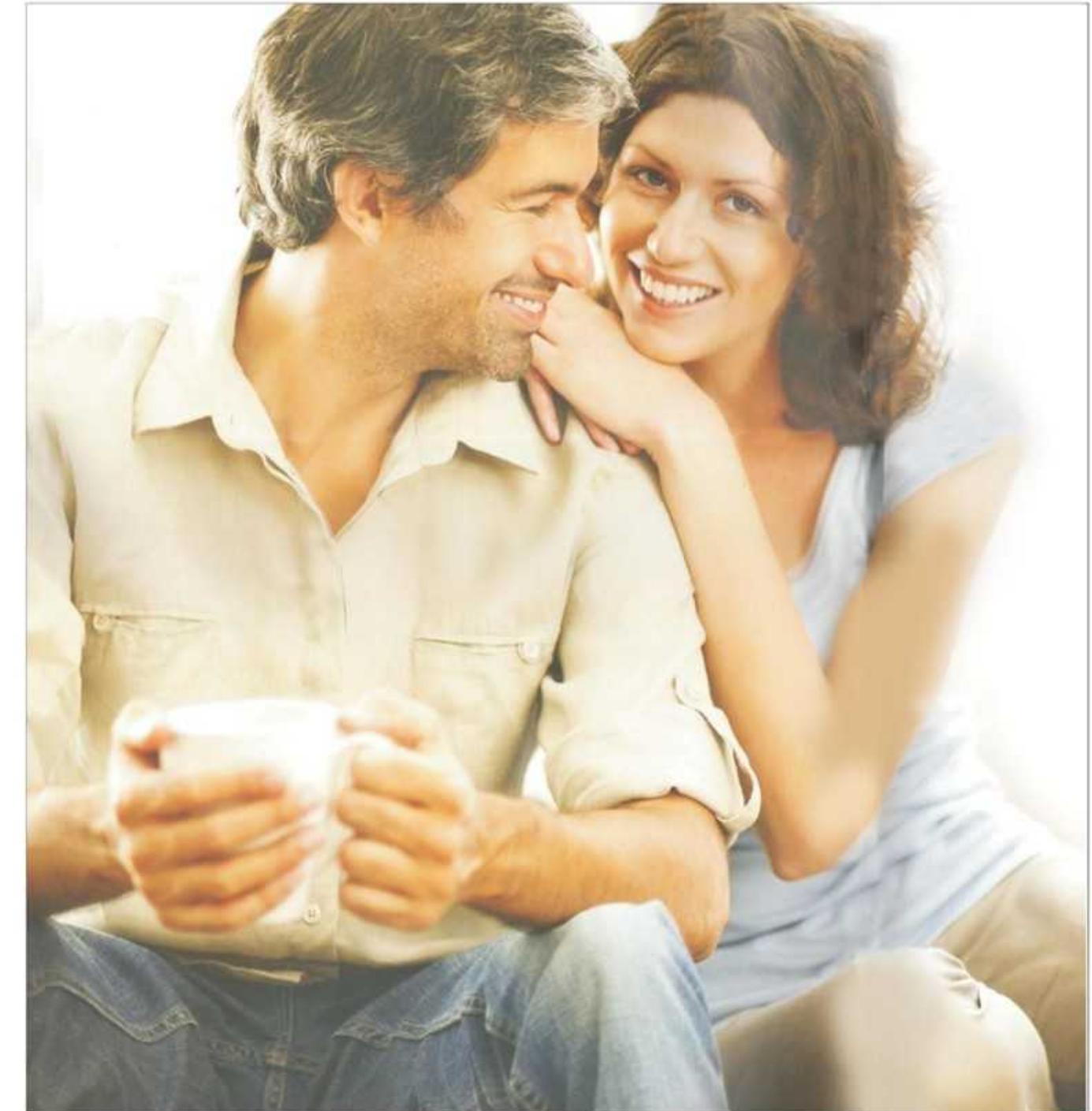
Compras, o lazer e a diversão bem pertinho de casa.

