NP38

Seu Novo Capítulo
em Santa Rosa.

JOAMA
CONSTRUTORA

JOAMA
CONSTRUTORA

Desde 1991, a JOAMA tem sido um pilar de confiança e qualidade no mercado imobiliário.

Nossa trajetória é pavimentada por 76 projetos entregues e mais de 823 mil metros quadrados que transformaram paisagens e, principalmente, realizaram os sonhos de mais de 2.600 famílias em 11 cidades.

Cada empreendimento carrega nosso DNA: compromisso com a excelência, respeito aos prazos e a busca incessante pela satisfação de quem confia em nosso nome.

Nossa História em Números

+33 Anos de Experiência

76 Projetos Entregues com Sucesso

+823.000m² Construídos que Transformaram Cidades

2.643 Lares e Negócios Criados

100% de Compromisso com Prazos

+11 Cidades tem Empreendimentos Joama

NP38

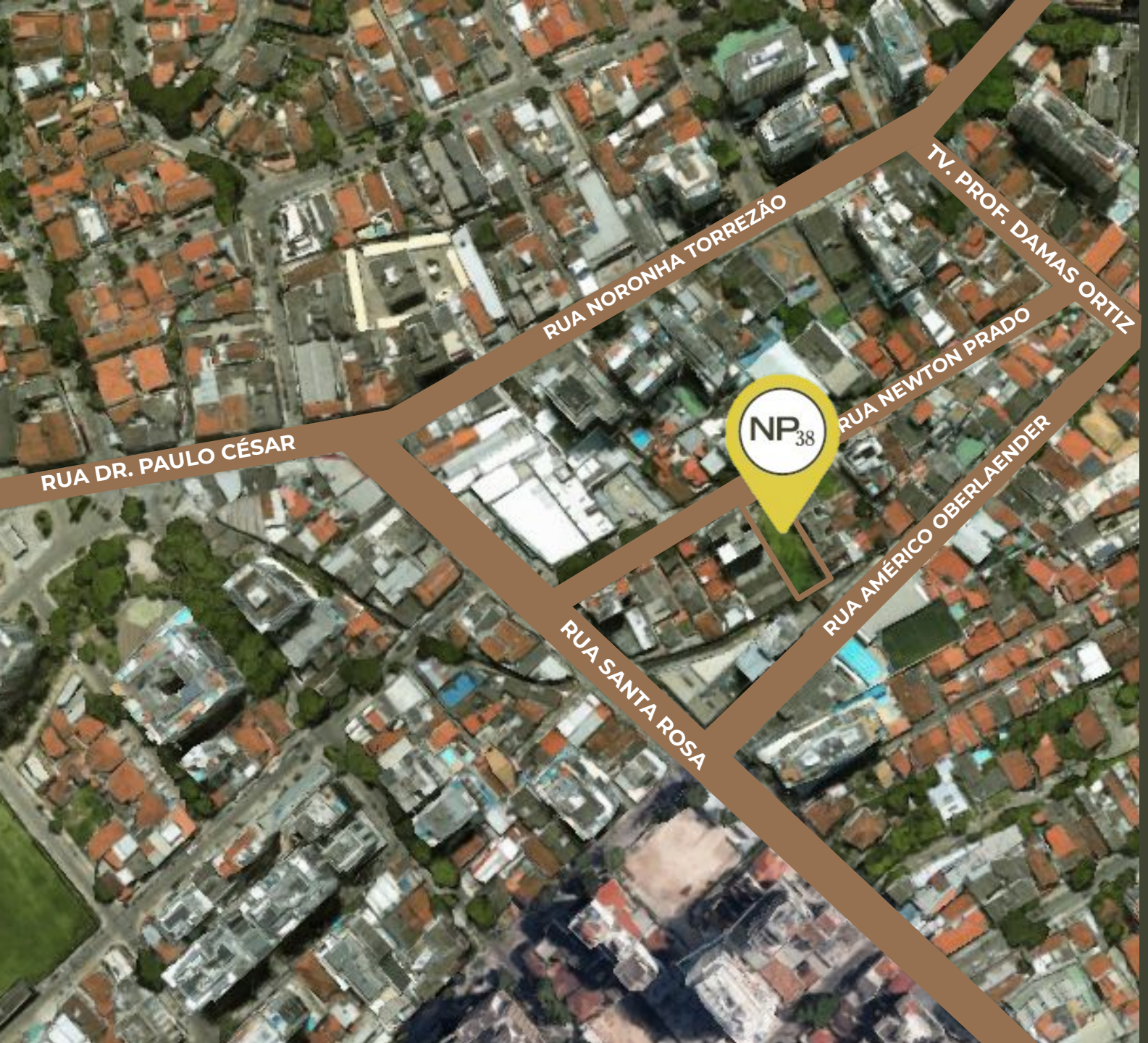
CONECTADO À CIDADE, PERTO DE TUDO.

Mobilidade inteligente para facilitar sua rotina.

Localizado na charmosa e tranquila Rua Newton Prado, 38, o NP 38 está imerso na atmosfera acolhedora de Santa Rosa, um bairro que combina a tradição residencial com uma infraestrutura completa de serviços e comércio.

SANTA ROSA,O BAIRRO ONDE TUDO ACONTECE

Rua Newton Prado, 38.
Seu novo endereço no coração de Niterói.

