



OCEANA GOLF

ABSOLUTE DESIGN



A PATRIMAR ENGENHARIA
DESEMBARCA NO RIO DE JANEIRO
COM 58 ANOS NA BAGAGEM
E UM SONHO A REALIZAR.

A Patrimar tem 58 anos dedicados à construção de imóveis de alto padrão. Trazemos no nosso DNA a busca pela excelência. Foi isso que nos levou sempre a sonhar mais alto. Já vem de longe nossa ideia de buscar novos horizontes. Desde a primeira vez que visitei o Rio de Janeiro, me encantei com a cidade e passei a sonhar em continuar construindo a história de sucesso da Patrimar nesse mercado desafiador. E foi ao lado do melhor campo de golfe da América Latina que encontramos o espaço ideal para marcar nossa chegada. É nesse cenário deslumbrante que estamos construindo o Oceana Golf. Um projeto único e inovador, que vai dar aos cariocas a oportunidade de desfrutar de um empreendimento nunca visto na cidade maravilhosa.

ALEX VEIGA

CEO no Grupo Patrimar



SER CARIOCA É UM LUXO.



O Rio de Janeiro tem o dom do encantamento que nasce naturalmente em contato com a exuberância da paisagem que combina cores e formas inusitadas. Impossível não se enamorar da visão de mar e montanhas se unindo num corpo só em infindável beleza.

Essa cidade que abriga pessoas vindo de todas as partes do Brasil e do mundo é um convite ao pleno exercício do convívio harmonioso. Ela, que já passou por muitas fases, boas e ruins, mudou muito, só o que não mudou foram nossas praias e montanhas, monumentos naturais. Novas fronteiras foram abertas com a reativação do Centro Histórico e do Porto até as novas paisagens da Barra e da Reserva, o Rio muda e cresce.

É nesse cenário, berço do samba e da bossa nova, que os cariocas recebem a todos de braços abertos, como o próprio Cristo Redentor que nos inspira a cada manhã. E é com este espírito que damos boas vindas à Patrimar, orgulho de Minas e do Brasil, construindo histórias de conquistas pessoais e sua própria história de sucesso.

Bem-vinda, Patrimar. Temos certeza que seus projetos, tão únicos e exclusivos quanto nossa Cidade Maravilhosa, vão gerar mais que novos objetos de desejo, vão reforçar nosso sentimento de que ser carioca, acima de tudo, é um luxuoso estado de espírito.

NELSON MOTA

Personalidade Carioca



Talento transforma, gera valor Luxo

A engenhosidade e a genialidade que habitam um número reduzido de seres especiais, não conhecem fronteiras para a manifestação da sua arte e do seu talento, nem tampouco restrições de materiais para expandir suas ideias.

Ao longo da história esta capacidade de transformar valiosas matérias-primas em verdadeiras obras de arte elevou a humanidade à patamares inimagináveis.

Exemplos estão por toda parte, como prova de que o talento bem aplicado é capaz de valorizar materiais como mármore carrara nas mãos de Michelangelo, como sedas e outros tecidos nas mãos de gênios da alta costura, como telas em branco nas mãos de Van Gogh.

Quando o talento encontra uma preciosa matéria-prima para se perpetuar, a obra também se torna prima, diferenciada e valorizada para sempre.

APENAS OS MELHORES.
A DIFERENÇA A CADA
DETALHE.



absolute design

Benedito Abbud

Debora Aguiar

Alexandre Feu



A Patrimar tem um imenso orgulho de realizar um empreendimento completamente inovador e a honra de promover o encontro de grandes talentos para transformar este projeto em uma grandiosa obra-prima.

Da natureza exuberante da Barra da Tijuca extraímos uma valiosa matéria-prima e de três dos mais renomados profissionais do Brasil - Alexandre Feu, Benedito Abbud e Debora Aguiar - extraímos o talento indispensável para transformar este lugar de rara beleza num projeto residencial nunca visto no Rio de Janeiro.

Precioso em cada detalhe, com um design absolutamente único e original, o Oceana Golf vai proporcionar ao alto padrão uma sofisticada plenitude existencial, elevando esta experiência ao patamar de uma nova arte de viver.

OCEANA GOLF
ABSOLUTE DESIGN

OCEANA GOLF
ABSOLUTE DESIGN.
UMA NOVA
ARTE DE VIVER.





OCEANA GOLF
ABSOLUTE DESIGN

Quando a beleza de um espaço encontra com grandes talentos da arquitetura, do paisagismo e da decoração, o luxo e a sofisticação ganham uma dimensão mágica, onde o encantamento torna-se sinônimo de alto padrão e requinte exclusivos.

É nessa hora que o conceito de bem-estar atinge seu limite máximo e se transforma num patrimônio mais valioso que a matéria física. Um patrimônio que proporciona a sustentabilidade da sua própria natureza.

É essa magia que você vai encontrar traduzida em cada detalhe do design que traduz o projeto do Oceana Golf como um novo significado das suas experiências: uma nova arte de viver.

A MATÉRIA - PRIMA PARA UMA
VERDADEIRA OBRA DE ARTE.

natureza exuberante

Em nenhuma outra grande cidade do mundo você terá o privilégio de viver em frente ao mar, à lagoa, à vegetação deslumbrante da Reserva de Marapendi e ainda contar com a vista para o melhor campo de golfe da América Latina. Isso sem falar nos luxuosos apartamentos e no lazer integrado ao paisagismo da imensa área verde que envolve o empreendimento. É a moldura perfeita para colorir seus dias com mais suavidade e encanto.





vista espetacular

U M A N O V A A R T E D E V I V E R .

A paisagem do Oceana Golf é um convite à contemplação. Das varandas, os telhados verdes das edículas de lazer se integram perfeitamente ao paisagismo e se encontram com vista para o Campo de Golfe Olímpico e a fantástica beleza natural da região, onde é possível apreciar ao mesmo tempo a Pedra da Gávea, a Lagoa de Marapendi e a praia da Barra da Tijuca. É um espetáculo que você vai assistir e aplaudir todos os dias.

AMPLIE SEUS HORIZONTES
COM VISTA PARA O MAR
E O CAMPO DE GOLFE.



VIVA NUMA DAS ÁREAS MAIS
VALORIZADAS E DESEJADAS
DO RIO DE JANEIRO.

ASSISTA TODOS OS DIAS ESSE
ESPETÁCULO DA NATUREZA,
AO VIVO DIRETO DA SUA JANELA.





sophisticacões absolutas

U M A N O V A A R T E
D E V I V E R .