RUA DR. SARDINHA, 183.



**APARTAMENTOS DE 2 QUARTOS
(1 SUÍTE). COBERTURAS LINEARES
DE 3 QUARTOS (1 SUÍTE) COM PISCINA
E 2 VAGAS DE GARAGEM.
DIVERSOS ITENS DE LAZER.**

No ponto mais alto da rua mais tradicional e mais residencial
do Jardim Santa Rosá. Sua família vai ficar bem aqui.
Conforto é o que não vai faltar.



SORRIA, CONHEÇA ONDE SUA FAMÍLIA VAI MORAR

FACHADA



HALL DE ENTRADA

Para este espaço, o cartão de visitas do prédio, a LRM Projetos e Construções está elaborando uma decoração para proporcionar aos moradores, visitantes e convidados, uma sensação de bem estar, agradável, clean e confortável.

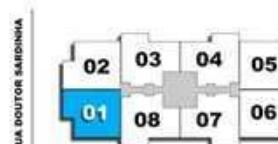


Imagen meramente ilustrativa

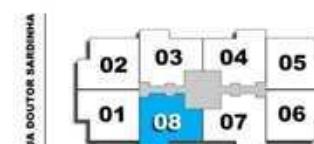
2 QUARTOS

ÁREA PRIVATIVA 81.20m²

ÁREA ÚTIL 71.61m²



COLUNA 01



COLUNA 08

- 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 imóveis. 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 como base parede a parede, indicado área útil.
- Moveis aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos não estando incluidos nas especificações das unidades.
- Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
- Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancadas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
- Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que constam no Memorial de Incorporação.

- 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 imóveis. 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 como base parede a parede, indicado área útil.
- Moveis aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos não estando incluidos nas especificações das unidades.
- Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
- Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancadas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
- Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que constam no Memorial de Incorporação.

2 QUARTOS

ÁREA PRIVATIVA 81.73m²

ÁREA ÚTIL 70.89m²

**COBERTURAS LINEARES
3 QUARTOS**

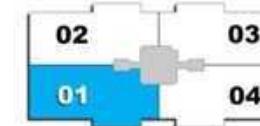
ÁREA PRIVATIVA
COBERTA: 75,54m²
ÁREA PRIVATIVA
DESCOBERTA: 100,80m²

ÁREA ÚTIL
COBERTA: 65,44m²
ÁREA ÚTIL
DESCOBERTA: 95,73m²



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

RUA DOUTOR SARDINHA



COBERTURA 01

PUC - PAVIMENTO USO COMUM



OS AMBIENTES ABAIXO RELACIONADOS SERÃO ENTREGUES PELA LRM PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA, MONTADOS, DECORADOS E EQUIPADOS, SEM NENHUM CUSTO ADICIONAL PARA OS PROPRIETÁRIOS:

- 1 SALÃO DE FESTAS - PUC
- 2 ESPAÇO GOURMET - PUC
- 3 CHURRASQUEIRA - PUC
- 4 PISCINA E DECK - PUC
- 5 SAUNA À VAPOR - PUC
- HALL DE ENTRADA PORTARIA

A MONTAGEM E DECORAÇÃO DOS AMBIENTES ABAIXO RELACIONADOS, SÃO APENAS SUGESTÃO, NÃO FAZEM PARTE DO PREÇO DOS APARTAMENTOS E NÃO SERÃO EXECUTADOS NEM ENTREGUES PELA LRM PROJETOS CONSTRUÇÕES LTDA