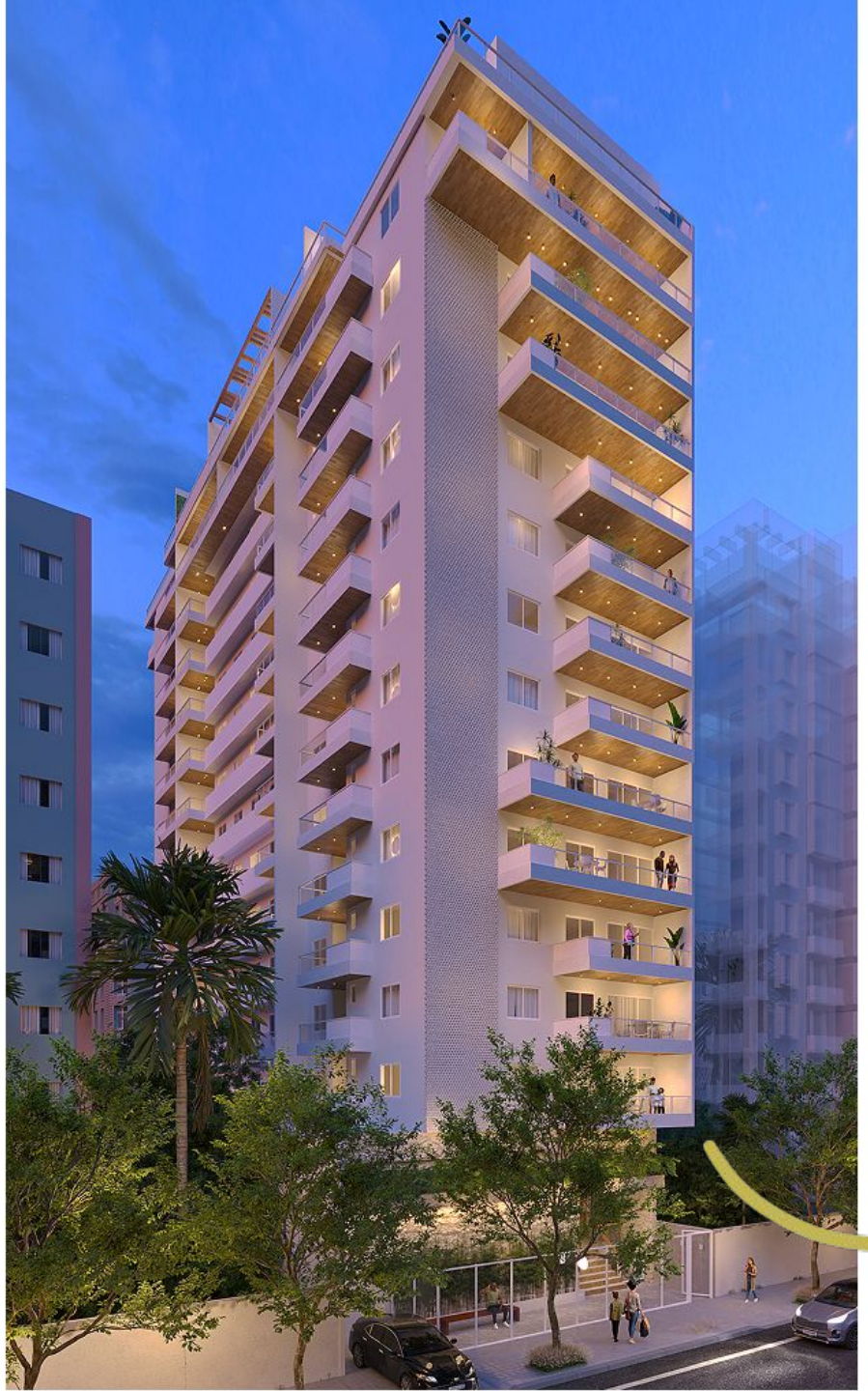


UM MUNDO PARTICULAR EM SANTA ROSA

1. Restaurante Tem Tempero | 36m (1min)
2. Supermercado Pomar | 100m (1min)
3. Farmácia e drogarias locais | até 150m (2min)
4. Lojas Americanas | 140m (2min)
5. Comércio do Largo do Marrão | 150m (2min)
6. Colégio Maia Vinagre | menos de 1min
7. Praça Raul de Oliveira Rodrigues | 350m (4min)
8. Clínica Veterinária Hachiko | 260m (4min)

DESIGN QUE MARCA PRESENÇA

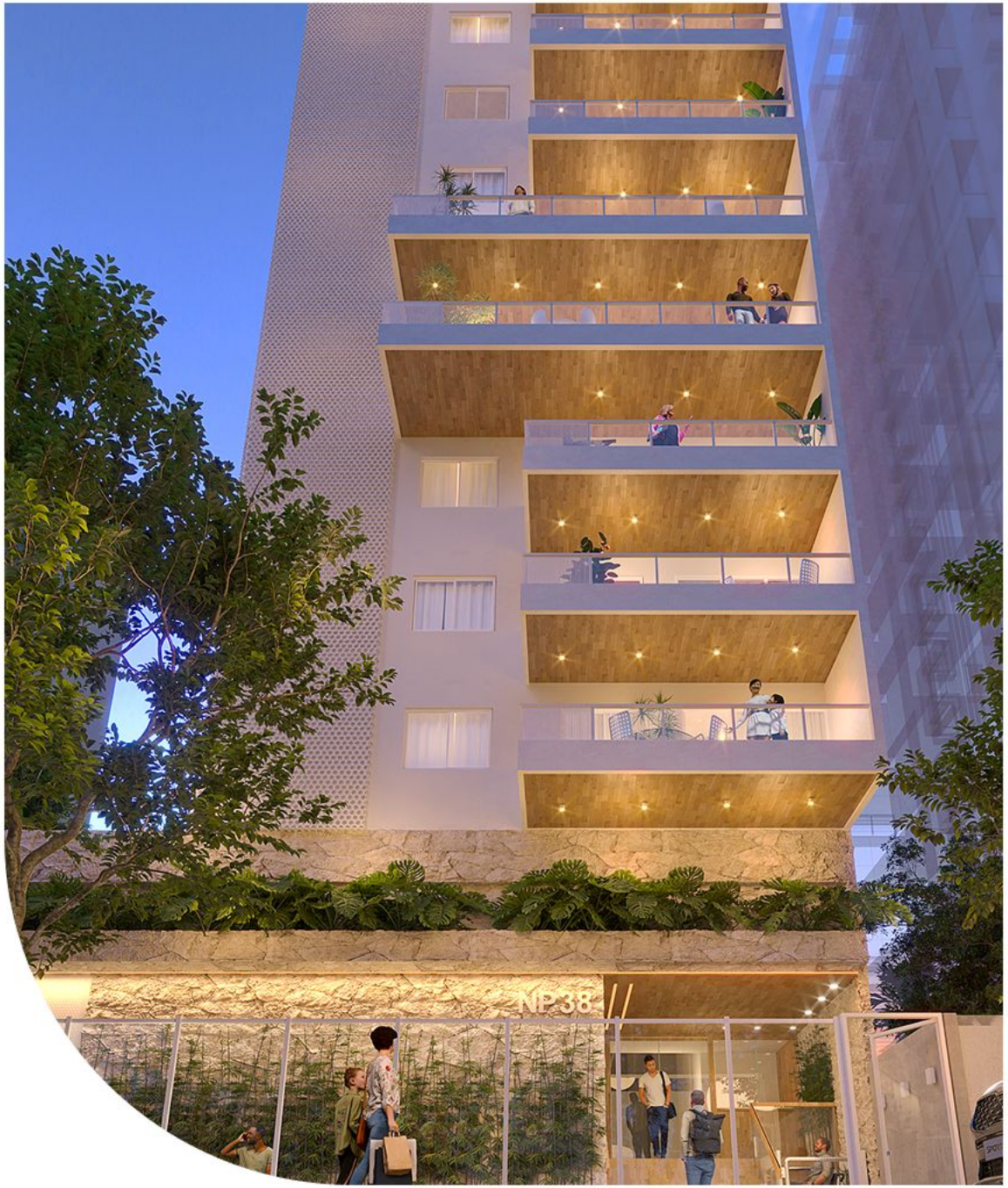
A assinatura contemporânea do NP 38 em Santa Rosa.