Morar em uma área de beleza excepcional, ao lado da Avenida das Américas e com fácil acesso às principais vias da Barra da Tijuca. Desfrutar da brisa do mar e do ar puro da Reserva de Marapendi a bordo de uma charmosa balsa que atravessa a lagoa e te leva a uma praia deslumbrante. Aproveitar toda a infraestrutura de comércio e serviços das redondezas. Isso é viver no Oceana Golf, o mais exclusivo endereço do Rio de Janeiro.



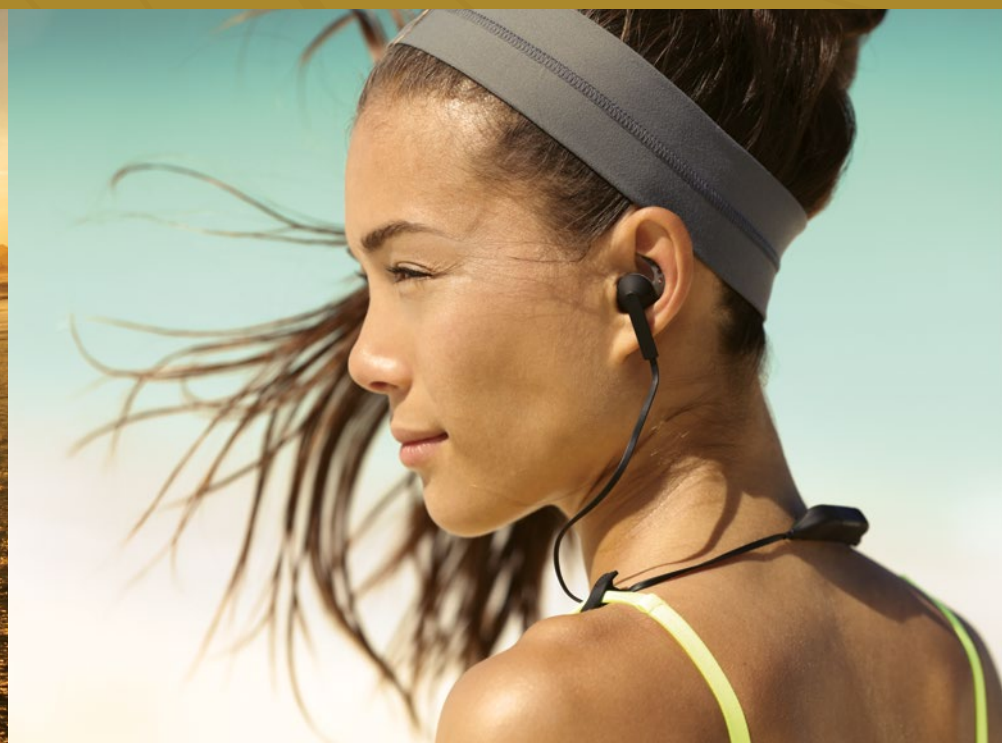
A BARRA DA TIJUCA EM PERFEITA HARMONIA COM
A SOFISTICAÇÃO DO SEU ESTILO DE VIDA.





EM PLENA BARRA DA TIJUCA,
VOCÊ VIZINHO DE UMA RESERVA ECOLÓGICA.





ACESSO POR Balsa Exclusiva e quilômetros
de ciclovia em contato com vegetação nativa
preservada.





BARRA DA TIJUCA. O LUXO DE TER TUDO
O QUE VOCÊ PRECISA E MUITO MAIS.



A LOCALIZAÇÃO PERFEITA PARA VOCÊ INICIAR
UMA COLEÇÃO DE MOMENTOS INESQUECÍVEIS.



Localização privilegiada

Vogue Square • 3min • 1,2km

Rio Design Barra • 4min • 2,1km

BarraShopping • 7min • 5,6km

Village Mall • 8min • 6km

Escola Britânica • The British School •
7min • 2,2km

Escola Americana • 3min • 1,3km

Sede do Golf Course • 2min • 450m

Supermercado Zona Sul • 3min • 1,2km

Hortifruti • 4min • 1,8km

Estação BRT • em frente



OCEANA GOLF
ABSOLUTE DESIGN



NA REGIÃO DO GOLFE OLÍMPICO DA BARRA,
SOFISTICADO CONDOMÍNIO ABSOLUTE DESIGN,
APARTAMENTOS PANORÂMICOS COM VISTAS ESPETACULARES,
MODERNO PROJETO ARQUITETÔNICO POR ALEXANDRE FEU,
EXUBERANTE PAISAGISMO POR BENEDITO ABBUD,
LUXUOSA DECORAÇÃO DE INTERIORES POR DEBORA AGUIAR,
ACABAMENTO DE ALTO LUXO INIGUALÁVEL PATRIMAR,
LUXUOSOS APARTAMENTOS E COBERTURAS LINEARES,
4 SUÍTES E COBERTURAS COM GENEROSAS METRAGENS,
DE 194 A 347m², DIFERENCIADA INFRAESTRUTURA
DE LAZER, TECNOLOGIA, SEGURANÇA E FACILITIES,
EXCLUSIVO ACESSO À PRAIA DA RESERVA.
BEM-VINDO À UMA NOVA ARTE DE VIVER.

Vista do campo de golfe





Arquitetura

OCEANA GOLF

ABSOLUTE DESIGN

por

FEU ARQUITETURA





Das janelas e varandas, o Golfe Olímpico, a Reserva de Marapendi e a energia do Mar da Barra. A natureza como ponto de partida para os traços firmes e refinados que compõem o empreendimento e emolduram uma das vistas mais privilegiadas do Rio de Janeiro.

Design autêntico. Seis exclusivas torres, repousadas sobre uma infraestrutura completa de lazer, wellness e amenities, tornam esse empreendimento ao mesmo tempo grandioso e acolhedor.

Apartamentos pensados com a máxima atenção aos detalhes e flexibilidade para se adequar ao estilo de vida de cada morador.

Vistas deslumbrantes no coração da Barra, com experiências urbanas inéditas, segurança e a garantia de qualidade da Patrimar.

Oceana Golf, um lugar onde se quer estar.