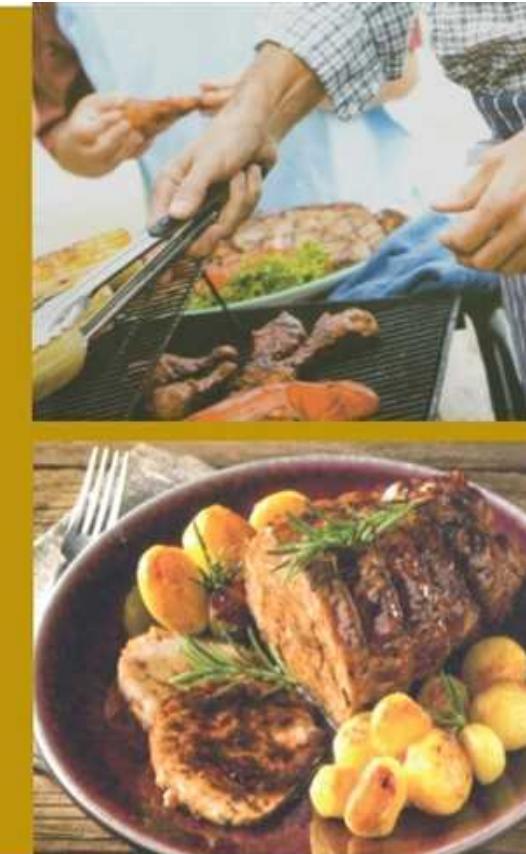
- 6 ACADEMIA (FITNESS) - PUC
- 7 SALA DE REUNIÃO - PUC
- 8 BABY CARE - PUC
- 9 PLAYGROUND - PUC
- 10 LOUNGE COBERTO - PUC
- 11 LOUGE DESCOBERTO - PUC
- 12 REFEITÓRIO - PUC
- 13 FRALDÁRIO - PUC
- 14 COPA / COZINHA - PUC
- 15 SALA DE ADMINISTRAÇÃO - PUC
- 16 LAZER - PUC

PISCINA ADULTO E INFANTIL. BONS MERCULHOS TODOS OS DIAS



ILUSTRAÇÃO DA PISCINA - AMBIENTE QUE SERÁ ENTREGUE MONTADO E DECORADO PELA LRM

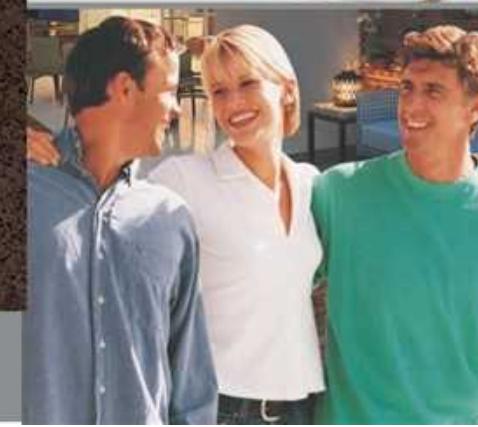
AQUI
VOCÊ FAZ
A FESTA.



SALÃO DE FESTAS IMAGEM 1



CHURRASQUEIRA



Bons momentos são para serem compartilhados.
Reuna a família e os amigos e torne suas
comemorações inesquecíveis.

AMBIENTES QUE SERÃO ENTREGUES MONTADOS E DECORADOS PELA LRM

VISTA PANORÂMICA DO SALÃO DE FESTAS E ESPAÇO GOURMET
QUE SERÃO ENTREGUES E MONTADOS PELA LRM



GOURMET
VISTA 1

GOURMET
VISTA 2



MEMORIAL DESCritivo



PAVIMENTO SEMI-ENTERRADO				
	PISO	PAREDE	TETO	OBS
ESTACIONAMENTO	Cimentado liso	Pintura texturizada sobre concreto	Concreto com pintura PVA	As vagas serão pintadas com tinta de demarcação amarela.
HALL DOS ELEVADORES	Cimentado liso	Pintura texturizada sobre emboco paulista	Concreto com pintura PVA	Portas dos elevadores em pintura automotiva
ESCALA E ANTECÂMARAS	Cimentado liso	Pintura texturizada sobre emboco paulista	Concreto com pintura PVA	Corrimãos em ferro com pintura a óleo.
RAMPA DE VEÍCULOS	Cimentado liso com faixa antiderapante	Pintura texturizada sobre concreto	Concreto com pintura PVA	-
VAGAS	Serão 46 (quarenta e seis) vagas livres para automóveis de tamanho médio.			