NP38

O NP 38 é um projeto pensado para quem busca mais praticidade, modernidade e conforto em uma das localizações mais tradicionais de Niterói. Um empreendimento compacto em número de unidades, mas grandioso em soluções e diferenciais que otimizam o morar contemporâneo.

A fachada do NP 38 é a expressão máxima da arquitetura contemporânea em harmonia com o bairro. As linhas elegantes e os materiais nobres, cuidadosamente selecionados, criam um visual sofisticado e atemporal.



O NP 38 foi idealizado para diferentes estilos de vida. Seja um jovem casal iniciando uma nova fase, uma família buscando um lar seguro e bem localizado, ou um investidor atento às melhores oportunidades, aqui tem a opção ideal.

Com 74 apartamentos de 1 e 2 quartos, incluindo coberturas exclusivas, e uma área de lazer completa no rooftop, o NP 38 oferece a combinação perfeita de privacidade, convivência e bem-estar.

FACHADA

FACHADA

INTELIGÊNCIA ESPACIAL PARA O SEU CONFORTO

Cada espaço otimizado para o seu bem-estar.

O masterplan do NP 38 é fruto de um planejamento minucioso, onde cada metro quadrado foi pensado para oferecer a melhor experiência de moradia. A torre única, com seus 17 pavimentos, abriga 74 unidades residenciais distribuídas de forma a garantir privacidade e funcionalidade.

Além das unidades privativas, o projeto contempla 54 vagas de garagem cobertas, 74 vagas para bicicletas e áreas comuns estrategicamente localizadas, como a lavanderia compartilhada e o lazer completo no rooftop, otimizando a circulação e o aproveitamento dos espaços.

17
Andares

74
Unidades Residenciais

2
Coberturas

74
Vagas de Bicicletas

60
Aptos de 2 Quartos (com 1 suíte)

12
Aptos de 1 Quarto

CONFORTO, PRATICIDADE E SOFISTICAÇÃO NO SEU DIA A DIA

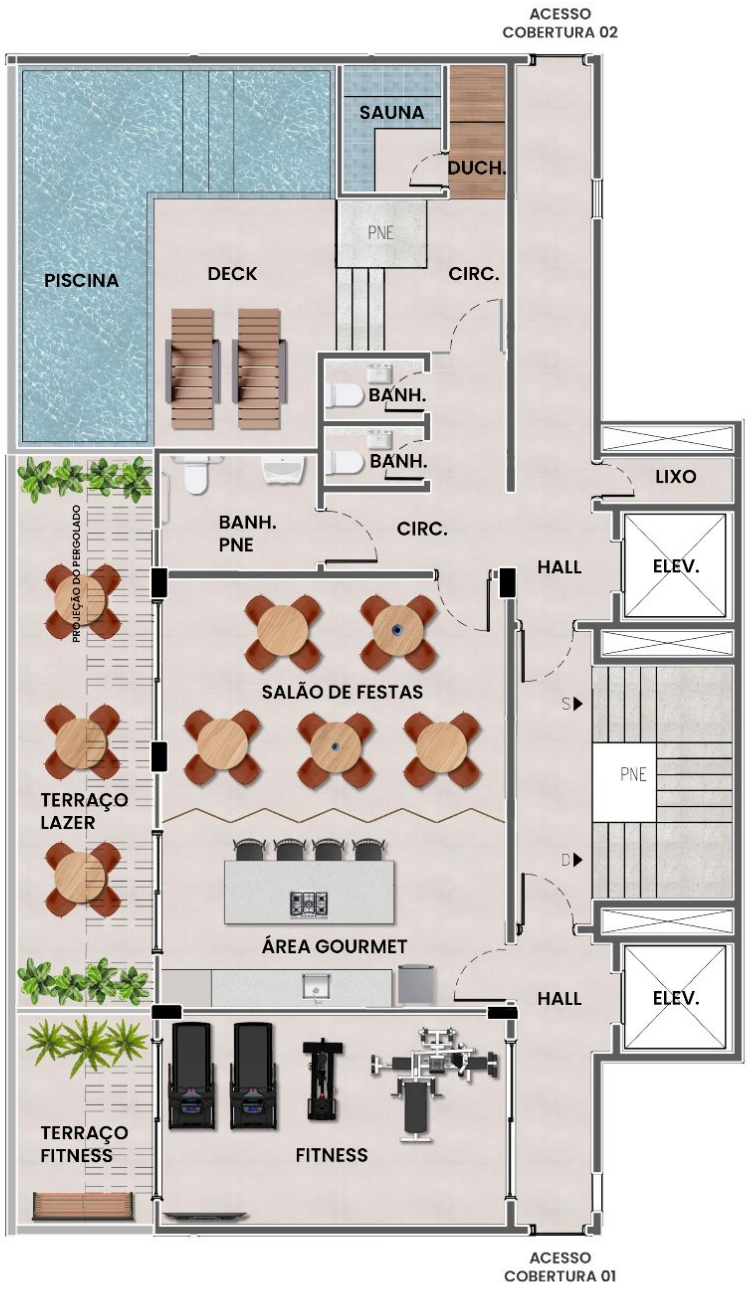
Um projeto desenhado para se adaptar ao seu ritmo.

HALL SOCIAL

Perspectiva ilustrativa

MASTERPLAN

ROOFTOP | LAZER



Planta ilustrativa sujeita a alterações

Piscina com vista panorâmica

Academia completa

Sauna

Espaço gourmet com todo o conforto

Churrasqueira para os amigos

Lavanderia compartilhada

Perspectiva ilustrativa

FITNESS

SALÃO DE FESTAS

Perspectiva ilustrativa

PISCINA
Perspectiva ilustrativa

SAUNA
Perspectiva ilustrativa

WC SOCIAL
Perspectiva ilustrativa

Opções para Todos os gostos e Momentos

Lazer, gastronomia e cultura a poucos minutos de casa.

Sala ampla e integrada

Suíte com ventilação e iluminação naturais

Varanda confortável

Cozinha prática e moderna

Fechadura eletrônica já de série

Infraestrutura para ar-condicionado e aquecimento inteligente

Acabamentos de alto padrão: porcelanato, gesso, bancadas em mármore ou granito

COLUNA 01

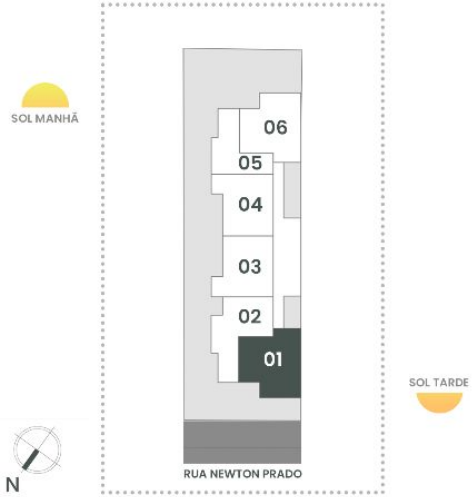
APTO TIPO

201,301,401,701,801,901 E 1001

OPÇÕES EXTRAS: VARANDA

OPÇÃO 01 - BANCADA COM TANQUE EMBUTIDO

OPÇÃO 02 - VARANDA GOURMET



NOTA TÉCNICA

A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel;
Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisaentre dois imóveis;
Caso a parede seja divisa 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, indicando área útil;
Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades;
Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra;
As cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos, são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados;
Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que constam no memorial descritivo do empreendimento;
Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.