OCEANA GOLF

ABSOLUTE DESIGN

por

FEU ARQUITETURA



FEU ARQUITETURA





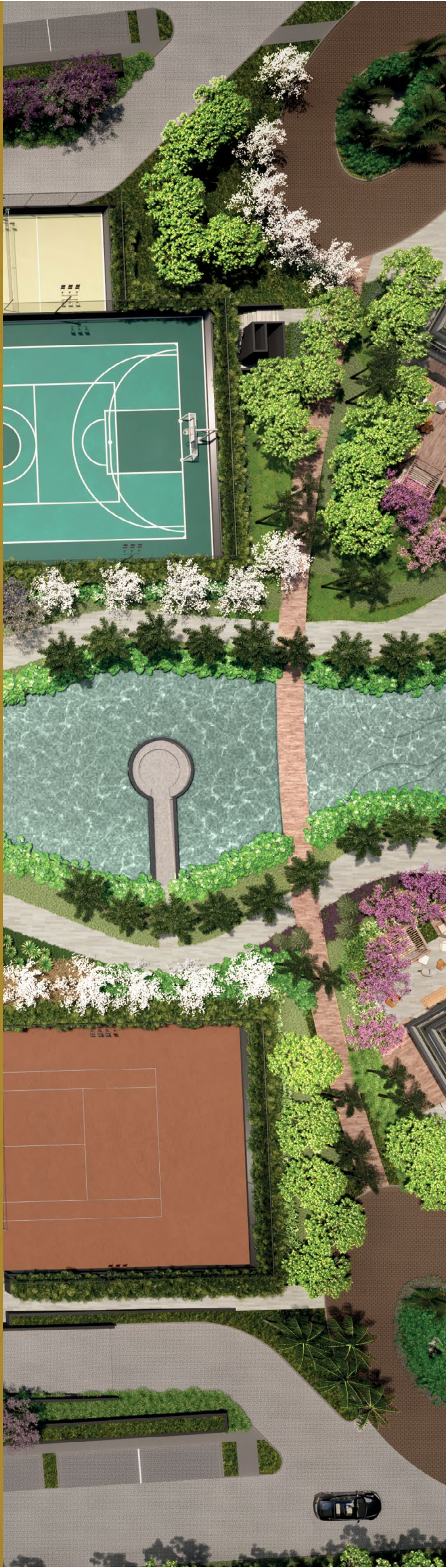
Paisagismo

OCEANA GOLF

ABSOLUTE DESIGN

por

BENEDITO ABBUD





O projeto paisagístico do Oceana Golf se inspirou nas formas florais e ondulantes do Art Nouveau, movimento artístico do início do século passado que celebrava a alegria de viver.

Também segue as últimas tendências internacionais do Design Biofílico que traz o lado belo e bom da natureza para as áreas comuns. Aqui o verde sempre abraça os usuários, a vegetação foi selecionada para criar infinitas tonalidades de verde através das folhagens, ora densas, ora ralas, pilosas ou lustrosas e de diferentes dimensões contrastantes. Selecionamos espécies que vão se ondular com a brisa, perfumar lugares e frutificar para alegria das crianças e dos pássaros.

A água, elemento que exerce forte poder de atração nas pessoas, tem presença marcante na cena. Sua lâmina se espraia espelhando a paisagem, especialmente a vegetação em ilhas, que iluminada, será refletida de forma invertida, causando surpresa. Surpresa em paisagismo é sempre sinônimo de beleza.

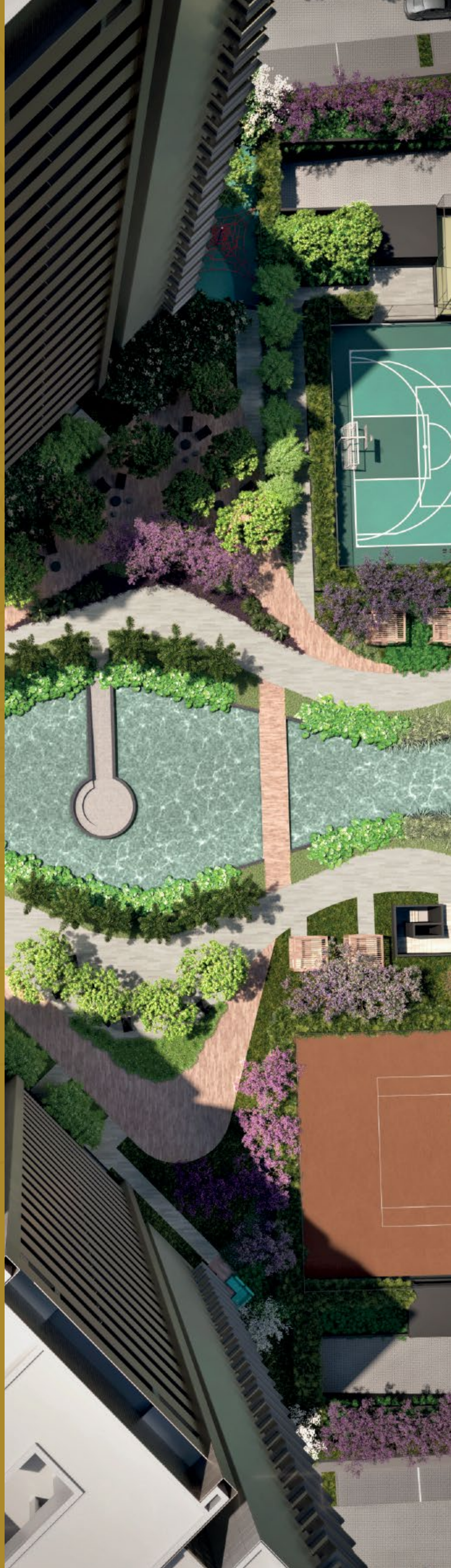
No Oceana, tudo foi minuciosamente estudado para se vivenciar os melhores momentos da vida!

OCEANA GOLF

ABSOLUTE DESIGN

por

BENEDITO ABBUD





BENEDITO ABBUD





Interiores

OCEANA GOLF

ABSOLUTE DESIGN

por

DEBORA AGUIAR





Em busca de uma linguagem atemporal e em sintonia com a natureza, a localização e a vista privilegiada, criei este projeto com um conceito eco-luxury para todas as áreas internas do empreendimento. A preocupação em proporcionar harmonia a todos os espaços e, ao mesmo tempo, conferir uma personalidade a cada, seguindo uma identidade forte, com aconchego e sofisticação, foi o maior desafio.

Para isso, o uso de materiais nobres, como mármore e pedras apicoadas, foram mesclados com madeiras lavadas, perfis metálicos e texturas variadas. Cada espaço tem a riqueza de detalhes e a valorização sutil da iluminação elaborada, efeitos indiretos e pendentés diferenciados exclusivamente desenhados para o empreendimento.