PAVIMENTO TÉREO				
	PISO	PAREDE	TETO	OBS
CALÇADA	Piso intertravado de concreto tipo Unistein, de acordo com o projeto determinado pela PMN			
HALL ENTRADA / SOCIAL	Materiais níveis de acordo com projeto a ser elaborado pelo arquiteto/decorador da construtora			
CIRCULAÇÃO DE SERVIÇO	Cerâmica extra 45 x 45cm, 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
GUARITA	Cerâmica extra 45 x 45cm, 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
VESTIÁRIO ZELADOR	Cerâmica extra 30x30cm. Cor e padrão a critério do arquiteto da construtora	Revestimento liso com pintura plástica	O mobiliário será instalado pelo condomínio, após a entrega do prédio.	-
BANHEIRO	Cerâmica extra 30 x 30cm, Cor e padrão a critério do Arquiteto da Construtora.	Azulejo liso 20 x 20cm até o teto, padrões a critério do Arquiteto da Construtora	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Sem rodapés
COMPARTIMENTO DOS MEDIODORES	Cimentado liso	Pintura texturizada sobre emboco paulista	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Acabamento das portas de acordo com o padrão Ampla
ESCALA E ANTECÂMARAS	Cimentado liso	Pintura texturizada sobre emboco paulista	Concreto com pintura PVA	Corrimãos em ferro com pintura a óleo.
ESTACIONAMENTO	Cimentado liso	Pintura texturizada sobre concreto	Concreto com pintura PVA	As vagas serão pintadas com tinta de demarcação amarela
BICICLETÁRIO	Cimentado liso	Pintura texturizada sobre concreto	Concreto com pintura PVA	-
RAMPAS DE VEÍCULOS	Cimentado liso com faixa antiderapante	Pintura texturizada sobre concreto	Concreto com pintura PVA	-
VAGAS	Serão 33 (trinta e três) vagas livres para automóveis de tamanho médio.			

MEZANINO (GARAGEM ELEVADA)				
	PISO	PAREDE	TETO	RODAPÉS
ESTACIONAMENTO	Cimentado liso	Pintura texturizada sobre concreto	Concreto com pintura PVA	As vagas serão pintadas com tinta de demarcação amarela
HALL DOS ELEVADORES	Cimentado liso	Pintura texturizada sobre emboco paulista	Concreto com pintura PVA	Portas dos elevadores em pintura automotiva
ESCALA E ANTECÂMARAS	Cimentado liso	Pintura texturizada sobre emboco paulista	Concreto com pintura PVA	Corrimãos em ferro com pintura a óleo.
RAMPA DE VEÍCULOS	Cimentado liso com faixa antiderapante	Pintura texturizada sobre concreto	Concreto com pintura PVA	-
COMPARTIMENTO DE LIXO	Cerâmica extra 30 x 30cm, cor e padrão a critério do Arquiteto da Construtora.	Azulejo liso 15 x 15cm até o teto, padrões a critério do Arquiteto da Construtora	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Sem rodapés
DEPÓSITO	Cerâmica extra 30 x 30cm, cor e padrão a critério do Arquiteto da Construtora.	Azulejo liso 15 x 15cm até o teto, padrões a critério do Arquiteto da Construtora	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Sem rodapés
VAGAS	Serão 16 (dezesseis) vagas livres para automóveis de tamanho médio.			