COLUNA 01

APTO TIPO
201, 301, 401, 701, 801, 901 E 1001

ÁREA PRIVATIVA: 60.89M²

COLUNA 01

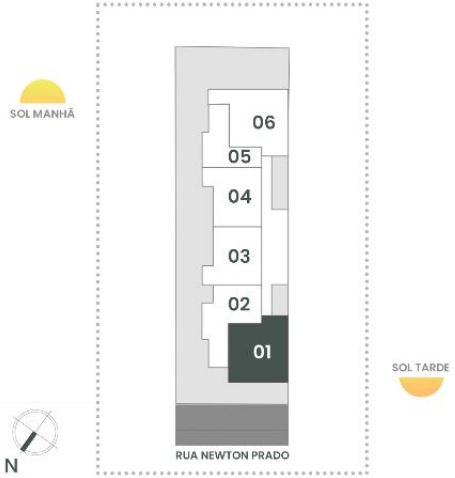
APTO TIPO E ÚLTIMO TIPO

501,601,1101, 1201 E 1301

OPÇÕES EXTRAS: VARANDA

OPÇÃO 01 - BANCADA COM TANQUE EMBUTIDO

OPÇÃO 02 - VARANDA GOURMET



NOTA TÉCNICA

A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel;
Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisaentre dois imóveis;
Caso a parede seja divisa 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, indicando área útil;
Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades;
Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra;
As cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos, são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados;
Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que constam no memorial descritivo do empreendimento;
Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.

COLUNA 01

VARANDA AMPLIADA
E ÚLTIMO TIPO

APTO TIPO
501, 601, 1101, 1201 E 1301

ÁREA PRIVATIVA: 66.09M²

COLUNA 02

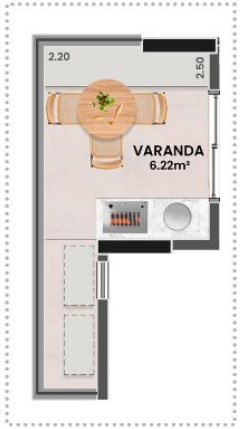
APTO TIPO

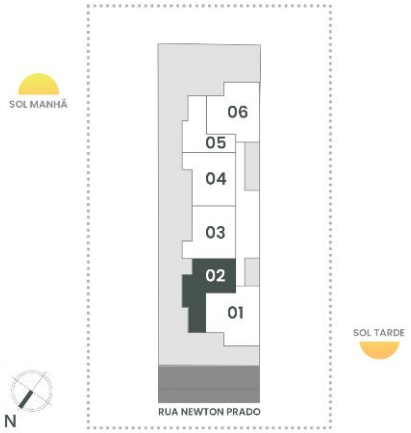
202 A 1202

OPÇÕES EXTRAS: VARANDA

OPÇÃO 01 - BANCADA COM TANQUE EMBUTIDO

OPÇÃO 02 - VARANDA GOURMET





COLUNA 02

APTO TIPO
202 A 1202

ÁREA PRIVATIVA: 54.00M²

NOTA TÉCNICA

A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel;
Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisaentre dois imóveis;
Caso a parede seja divisa 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, indicando área útil;
Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades;
Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra;
As cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos, são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados;
Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que constam no memorial descritivo do empreendimento;
Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.