Todos os ambientes foram pensados de forma a valorizar a paisagem externa e, sempre que possível, essa integração dentro e fora se funde em ambientes contíguos e integrados.

O contraponto entre o natural e o design se faz presente também na escolha do mobiliário, nas texturas dos revestimentos e nas peças de design, trazendo a modernidade para este empreendimento exclusivo e único.

OCEANA GOLF

ABSOLUTE DESIGN

por

DEBORA AGUIAR



DEBORA AGUIAR





AMPLOS ESPAÇOS DE CONVIVÊNCIA EM FINA SINTONIA
COM UM PRECIOSO PROJETO PAISAGÍSTICO.





Pórtico de entrada com guarita de segurança com vidro balístico



Espelho d'água com escultura exclusiva





Espelho d'água com ilha do fogo



Academia envolvida pelo espelho d'água





E-bikes e patinetes elétricas



Pool bar





Lazer

OCEANA GOLF

ABSOLUTE DESIGN

GESTÃO DESPORTIVA

Companhia
Athletica





O MAIS MODERNO E
INOVADOR COMPLEXO
DE LAZER RESIDENCIAL JÁ
LANÇADO NO
RIO DE JANEIRO.
É A PRÓPRIA FELICIDADE
TRADUZIDA
DE DIVERSAS FORMAS.

Unimos a competência técnica da Cia Athletica com o desejo de lançar um empreendimento que oferecesse ainda mais qualidade de vida através de uma estrutura de lazer residencial nunca vista na cidade. O morador terá à disposição profissionais qualificados e uma série de atividades monitoradas como: musculação, spinning, treinamento funcional, entre outros.

OCEANA GOLF
ABSOLUTE DESIGN

GESTÃO DESPORTIVA

**Companhia
Athletica**



- Salão de festas
- Espaço gourmet
- Salão de festas gourmet
- Piscina adulto
- Piscina recreativa
- Acqua play: piscina infantil
- Pool bar
- Piscina coberta climatizada com raia
- Deck e prainha
- Solarium
- Academia
- Spinning
- Pilates
- Sala multiuso
- Terraço funcional
- Pista de caminhada
- Praça de convivência
- Ilha do fogo
- Espaço kids
- Espaço teen
- Playground
- Quadra de tênis de saibro
- Quadra poliesportiva
- Quadra de beach tennis
- Gazebo
- Espaço zen
- Lounge golf view





Piscina





Piscina coberta climatizada com raia





Piscina coberta climatizada com raia





Academia





Pilates





Espaço kids





Playground





Espaço teen





Salão de festas gourmet





Wellness

OCEANA GOLF
ABSOLUTE DESIGN

Spa
by L'OCCITANE





O LUXO DE TER
UM ESPAÇO PERFEITO,
PARA MANTER
SEU BEM-ESTAR
SEMPRE EM ALTA.

Inspirado na arte de viver do Mediterrâneo, o Spa by L'Occitane combina ingredientes autênticos da Provence, com origem certificada e eficácia comprovada, com as melhores técnicas de terapias tradicionais executadas à mão do mundo. O morador terá acesso a um cardápio de tratamentos e massagens que oferecem uma experiência sensorial completa de bem-estar.

OCEANA GOLF
ABSOLUTE DESIGN

Spa
by L'OCCITANE

- Spa
- Repouso
- Sauna seca
- Sauna a vapor
- Espaço beauty
- Sala de massagem





Spa



Sauna seca e a vapor





Espaço beauty



Sala de massagem



MASTERPLAN • ÁREAS COMUNS



- 01

Guarita de segurança
- 02

Vagas para visitantes
- 03

Ilha do fogo
- 04

Quadra de tênis
- 05

Quadra poliesportiva
- 06

Beach tennis
- 07

Playground
- 08

Pet place
- 09

Solarium
- 10

Deck/prainha
- 11

Escadas para subsolo
- 12

Gazebos
- 13

Acqua play: piscina infantil
- 14

Piscina adulto
- 15

Academia
- 16

Spinning
- 17

Piscina coberta climatizada com raia
- 18

Piscina recreativa
- 19

Lounge golf view
- 20

Praça de convivência
- 21

Terraço funcional
- 22

Espaço zen
- 23

Pool bar

ESPAÇOS INTERNOS DAS TORRES

OCEANA 1.000

- A

Espaço gourmet com terraço
- B

Workplace
- C

Hall social
- D

Salão de festas com terraço

OCEANA 4.000

- A

Salão de festas com terraço
- B

Workplace
- C

Hall social
- D

Recepção Spa
- E

Saunas seca e úmida
- F

Spa com terraço

OCEANA 2.000

- A

Sala multiuso
- B

Espaço teen
- C

Workplace
- D

Hall social
- E

Salão de festas com terraço

OCEANA 5.000

- A

Salão de festas com terraço
- B

Hall social
- C

Espaço kids
- D

Workplace
- E

Terraço

OCEANA 3.000

- A

Espaço gourmet
- B

Pilates com terraço
- C

Hall social
- D

Workplace
- E

Salão de festas com terraço

OCEANA 6.000

- A

Salão de festas com terraço
- B

Hall social
- C

Administrativo
- D

Workplace
- E

Terraço



ESPAÇOS PLANEJADOS PARA SOFISTICAR
AINDA MAIS O LUXO E O CONFORTO DE VIVER AQUI.

LUXUOSOS
APARTAMENTOS

4 SUÍTES

194 A 268 m²



COBERTURAS
LINEARES

4 SUÍTES

396 A 547 m²





absolute design

UMA NOVA ARTE DE VIVER.





Oceana 6.000

LUXUOSOS APARTAMENTOS

194,32m²

TÉRREO

- Hall social
- Salão de festas gourmet
- Terraço descoberto
- Workplace
- Administração com sala de reunião

SUBSOLO

- Hall social
- Adega
- Bicicletário
- Pranchário
- Vestiário para funcionários do condomínio

COBERTURA LINEAR

396,63m²



absolute design

UMA NOVA ARTE DE VIVER.