PAVIMENTO DE USO COMUM				
	PISO	PAREDE	TETO	OBS
HALL DOS ELEVADORES & CIRCULAÇÃO	Porcelanato 60 X 60cm, 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
ESPAÇO GOURMET	Porcelanato 60 X 60cm, cor e padrão a critério do Arquiteto da Construtora.	Revestimento liso com pintura plástica	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	O mobiliário e equipamento serão instalados pelo condomínio, após a entrega do prédio.
SALÃO DE FESTAS	Porcelanato 60 X 60cm, cor e padrão a critério do Arquiteto da Construtora.	Revestimento liso com pintura plástica	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	O mobiliário e equipamento serão instalados pelo condomínio, após a entrega do prédio.
COPA / COZINHA	Azulejo liso 45 x 45cm, cor e padrão a critério do Arquiteto da Construtora.	Azulejo liso 20 x 20cm até o teto, padrões a critério do Arquiteto da Construtora	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	O equipamento será instalado pelo condomínio, após a entrega do prédio.
BABY CARE E FRALDÁRIO	Piso em Revestimento Vinílico	Revestimento liso com pintura plástica	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Mobiliário, brinquedos e equipamentos serão instalados pelo condomínio, após a entrega do prédio.
FITNESS (Sala de Ginástica)	Piso em Revestimento Vinílico	Revestimento liso com pintura plástica	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	O equipamento sera instalado pelo condomínio, após a entrega do prédio.
SALA DE REUNIÃO E ADMINISTRAÇÃO	Cerâmica extra 45 x 45cm, 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
REFEITÓRIO	Porcelanato 45 X 45cm, 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
CENTRAL DE T.I.	Azulejo liso 45 X 45cm, 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
VARANDAS	Porcelanato 45 X 45cm, cor e padrão a critério do Arquiteto da Construtora.	Elemento cerâmico (pastilha), cor e padrão a critério do Arquiteto da Construtora	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Sem rodapés
LOUNGE DESCOBERTA (área externa)	Cerâmica 45 x 45cm antiderapante e/ou Pedra São Tome, critério LRM	Elemento cerâmico (pastilha), cor e padrão a critério do Arquiteto da Construtora	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Sem rodapés
SAUNA VAPOR E DUCHA	Cerâmica extra 30 x 30cm, cor e padrão a critério do Arquiteto da Construtora	Azulejo liso 20 x 20cm até o teto, padrões a critério do Arquiteto da Construtora	O equipamento será instalado pelo condomínio, após a entrega do prédio.	-
DECK SECO	Cerâmica 45 x 45cm antiderapante e/ou Pedra São Tome, critério LRM	Elemento cerâmico (pastilha), cor e padrão a critério do Arquiteto da Construtora	-	-
PISCINA ADULTO e INFANTIL	Elemento cerâmico (pastilha), cor e padrão a critério do Arquiteto da Construtora	Elemento cerâmico (pastilha), cor e padrão a critério do Arquiteto da Construtora	Os equipamentos serão instalados pelo condomínio, após a entrega do prédio.	-
ÁREA DE LAZER - coberto	Cerâmica 45 x 45cm antiderapante e/ou Pedra São Tome, critério LRM	Revestimento liso com pintura texturizada	O mobiliário será instalado pelo condomínio, após a entrega do prédio.	-
ÁREA DE LAZER - descoberto	Cerâmica 45 x 45cm antiderapante e/ou Pedra São Tome, critério LRM	Elemento cerâmico (pastilha), cor e padrão a critério do Arquiteto da Construtora	O mobiliário será instalado pelo condomínio, após a entrega do prédio.	-
CHURRASQUEIRA FORNO DE PIZZA	Cerâmica 45 x 45cm antiderapante e/ou Pedra São Tome, critério LRM	Revestimento liso com pintura texturizada	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	O mobiliário e equipamento serão instalados pelo condomínio, após a entrega do prédio.
W.Cs. FEMININO, W.Cs. MASCULINO	Cerâmica extra 30 x 30cm, cor e padrão a critério do Arquiteto da Construtora.	Azulejo liso 20 x 20cm até o teto, padrões a critério do Arquiteto da Construtora	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Sem rodapés
VISITA	Cimentado liso	Pintura texturizada sobre emboco paulista	Concreto com pintura a calação	-
COMPARTIMENTO DO LIxo	Revestimento cerâmico. Cor e padrão a critério do arquiteto da construtora	Azulejo liso 15 x 15cm até o teto, padrões a critério do Arquiteto da Construtora	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Sem rodapés
ESCALA E ANTECÂMARAS	Cimentado liso	Pintura texturizada sobre emboco paulista	Concreto com pintura a calação	Corrimãos em ferro com pintura a óleo.