COLUNA 03

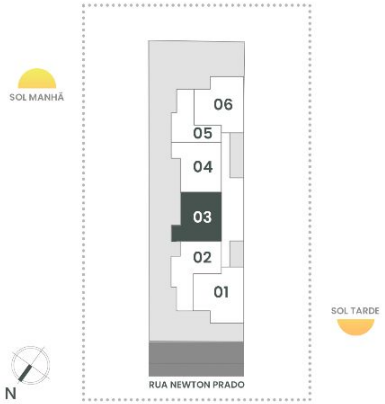
APTO TIPO

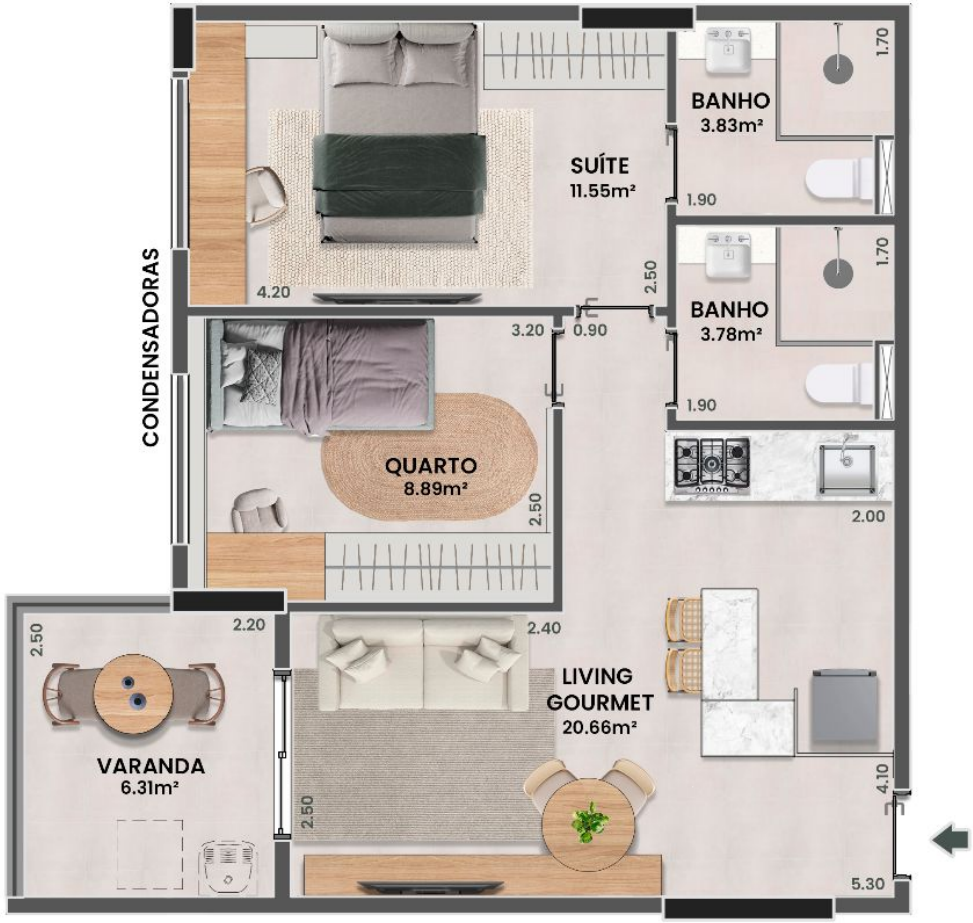
203 A 1203

OPÇÕES EXTRAS: VARANDA

OPÇÃO 01 - BANCADA COM TANQUE EMBUTIDO

OPÇÃO 02 - VARANDA GOURMET





NOTA TÉCNICA

A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel;
Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisaentre dois imóveis;
Caso a parede seja divisa 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, indicando área útil;
Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades;
Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra;
As cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos, são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados;
Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que constam no memorial descritivo do empreendimento;
Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.

COLUNA 03

APTO TIPO
203 A 1203

ÁREA PRIVATIVA: 55.02M²

COLUNA 04

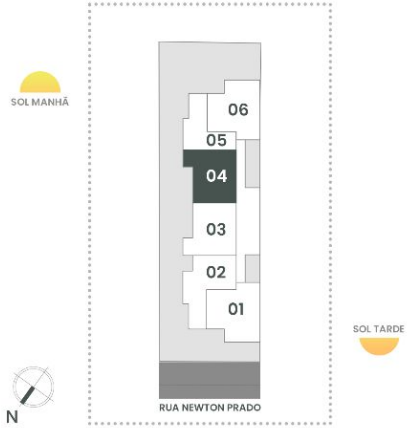
APTO TIPO

204 A 1204

OPÇÕES EXTRAS: VARANDA

OPÇÃO 01 - BANCADA COM TANQUE EMBUTIDO

OPÇÃO 02 - VARANDA GOURMET



NOTA TÉCNICA

A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel;
Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisaentre dois imóveis;
Caso a parede seja divisa 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, indicando área útil;
Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades;
Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra;
As cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos, são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados;
Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que constam no memorial descritivo do empreendimento;
Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.

COLUNA 04

APTO TIPO
204 A 1204

ÁREA PRIVATIVA: 54.98M²

COLUNA 05

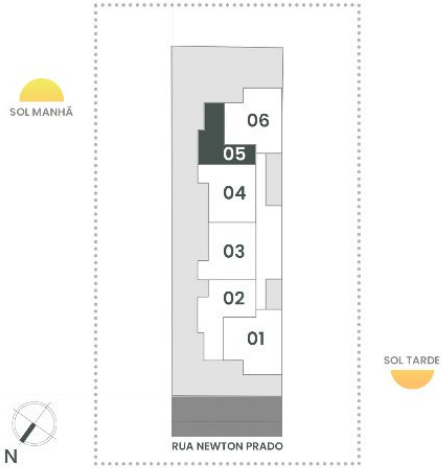
APTO TIPO

205 A 1205

OPÇÕES EXTRAS: VARANDA

OPÇÃO 01 - BANCADA COM TANQUE EMBUTIDO

OPÇÃO 02 - VARANDA GOURMET



NOTA TÉCNICA

A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel;

Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisoentre dois imóveis;

Caso a parede seja divisa 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, indicando área útil;

Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades;

Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra;

As cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos, são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados;

Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que constam no memorial descritivo do empreendimento;

Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.

COLUNA 05

APTO TIPO
205 A 1205

ÁREA PRIVATIVA: 37.14M²

COLUNA 06

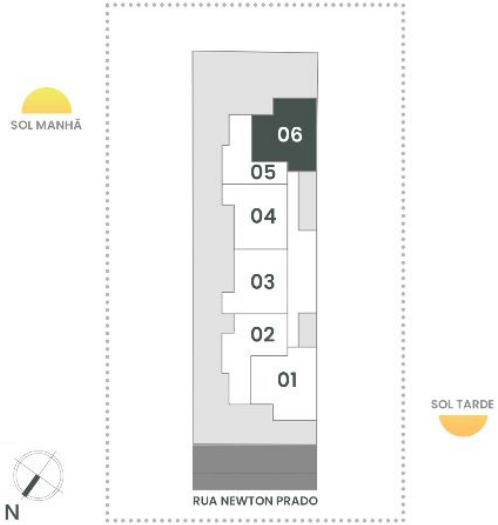
APTO TIPO

206,306,406,706,806,906 E 1006

OPÇÕES EXTRAS: VARANDA

OPÇÃO 01 - BANCADA COM TANQUE EMBUTIDO

OPÇÃO 02 - VARANDA GOURMET



A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel;
Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisaentre dois imóveis;
Caso a parede seja divisa 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, indicando área útil;
Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades;
Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra;
As cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos, são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados;
Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que constam no memorial descritivo do empreendimento;
Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.

COLUNA 06

APTO TIPO
206, 306, 406, 706, 806, 906, 1006

ÁREA PRIVATIVA: 60.73M²

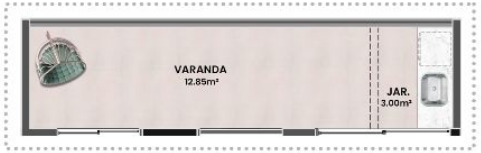
COLUNA 06

APTO TIPO E ÚLTIMO TIPO

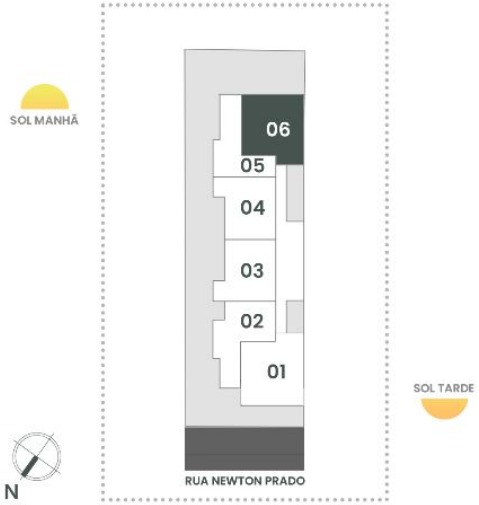
506,606,1106, 1206 E 1306

OPÇÕES EXTRAS: VARANDA

OPÇÃO 01 - BANCADA COM TANQUE EMBUTIDO



OPÇÃO 02 - VARANDA GOURMET



NOTA TÉCNICA

A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel;
Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisaentre dois imóveis;
Caso a parede seja divisa 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, indicando área útil;
Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades;
Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra;
As cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos, são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados;
Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que constam no memorial descritivo do empreendimento;
Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.