Hall Social • Oceana 6.000





Sala • Oceana 6.000





Suíte master • Oceana 6.000



APARTAMENTO TIPO • 4 SUÍTES • 194,32m²

- 4 suítes sendo 3 com varandas
- Suíte master com closet e ampla varanda com vista para mar e campo de golfe
- Sala de estar com ampla varanda com vista para mar e campo de golfe
- Esquadria com grande área envidraçada
- 3 banhos com ventilação natural
- Dependência completa de empregados
- Hall social exclusivo



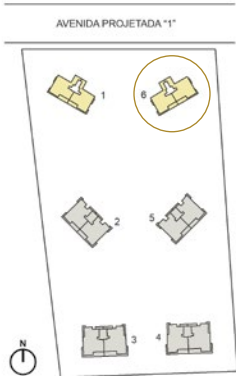
*A bancada da varanda faz parte de um kit opcional que poderá ser adquirido pelo proprietário após a aquisição do apartamento.

COBERTURA LINEAR • 4 SUÍTES • 396,63m²



Oceana 6.000

- 4 suítes sendo 2 com varanda
- Suíte master com closet, banho sr. e sra. e ampla varanda com vista para mar e campo de golfe
- Todos os banhos com ventilação natural
- Sala de estar com ampla varanda com vista para mar e campo de golfe
- Amplo terraço com varanda gourmet, sauna e piscina
- Esquadria com grande área envidraçada
- Dependência completa de empregados
- Hall social exclusivo
- Estar íntimo
- Cozinha com copa



*A banheira da suite master e a bancada da varanda fazem parte de kits opcionais que poderão ser adquiridos pelo proprietário após a aquisição do apartamento.



absolute design

UMA NOVA ARTE DE VIVER.





Oceana 3.000

LUXUOSOS APARTAMENTOS

231,62m²

TÉRREO

- Hall social
- Salão de festas gourmet
- Terraço descoberto
- Workplace
- Espaço kids

SUBSOLO

- Hall social
- Adega
- Bicicletário
- Pranchário

COBERTURA LINEAR

477,20m²



absolute design

UMA NOVA ARTE DE VIVER.





Sala • Oceana 5.000



Banho suíte master • Oceana 5.000

A banheira da suíte master faz parte de kit opcional que poderá ser adquirido pelo proprietário após a aquisição do apartamento.



APARTAMENTO TIPO • 4 SUÍTES • 231,62m²

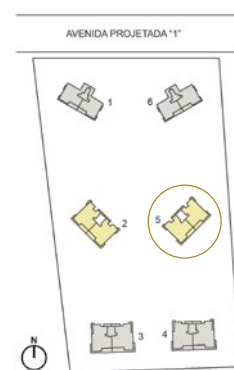
- 4 suítes sendo 3 com varanda
- Suíte master com closet sr. e sra. e ampla varanda com vista para mar e campo de golfe
- 3 banhos com ventilação natural
- Sala de estar com ampla varanda com vista para mar e campo de golfe
- Cozinha com copa
- Hall social exclusivo
- Esquadria com grande área envidraçada
- Dependência completa de empregados



*A banheira da suíte master e a bancada da varanda fazem parte de kits opcionais que poderão ser adquiridos pelo proprietário após a aquisição do apartamento.

COBERTURA LINEAR • 4 SUÍTES • 477,20m²

- 4 suítes sendo 2 com varanda
- Suíte master com closet, banho sr. e sra. e ampla varanda com vista para mar e campo de golfe
- Todos os banhos com ventilação natural
- Sala de estar com ampla varanda com vista para mar e campo de golfe
- Amplo terraço com varanda gourmet, sauna e piscina
- Cozinha com copa
- Hall social exclusivo
- Estar íntimo
- Esquadria com grande área envidraçada



*A banheira da suíte master e a bancada da varanda fazem parte de kits opcionais que poderão ser adquiridos pelo proprietário após a aquisição do apartamento.



absolute design
UMA NOVA ARTE DE VIVER.





Oceana 4.000

LUXUOSOS
APARTAMENTOS

268,44m²

TÉRREO

- Hall social
- Salão de festas gourmet
- Workplace
- Spa by L'Occitane
- Sauna seca e a vapor
- Terraço descoberto

SUBSOLO

- Hall social
- Adega
- Bicicletário
- Pranchário
- Espaço beauty
- Sala de massagem

COBERTURA
LINEAR

547,48m²



absolute design

UMA NOVA ARTE DE VIVER.





Sala • Oceana 4.000



Varanda • Oceana 4.000





Suíte master • Oceana 4.000



APARTAMENTO TIPO • 4 SUÍTES • 268,44m²

- 4 suítes, todas com varanda
- Suíte master com closet sr. e sra. e ampla varanda com vista para mar e campo de golfe
- 3 banhos com ventilação natural
- Sala de estar com ampla varanda com vista para mar e campo de golfe
- Cozinha com copa
- Hall social exclusivo
- Esquadria com grande área envidraçada
- Dependência completa de empregados



*A banheira da suíte master e a bancada da varanda fazem parte de kits opcionais que poderão ser adquiridos pelo proprietário após a aquisição do apartamento.



Cobertura • Oceana 4.000



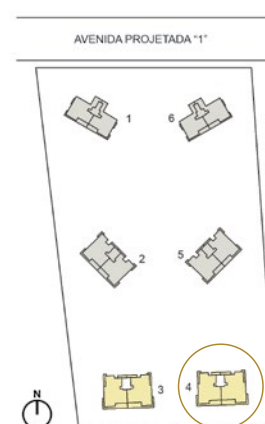


Cobertura • Oceana 4.000



COBERTURA LINEAR • 4 SUÍTES • 547,48m²

- 4 suítes sendo 3 com varanda
- Suíte master com closet, banho sr. e sra. e ampla varanda com vista para mar e campo de golfe
- Todos os banhos com ventilação natural
- Sala de estar com ampla varanda com vista para mar e campo de golfe
- Cozinha com copa
- Hall social exclusivo
- Estar íntimo
- Amplo terraço com varanda gourmet, sauna e piscina
- Esquadria com grande área envidraçada
- Dependência completa de empregados



*A banheira da suíte master e a bancada da varanda fazem parte de kits opcionais que poderão ser adquiridos pelo proprietário após a aquisição do apartamento.



Seguranca

OCEANA GOLF
ABSOLUTE DESIGN





SEGURANÇA
COM INTELIGÊNCIA
E TECNOLOGIA
DE PRIMEIRO MUNDO.
MAIS TRANQUILIDADE
PARA VOCÊ
E SUA FAMÍLIA.

O Grupo Haganá atua há mais de duas décadas em soluções de segurança e desenvolve ferramentas com foco no uso inteligente da tecnologia. Para o Oceana Golf, foi elaborado um projeto exclusivo para garantir a segurança do bem mais precioso: a vida. Levando em consideração a união de três fatores: adequações físicas, ferramentas tecnológicas e fator humano.