PAVIMENTO TIPO (x 9) e PAVT® COBERTURA - ÁREA COMUM				
	PISO	PAREDE	TETO	OBS
HALL DOS ELEVADORES	Porcelanato 45 X 45cm, 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 45 X 45cm, 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	Revestimento cerâmico. Cor e padrão a critério do arquiteto da construtora	Azulejo liso 15 x 15cm até o teto, padrões a critério do Arquiteto da Construtora	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Sem rodapés
DEPÓSITO	Cerâmica extra 30 x 30cm, cor e padrão a critério do Arquiteto da Construtora.	Azulejo liso 15 x 15cm até o teto, padrões a critério do Arquiteto da Construtora	Rebaixado em gesso com pintura plástica aplicada sobre massa corrida	Sem rodapés
VAGAS	Serão 16 (dezesseis) vagas livres para automóveis de tamanho médio.			

PAVIMENTO TIPO (x 12) e PAVT® COBERTURA - ÁREA PRIVATIVA				
	PISO	PAREDE	TETO	RODAPÉS
SALA DE ESTAR e CIRCULAÇÃO	Porcelanato 60 X 60cm, 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: granito
QUARTOS e SUITES	Porcelanato 60 X 60cm, 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: granito
VARANDAS	Porcelanato 45 x 45cm, 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	Sem rodapés
COZINHA e ÁREA DE SERVIÇO	Porcelanato 45 X 45cm, cor e padrão a critério do Arquiteto da Construtora.	Azulejo liso 20 x 20cm 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 (suite e social)	Porcelanato 30 x 30cm, cor e padrão a critério do Arquiteto da Construtora.	Azulejo liso 20 x 20cm 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
TERRAÇOS (coberturas)	Cerâmica 45 x 45cm antiderapante e/ou Pedra São Tome, critério LRM	Elemento cerâmico (pastilha), cor e padrão a critério do Arquiteto da Construtora	-	Sem rodapés

PAVIMENTO TELHADO				
	PISO	PAREDE	TETO	OBS
CASA DE BOMBAS INCENDIO	Cerâmica extra 30 x 30cm, cor e padrão a critério do Arquiteto da Construtora.	Azulejo liso 15 x 15cm até o teto, padrões a critério do Arquiteto da Construtora	Concreto com pintura em PVA	Sem rodapés
BARRILETE	Cimentado liso	Pintura texturizada sobre emboco paulista	Concreto com pintura em PVA	Sem rodapés
CIRCULAÇÃO	Cimentado liso	Pintura texturizada sobre emboco paulista	Concreto com pintura em PVA	Sem rodapés
ESCALA E ANTECÂMARAS	Cimentado liso	Pintura texturizada sobre emboco paulista	Concreto em ferro com pintura a óleo.	-
TELHADO	Laje impermeabilizada por manta asfáltica, coberta com proteção térmica por placas de poliestireno expandido e camada de brita nº. 2			

ESPECIFICAÇÕES GERAIS			
EQUIPAMENTO	DESCRIÇÃO	OBSERVAÇÃO	
ELEVADORES	Dois elevadores de marca OTIS, THYSSEN-KRUPP ou ATLAS-SCHINDLER.		
	Velocidade de acordo com o cálculo de tráfego		
	i) projeto de decoração e montagem da portaria (moveis, tapetes, quadros, luminárias, objetos, etc.) e balcão da portaria;		
	j) projeto de decoração de montagem do espaço gourmet e lounge (moveis, quadros, luminárias, objetos, mesas, cadeiras, sofás, televisores, projetores, etc.);		
ELEVADOR	k) antena parabólica de televisão, sistema de recepção de televisão por cabo, satélite ou UHF/VHF;		
TELEFONES &			