COLUNA 06

VARANDA AMPLIADA E ÚLTIMO TIPO

APTO TIPO
506, 606, 1106, 1206 E 1306

ÁREA PRIVATIVA: 65.88M²

MODERN
Scandinavian
CASE STUDY HOUSES

good
Consul

COLUNA 02

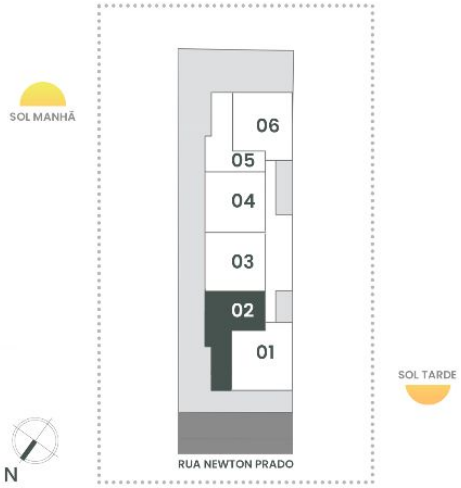
ÚLTIMO TIPO

1302

OPÇÕES EXTRAS: VARANDA

OPÇÃO 01 - BANCADA COM TANQUE EMBUTIDO

OPÇÃO 02 - VARANDA GOURMET



COLUNA 02

ÚLTIMO TIPO

APTO
1302

ÁREA PRIVATIVA: 63.11M²

NOTA TÉCNICA

A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel;
Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisaentre dois imóveis;
Caso a parede seja divisa 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, indicando área útil;
Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades;
Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra;
As cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos, são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados;
Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que constam no memorial descritivo do empreendimento;
Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.

COLUNA 03

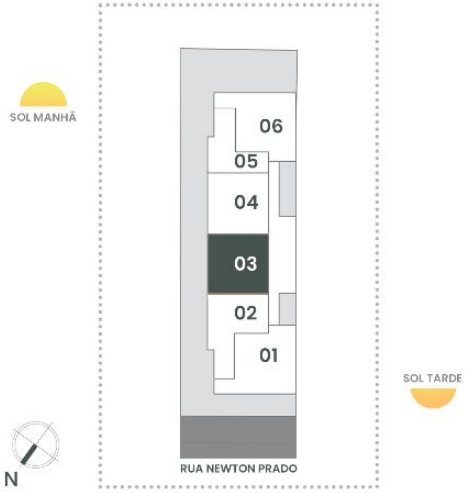
ÚLTIMO TIPO

1303

OPÇÕES EXTRAS: VARANDA

OPÇÃO 01

OPÇÃO 02



NOTA TÉCNICA

A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel;
Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisaentre dois imóveis;
Caso a parede seja divisa 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, indicando área útil;
Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades;
Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra;
As cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos, são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados;
Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que constam no memorial descritivo do empreendimento;
Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.

COLUNA 03

ÚLTIMO TIPO

APTO TIPO
1303

ÁREA PRIVATIVA: 62.34M²

COLUNA 04

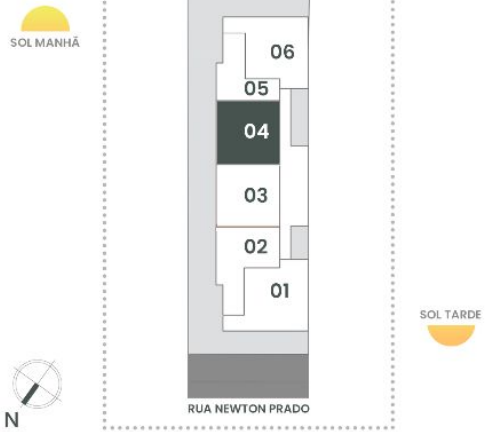
ÚLTIMO TIPO

1304

OPÇÕES EXTRAS: VARANDA

OPÇÃO 01 - BANCADA COM TANQUE EMBUTIDO

OPÇÃO 02 - VARANDA GOURMET



NOTA TÉCNICA

A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel;
Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisaentre dois imóveis;
Caso a parede seja divisa 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, indicando área útil;
Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades;
Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra;
As cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos, são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados;
Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que constam no memorial descritivo do empreendimento;
Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.

COLUNA 04

ÚLTIMO TIPO

APTO TIPO
1304

ÁREA PRIVATIVA: 62.34M²

COLUNA 05

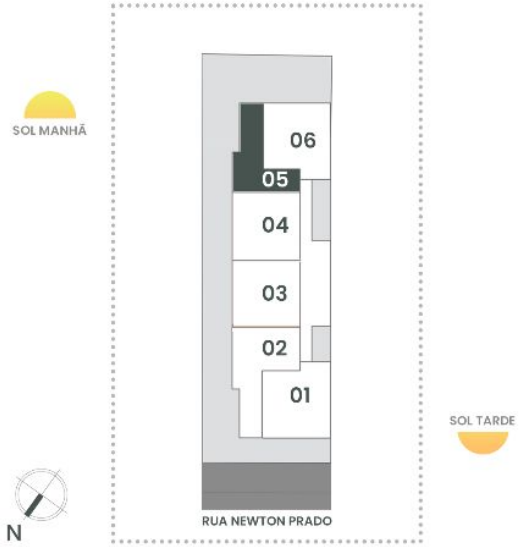
ÚLTIMO TIPO

1305

OPÇÕES EXTRAS: VARANDA

OPÇÃO 01 - BANCADA COM TANQUE EMBUTIDO

OPÇÃO 02 - VARANDA GOURMET



NOTA TÉCNICA

A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel;
Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisaentre dois imóveis;
Caso a parede seja divisa 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, indicando área útil;
Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades;
Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra;
As cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos, são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados;
Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que constam no memorial descritivo do empreendimento;
Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.

COLUNA 05

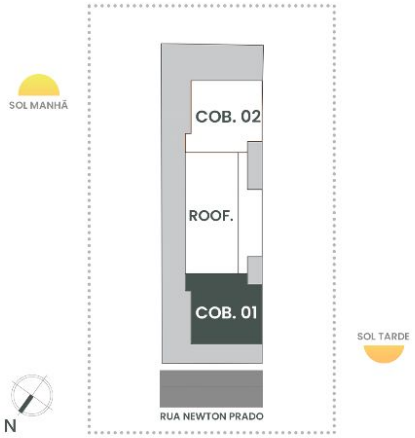
ÚLTIMO TIPO

APTO TIPO
1305

ÁREA PRIVATIVA: 42.59M²

COBERTURA 01

1401



NOTA TÉCNICA

A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel;
Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisaentre dois imóveis;
Caso a parede seja divisa 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, indicando área útil;
Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades;
Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra;
As cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos, são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados;
Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que constam no memorial descritivo do empreendimento;
Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.