OCEANA GOLF
ABSOLUTE DESIGN



- Guarita de segurança com vidro balístico
- Sensor de infravermelho ativo (IVA) nas divisas
- Antecâmara de segurança para pedestres
- Cancela e portão eletrônico para veículos
- CFTV: câmera nos acessos da guarita e entrada das torres com gravação de imagem em locais estrategicamente definidos pela construtora
- Porta eletromagnética nos acessos das torres
- Acesso de serviço, acesso social e sala de espera independentes
- Delivery com acesso independente
- Patrimar Access: chegada segura
- Controle de acesso nas áreas de lazer por biometria, senha, cartão ou reconhecimento facial
- Botão de emergência nas piscinas, visando desativar imediatamente a motobomba sempre que houver iminência ou acidente consumado





Facilities e Estmopologia

OCEANA GOLF
ABSOLUTE DESIGN



PROMENADE
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA



NENHUM OUTRO
LUGAR OFERECE
TANTAS OPÇÕES PARA FA-
CILITAR AINDA MAIS
O SEU DIA A DIA.

Desde sua fundação, em 1987, a Promenade surgiu como uma empresa responsável por administrar condomínios com serviço no Rio de Janeiro e Minas Gerais. Hoje, possui mais de 18.000 unidades de apartamentos residenciais sob sua gestão. Atendimento personalizado, gestão de facilities, atendimento financeiro, recursos humanos entre outros serviços.

OCEANA GOLF
ABSOLUTE DESIGN

 PROMENADE
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

SERVIÇOS INCLUSOS NO CONDOMÍNIO:

- E-bikes e patinetes elétricas
- Balsa service: balsa para acesso à praia da Reserva pela Lagoa de Marapendi*
- Beach car: serviço de carro elétrico exclusivo para transporte até o acesso à balsa
- Patrimar Access: condomínio virtual
- Pool bar: fornecimento de bebidas e alimentos no bar da piscina por empresa terceirizada com consumação mínima garantida no condomínio
- Beach point: infraestrutura com guarda sol e cadeiras à disposição dos condôminos na praia

PAY-PER-USE:

- Private ride: serviço de motorista para apoio aos condôminos**
- Maid service: arrumação e limpeza das unidades
- Manutenção básica e pequenos reparos
- Estação de recarga para carros elétricos
- Cabeleireiro e manicure: serviço terceirizado através do app Patrimar Access
- Dog walker: serviço terceirizado através do app Patrimar Access***

INFRAESTRUTURA:

- Workplace com sala de reunião
- Grab and Go: minimercado dentro do condomínio
- I-storage: espaço delivery e guarda entregas
- Tool sharing: ferramentas compartilhadas à disposição dos condôminos
- Adega
- Pet place
- Bicicletário
- Pranchário
- Sala de motoristas
- Refeitório e vestiário para funcionários do condomínio
- Administração do condomínio com sala de reunião e instalações sanitárias



* Enquanto houver oferta desse serviço por empresas no local.
** Mediante agendamento prévio. *** Sujeito a disponibilidade.





Adega





Workplace





Pranchário





Sustainable

OCEANA GOLF
ABSOLUTE DESIGN





PENSAMOS EM TUDO PARA
VOCÊ TER
A CERTEZA ABSOLUTA DE
QUE TEM UM MUNDO
DE VANTAGENS.

Para a Patrimar o progresso deve andar sempre lado a lado com práticas que respeitem o meio ambiente e valorizem a preservação ambiental. Este princípio está presente em todos os empreendimentos que lançamos. Por isso, fazemos questão de marcar nossa chegada na Cidade Maravilhosa com um produto nunca visto no Rio de Janeiro, que não só oferece luxo e sofisticação, como vem dotado dos mais avançados recursos para a conservação e harmonia com a natureza.

OCEANA GOLF
ABSOLUTE DESIGN

ÁREAS COMUNS:

- Placas fotovoltaicas
- Aproveitamento de águas pluviais para irrigação e lavagem das áreas comuns
- Iluminação de LED com sensor de presença
- Lixeiras para coleta seletiva
- Descarte exclusivo para baterias, pilhas e óleos
- Estações de recarga para carros elétricos
- Irrigação automática nos jardins
- Instalações sanitárias com sistema dual flux
- Torneiras com controle do consumo de água
- E-bikes e patinetes elétricas

APARTAMENTOS:

- Sistema para gás canalizado com medição individualizada
- Medição individualizada de água nos apartamentos
- Fachadas com esquadrias de alumínio
- Instalações sanitárias com sistema dual flux
- Projetos de hidráulica com controle de vazão





Bicicletário





MEMORIAL DESCRITIVO

INFORMAÇÕES GERAIS:

I. DADOS GERAIS:
INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO: Patrimar Engenharia S/A.

PROJETO ARQUITETÔNICO: Feu Arquitetura.

PROJETO PAISAGISMO: Benedito Abbud.

PROJETO INTERIORES: Debora Aguiar e Arquitetos Associados S/S LTDA.

CONSULTORIA SEGURANÇA: Grupo Haganá.

SERVIÇOS CONDOMÍNIO:
Spa: L'Occitane.
Academia: Cia Athletica.
Administração do Condomínio: Promenade.
Transporte do condomínio e de balsa pela Lagoa de Marapendi.
Private ride: carro com motorista à disposição do condomínio com agendamento prévio.
Grab and Go: minimercado no empreendimento.
Beach point: infraestrutura com guarda sol e cadeiras à disposição dos condôminos na praia.
Disponibilização de transporte para funcionários.

II. DADOS DO EMPREENDIMENTO:
ENDEREÇO: Avenida Projetada 1, do PAA 11.926, nº 811 (lote 02 do PAL 49.360), Barra da Tijuca - futura Av. Ermanno Dallari.

ÁREA DO TERRENO: 27.537,63 m².

NÚMERO DE PAVIMENTOS:
02 pavimentos de área comum (térreo) e garagem (subsolo);
20 pavimentos de apartamentos tipo - 1º ao 20º pavimento (cada torre);
01 pavimento de apartamento de cobertura linear - 21º pavimento (cada torre).

TORRES: OCEANA 1.000; 2.000; 3.000; 4.000; 5.000; 6.000.

UNIDADES POR PAVIMENTO:
UNIDADES TIPO: 02 apartamentos por pavimento;
UNIDADE DE COBERTURA: 01 cobertura linear por pavimento.