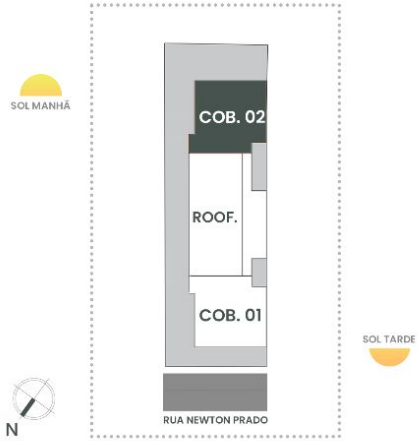
COBERTURA 01

1401

ÁREA PRIVATIVA: 112.92M²

COBERTURA 02

1402



NOTA TÉCNICA

A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel;

Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisaentre dois imóveis;

Caso a parede seja divisa 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, indicando área útil;

Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades;

Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra;

As cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos, são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados;

Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que constam no memorial descritivo do empreendimento;

Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.

COBERTURA 02

1402

ÁREA PRIVATIVA: 113.01M²

O TOPO DO SEU BEM-ESTAR

Imagine relaxar na piscina contemplando a cidade, manter a forma com uma vista inspiradora ou celebrar momentos especiais em um espaço gourmet exclusivo. No rooftop do NP 38, o lazer alcança um novo patamar.

MODERN

DIFERENCIAIS DESTE PRODUTO:

LAVANDERIA PAY-PER-USE: com operação da OMO, lava e seca e produtos Comfort;

ESPAÇO DELIVERY: com refrigeração e infraestrutura para câmeras;

BIKE LAB: bancada com ferramentas, tanque e compressor de ar;

SALÃO DE FESTAS GOURMET: com terraço integrado, ideal para confraternizações;

FITNESS: com terraço integrado e os melhores equipamentos.

ESPAÇO DELIVERY

Perspectiva ilustrativa

BIKE LAB

LAVANDERIA COMPARTILHADA

TIPOLOGIA E ÁREAS:

Tipologia	Descrição	Unidades	Metragem	Vagas
1 Quarto	1 Quarto + WC Social + Living Gourmet + Varanda	12	37,14 – 42,59 m²	0
2 Quartos	2 Quartos (1 suíte) + WC Social + Living Gourmet + Varanda	60	54,00 – 66,09 m²	Até 1
Coberturas Lineares	2 Quartos (1 suíte) + WC Social + Living Gourmet + Terraço	2	112,92 – 113,01 m²	1

MEMORIAL DESCRITIVO NP 38

Rua Newton Prado, 38 - Santa Rosa, Niterói - RJ

O NP 38 é um empreendimento composto por 01 (um) prédio único, com semienterrado, térreo, pavimento intermediário (jirau) com o total de 53 (cinquenta e quatro) vagas para veículos convencionais e 01 (uma) para recarga elétrica. Possui ainda 17 pavimentos, com 12 unidades autônomas de 01 (quarto), 60 unidades de 02 (dois) quartos e 02 (duas) coberturas lineares.

ACABAMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

01. APARTAMENTOS

1.1 Sala, circulação interna, cozinha (living gourmet)

- Piso - Porcelanato
- Parede - Revestimento liso com pintura PVA
- Teto - Rebaixo em gesso com pintura PVA
- Rodapé - Cerâmica, madeira ou poliestireno
- Bancada - Granito

1.2 Quartos e Suítes

- Piso - Porcelanato
- Parede - Revestimento liso com pintura PVA
- Teto - Rebaixo em gesso com pintura PVA
- Rodapé - Cerâmica, madeira ou poliestireno

1.3 Banheiro social e suíte

- Piso: Cerâmica ou porcelanato
- Parede: Cerâmica ou porcelanato até o teto
- Teto: Rebaixo em gesso com pintura PVA
- Bancada: Em granito

1.4 Varandas

- Piso: Cerâmica ou porcelanato
- Parede: De acordo com projeto da fachada
- Teto: Forro imitando madeira (conforme projeto da fachada)

02. COBERTURAS

2.1 Sala, circulação interna, cozinha (living gourmet

- Piso - Porcelanato
- Parede - Revestimento liso com pintura PVA
- Teto - Rebaixo em gesso com pintura PVA
- Rodapé - Cerâmica, madeira ou poliestireno
- Bancada - Granito

2.2 Quartos e suítes

- Piso: Porcelanato
- Parede: Revestimento liso com pintura PVA
- Teto: Rebaixo em gesso com pintura PVA
- Rodapé: Cerâmica, madeira ou poliestireno

2.3 Banheiro social e suíte

- Piso: Cerâmica ou porcelanato
- Parede: Cerâmica ou porcelanato até o teto
- Teto: Rebaixo em gesso com pintura PVA
- Bancada: Em granito

2.4 Terraço

- Piso: Cerâmica ou porcelanato
- Parede: De acordo com projeto da fachada
- Teto: Forro imitando madeira (conforme projeto da fachada) ou gesso com pintura PVA
- Bancada: Em granito
- Churrasqueira: A carvão
- Piscina: Em fibra ou pré-moldado
- Deck: Em madeira ou alvenaria com revestimento cerâmico imitando madeira ou material reciclado imitando madeira ou pré-moldado

2.5 Terraço de serviço

- Piso: Cerâmica ou porcelanato
- Parede: Cerâmica ou porcelanato até o teto
- Teto: Forro imitando madeira (conforme projeto da fachada) ou gesso com pintura PVA
- Bancada: Em granito

ÁREAS COMUNS SOCIAIS E SERVIÇOS

03. GERAL

3.1 Hall social - pavimento tipo e cobertura

- Piso: Cerâmica ou porcelanato
- Parede: Revestimento liso com pintura PVA
- Teto: Rebaixo em gesso com pintura PVA
- Rodapé: Cerâmica, madeira ou poliestireno

3.2 Estacionamentos

- Piso: Cimentado liso ou concreto
- Parede: Revestimento com pintura PVA
- Teto: Concreto com pintura

3.3 Fachadas

- Elementos cerâmicos e/ou textura com detalhes a serem definidos pelo arquiteto da construtora

3.4 Rampa fixa

- Piso: Cimentado liso ou concreto
- Parede: Revestimento com pintura PVA
- Teto: Concreto com pintura

3.5 Rampa móvel

- Marcas: Equipamento a ser definido e instalado pela construtora

3.6 Escadas

- Piso: Cimentado liso
- Parede: Textura rolada
- Teto: Concreto com textura rolada
- Rodapé: Pintura

3.7 Elevadores

- Marcas: Serão instalados 02 elevadores da marca Atlasshindler, Thyssenkrupp, Otis, AMG Orona ou similar
- Piso: Granito
- Capacidade e velocidade: Conforme o cálculo de tráfego

- Cabine: Laminado ou aço inoxidável
- Porta da cabine: De correr

04. TÉRREO

4.1 Acesso social – térreo

- Piso: Cerâmica ou porcelanato
- Parede: Revestimento liso com pintura PVA ou parte em textura
- Teto: Forro imitando madeira (conforme projeto da fachada)
- Rodapé: Cerâmica, madeira ou poliestireno
- Escada: Conforme projeto da fachada

4.2 Portaria, circulação e hall social – térreo

- Piso: Cerâmica ou porcelanato
- Parede: Revestimento liso com pintura PVA
- Teto: Rebaixo em gesso com pintura PVA
- Rodapé: Cerâmica, madeira ou poliestireno

4.3 W.C portaria – térreo

- Piso: Cerâmica ou porcelanato
- Parede: Revestimento liso com pintura PVA ou parte em cerâmica
- Teto: Rebaixo em gesso com pintura PVA

4.4 Delivery – térreo

- Piso: Cerâmica ou porcelanato
- Parede: Revestimento liso com pintura PVA ou parte em cerâmica/porcelanato
- Teto: Forro conforme projeto de decoração
- Rodapé: Cerâmica, madeira ou poliestireno

4.5 Depósito – térreo

- Piso: Cerâmica ou porcelanato
- Parede: Revestimento liso com pintura PVA
- Teto: Rebaixo em gesso com pintura PVA
- Rodapé: Cerâmica, madeira ou poliestireno

05. SEMIENTERRADO

5.1 Bicicletário – semienterrado

- Piso: Cimentado liso ou concreto
- Parede: Revestimento com pintura PVA
- Teto: Concreto com pintura]

06. GARAGEM ELEVADA

6.1 Lavanderia – garagem elevada

- Piso: Cerâmica ou porcelanato
- Parede: Revestimento liso com pintura PVA ou parte em cerâmica/porcelanato
- Teto: Rebaixo em gesso com pintura PVA
- Rodapé: Cerâmica, madeira ou poliestireno
- Bancada: Em granito

6.2 Circulação – garagem elevada

- Piso: Cerâmica ou porcelanato
- Parede: Revestimento liso com pintura PVA
- Teto: Rebaixo em gesso com pintura PVA
- Rodapé: Cerâmica, madeira ou poliestireno

6.3 Vestiário – garagem elevada

- Piso: Cerâmica ou porcelanato
- Parede: Revestimento liso com pintura PVA
- Teto: Rebaixo em gesso com pintura PVA
- Rodapé: Cerâmica, madeira ou poliestireno

6.4 W.C vestiário – garagem elevada

- Piso: Cerâmica ou porcelanato
- Parede: Revestimento liso com pintura PVA ou parte em cerâmica
- Teto: Rebaixo em gesso com pintura PVA
- Rodapé: Cerâmica, madeira ou poliestireno

6.5 Lixo – garagem elevada

- Piso: Cerâmica ou porcelanato
- Parede: Revestimento liso com pintura PVA
- Teto: Rebaixo em gesso com pintura PVA
- Rodapé: Cerâmica, madeira ou poliestireno

07. ACESSÓRIOS

7.1 Ferragens para esquadria

- Das marcas Haga, La Fonte, Papalz, Arouca ou similar, em modelos aprovados pelo arquiteto da construtora.

7.2 Esquadrias de alumínio

- Pintura eletrostática, com guarda-corpo das varandas em alumínio/vidro.

7.3 Esquadrias de madeira

- Portas semi-ocas em compensado de cedro ou similar. Guarnições em madeira, sendo utilizadas aduelas com arremates de alizares em ambos os lados. As portas, aduelas e alizares serão pintadas ou envernizadas.

7.4 Vidros - externos

- Liso conforme projeto da fachada.

7.5 Vidros - internos

- Liso e outros.

7.6 Metais sanitários

- Cromados das marcas Deca, Fabrimar, ou similar.

7.7 Louças sanitárias

- Das marcas Celite, Deca, Incepa, Ideal Standard ou similar.

7.8 TV e transmissão de dados

- Serão instaladas tubulações secas e caixas necessárias a um sistema de TV e transmissão de dados.

7.9 Telefones - externos

- Serão executadas as tubulações secas e caixas necessárias para a distribuição de pontos de telefones externos.

7.10 Telefones - internos

- Serão executadas as tubulações secas e caixas necessárias para um sistema de telefonia interna do prédio, com previsão da central no pavimento térreo e pontos nos apartamentos.

08. INSTALAÇÕES

8.1 Aquecimento de Água

- O aquecimento de água nos banheiros sociais, suítes e de serviço, será feito através de sistema central coletivo de boilers a gás e/ou elétrico. Nos banheiros de serviço apenas os chuveiros serão aquecidos.

8.2 Elétrica

- Serão executadas em estrita obediência à NBR 5410 e ao código de instalações em vigor, conforme projeto específico.

8.3 Hidráulica e Gás

- Serão executadas em estrita obediência às normas da ABNT e aos regulamentos das concessionárias, conforme projeto.

8.4 Esgoto

- Serão executados em estrita obediência às normas da ABNT e ao regulamento das concessionárias conforme projeto específico.

8.5 Ar Condicionado

- Serão executadas as tubulações secas e previsão de carga adequada à instalação de aparelhos de ar condicionado individuais tipo air split para salas, quartos e suítes, conforme projeto específico.

8.6 Incêndio

- Todos os pavimentos serão providos de mangueira acondicionada 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 pelos órgãos competentes.

OBSERVAÇÕES

Não estão incluídas nestas especificações e em consequência no preço de venda das unidades, as despesas com: aparelhos de iluminação das unidades autônomas; luzes de emergência; unidades de refrigeração ou condicionamento de ar; instalações e/ou equipamentos tipo air split; medidores e bateria de botijões de gás; armários, blindex e espelhos de banheiros; armários embutidos; grades; gradil da calçada, portões e seus comandos; filtros; fogões; coifas; freezer; geladeiras; aquecedores de passagem; boilers e/ou chuveiros elétricos; decoração; pergolado; marcenaria; mobiliários e equipamentos; sistema de internet e intranet, sistema de segurança, antena coletiva de TV e TV por assinatura; fornecimento e instalação de equipamentos de energização (geradores, cabos, chaves, isoladores, etc.); churrasqueiras; e todas os projetos relativos aos equipamentos e serviços acima descritos.

A adoção de equivalência nos modelos, a alternativa de padrões e a opção de cores ou materiais de acabamento a serem utilizados na obra, mesmo quando não expressamente declarados neste memorial, são prerrogativas exclusivas da Construtora.

REALIZAÇÃO:

JOAMA
CONSTRUTORA

Vendas

SPIN
inovações imobiliárias
CJ 7604