III. CARACTERÍSTICAS SUSTENTÁVEIS:
As instalações sanitárias das áreas comuns e dos apartamentos possuirão bacias sanitárias com caixa acoplada e sistema dual flux, as torneiras das áreas comuns possuirão sistema para controle do consumo de água com temporizador quando aplicável.
Haverá sistema de aproveitamento de águas pluviais para fins não potáveis e caixa de retenção. O uso do aproveitamento pluvial será nas áreas comuns, a critério da construtora, priorizando a utilização para irrigação e lavagem das áreas comuns. Ambos os sistemas diminuam o deflúvio lançado nas redes de drenagens públicas amortecendo assim os picos de vazão.
Haverá medição individualizada de água para os apartamentos. A leitura será feita via rádiofrequência e será entregue um hidrômetro para cada unidade habitacional. A contratação de empresa especializada para a leitura dos mesmos é de responsabilidade do condomínio.
Os projetos hidráulicos serão desenvolvidos com controle de vazão para as áreas privativas objetivando o controle do consumo de água.
Nas áreas comuns, garagens e halls, luminárias específicas serão entregues com sensor de presença. Quando aplicável, as luminárias das áreas comuns serão entregues com lâmpadas de LED.
O empreendimento terá 06 estações para recarga de carro elétrico no subsolo, cada uma com 02 pontos prontos para uso, possibilitando o carregamento de 12 veículos e também 56 pontos entregues com infraestrutura para futuras instalações a cargo do condomínio (sendo 06 pontos localizados no subsolo e 50 no pavimento térreo).
A conta de energia das áreas comuns do condomínio poderá ser reduzida pela instalação de painéis fotovoltaicos que produzem energia elétrica de forma limpa, segura e com baixo custo de manutenção. A instalação do sistema possibilita um benefício que será distribuído conforme rateio de despesas ordinária e as

extraordinárias previsto na convenção de condomínio. Essa tecnologia equilibra a demanda crescente por energia com o uso racional dos recursos naturais.
Irrigação automática dos jardins visando a garantia da eficiência na aplicação da água evitando desperdícios e gastos desnecessários.
Fachadas energeticamente eficientes com esquadrias de alumínio, material cujas propriedades são menos poluentes e proporcionam melhor vedação para ambiente interno.
Serão entregues lixeiras para coleta seletiva e recipientes para o descarte exclusivo de baterias, pilhas e óleo.

IV. CONECTIVIDADE:
O conceito adotado nas unidades proporciona facilidade e flexibilidade para obtenção dos pontos de telefone, rede e TV, prevendo tubulação seca possibilitando a instalação futura, pelos adquirentes, de sistema de cabeamento estruturado.
O sistema de dados das áreas comuns será projetado de modo a permitir a instalação de sistema de wi-fi. Em ambientes específicos, serão distribuídos a critério da construtora, pontos de dados.

ACESSIBILIDADE:
Acessos às áreas comuns por rampas. Interruptores e comandos elétricos das áreas comuns com alturas acessíveis para pessoas com deficiência, em locais específicos. Lavabos específicos nas áreas comuns dimensionados para atender às pessoas portadoras de necessidades especiais.

V. CARACTERÍSTICAS DAS UNIDADES:
Oceana 1.000 e 6.000.
Tipo: sala de estar e jantar integradas, lavabo, varanda, cozinha, área de serviço, D.C.E. (dependência completa de empregada), despensa, banho de serviço, circulação, 04 suítes sendo 02 com varanda e 01 master com varanda e closet.
Cobertura: sala de estar e jantar integradas, estar íntimo, 02 lavabos, cozinha, área de serviço, D.C.E. (dependência completa de empregada), banho de serviço, circulação, 04 suítes sendo 01 com varanda, 01 master com varanda e closet, varanda com terraço, piscina, sauna e ducha.

Oceana 2.000 e 5.000.
Tipo: sala de estar e jantar integradas, lavabo, varanda gourmet, cozinha, área de serviço, D.C.E. (dependência completa de empregada), banho de serviço, circulação, 04 suítes sendo 02 com varanda e 01 master com varanda e closet senhor e senhora.
Cobertura: sala de estar e jantar integradas, estar íntimo, 02 lavabos, cozinha, área de serviço, D.C.E. (dependência completa de empregada), banho de serviço, circulação, 04 suítes sendo 01 com varanda, 01 master com varanda e closet, varanda gourmet com terraço, piscina, sauna e ducha.

Oceana 3.000 e 4.000.
Tipo: sala de estar e jantar integradas, lavabo, varanda gourmet, cozinha, área de serviço, D.C.E. (dependência completa de empregada), banho de serviço, circulação, 04 suítes sendo 03 com varanda e 01 master com varanda e closet senhor e senhora.
Cobertura: sala de estar e jantar integradas, estar íntimo, 02 lavabos, cozinha, área de serviço, despensa, D.C.E. (dependência completa de empregada), banho de serviço, circulação, 04 suítes sendo 02 com varanda, 01 master com varanda e closet, varanda gourmet com terraço, piscina, sauna e ducha.

UNIDADES DO EMPREENDIMENTO: 246 unidades.

VAGAS DE ESTACIONAMENTO:
Oceana 1.000 e 6.000: 03 vagas para cada unidade tipo e 04 vagas para as coberturas, localizadas no subsolo.
Oceana 2.000, 3.000 e 5.000: 04 vagas para cada unidade tipo e 05 vagas para as coberturas, localizadas no subsolo.
Oceana 4.000: 04 vagas para cada unidade tipo e 06 vagas para a cobertura, localizadas no subsolo.

VI. CARACTERÍSTICAS GERAIS:
1. PROJETO:
1.1 DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:
No térreo situam-se: guarita com instalação sanitária, antecâmara de pedestres social e de serviço, espera para

moradores, área de delivery, acesso de veículos, espelho d'água, quadra poliesportiva, quadra de beach tennis, quadra de tênis, playground, fitness coberto com instalação sanitária masculina e feminina, deck com prainha, solarium, piscina infantil, piscina adulto, piscina coberta com depósito, instalação sanitária masculina e feminina, bar da piscina com copa e instalação sanitária, circulação de veículos, rampa de veículos para

acesso ao subsolo.
No subsolo, situam-se: 927 vagas de estacionamento cobertas, 06 áreas para carga e descarga, delivery, espaço ferramentas, Grab and Go, áreas técnicas, depósitos, cômodo do gerador, casas de bombas e 7 escadas para acesso ao térreo.
Do 1º ao 20º pavimento estão localizadas as unidades tipo, halls de elevadores e caixa de escada.
No 21º pavimento estão localizadas as coberturas, hall de elevadores e caixa de escada.
No 22º pavimento estão localizados o barrilete e a caixa d'água.

Oceana 1.000:
Térreo: hall social, salão de festas com instalações sanitárias, copa e terraço descoberto, espaço gourmet com terraço descoberto, home-office, instalação sanitária masculina e feminina, vestibulos de elevadores e caixas de escadas para acesso aos demais pavimentos.
Subsolo: hall social, bicicletário, adega, pranchário, sala de motoristas, refeitório, vestiário masculino e feminino, depósitos, vestibulos de elevadores e caixas de escadas para acesso aos demais pavimentos.

Oceana 2.000:
Térreo: hall social, festas/gourmet com instalações sanitárias, copa e terraço descoberto, home-office, instalação sanitária masculina e feminina, depósito, sala multiuso, espaço teen, vestibulos de elevadores e caixas de escadas para acesso aos demais pavimentos.
Subsolo: hall social, bicicletário, adega, pranchário, cômodo de lixo, depósitos, vestibulos de elevadores e caixas de escadas para acesso aos demais pavimentos.

Oceana 3.000:
Térreo: hall social, salão de festas com instalações sanitárias, copa e terraço descoberto, espaço gourmet, home-office com instalação sanitária, instalação sanitária masculina e feminina, pilates com terraço descoberto, vestibulos de elevadores e caixas de escadas para acesso aos demais pavimentos.
Subsolo: hall social, bicicletário, adega, pranchário e vestibulos de elevadores e caixas de escadas para acesso aos demais pavimentos.

Oceana 4.000:
Térreo: hall social, festas/gourmet com copa e terraço descoberto, home-office com I.S, instalação sanitária masculina e feminina, SPA L'Occitane, com recepção, instalação sanitária masculina e feminina, sauna seca, sauna úmida, ducha, área de SPA e terraço descoberto, vestibulos de elevadores e caixas de escadas para acesso aos demais pavimentos.
Subsolo: hall social, adega, bicicletário, pranchário, espaço beauty, massagem, instalação sanitária, depósitos, vestibulos de elevadores e caixas de escadas para acesso aos demais pavimentos.

Oceana 5.000:
Térreo: hall social, festas/gourmet com instalações sanitárias, copa e terraço descoberto, home-office, depósito, instalação sanitária masculina e feminina, espaço kids com instalação sanitária infantil, vestibulos de elevadores e caixas de escadas para acesso aos demais pavimentos.
Subsolo: hall social, adega, bicicletário, pranchário, cômodo de lixo e vestibulos de elevadores e caixas de escadas para acesso aos demais pavimentos.

Oceana 6.000:
Térreo: hall social, festas/gourmet com instalações sanitárias, copa e terraço descoberto, home-office com instalação sanitária, administração com sala de reunião e instalação sanitária masculina e feminina, vestibulos de elevadores e caixas de escadas para acesso aos demais pavimentos.
Subsolo: hall social, adega, bicicletário, pranchário, delivery, vestiário de funcionários feminino e masculino, depósitos, vestibulos de elevadores e caixas de escadas para acesso aos demais pavimentos.

VAGAS DE ESTACIONAMENTO DO CONDOMÍNIO:
18 vagas PNE do condomínio e 06 áreas de carga e descarga localizadas

no subsolo.
50 vagas de visitantes (sendo 12 PNE) e 04 vagas de carga e descarga localizadas no térreo.

2. SISTEMAS CONSTRUTIVOS:
2.1 FUNDAÇÕES: serão executadas de acordo com a sondagem do terreno e em função das cargas fornecidas pelo cálculo estrutural.

2.2 ESTRUTURA e ALVENARIA: serão executadas em estrutura convencional de concreto armado, alvenaria de vedação e/ou drywall, conforme projetos específicos.

2.3 COBERTURA: será em laje plana impermeabilizada ou tenha cimentícia assentada sobre engradamento de madeira ou metálico com acabamentos, rufos e calhas.

2.4 IMPERMEABILIZAÇÃO: serão executadas impermeabilizações com mantas asfálticas pré-fabricadas ou argamassas cristalizantes nos locais onde forem necessárias a critério da construtora.

2.5 ELEVADORES: os elevadores possuirão controle de acesso por senha, cartão, chaveiro ou biometria, da marca Otis, Thyssen Krupp, Atlas Schindler ou similar.

2.6 PORTÃO ELETRÔNICO: os portões de acesso ao condomínio terão funcionamento eletrônico.

INSTALAÇÕES:
SISTEMA ELÉTRICO: serão executadas com observância aos regulamentos e aprovação das concessionárias locais para energia elétrica.
As áreas de uso comum do edifício serão entregues com luminárias de acordo com projeto específico. Os interruptores, tomadas e botões de campainha serão de material termoplástico da Pial-Legrand, Siemens, Bticino ou similar.
O empreendimento terá previsão para instalação de pontos para recarga de carro elétrico.
O empreendimento terá previsão para recarga de bicicleta elétrica nos bicicletários do subsolo.
Haverá gerador que atenderá ao funcionamento de todos os elevadores das torres e de equipamentos especiais, tais como, bombas de recalque, sistemas de acesso e de segurança e iluminação das circulações das áreas comuns em locais específicos.
As cozinhas das unidades terão ponto para instalação de máquina de lavar louças, cooktop a gás, micro-ondas, forno elétrico, depurador de ar, filtro, geladeira, freezer e triturador. As áreas de serviço das unidades terão ponto para instalação da máquina de lavar e secar roupas.

SISTEMA DE VOZ/TELEFONIA/DADOS:
CENTRAL DE INTERCOMUNICAÇÃO: será instalado um aparelho de interfone em cada apartamento, em alguns pontos no pilotis, na garagem e na central de portaria, garantindo um sistema de comunicação interno.

TV: será deixada previsão de infraestrutura para um ponto de TV a cabo em cada quarto e na sala das unidades. A instalação das TV's por assinatura incluindo o cabeamento ficará por conta do adquirente.

SEGURANÇA: o prédio terá sensor de infravermelho ativo (IVA) nas divisas, guarita de segurança, entrada de veículos, antecâmara social, de serviço e área para delivery independente. Haverá controle aos acessos do empreendimento através de CFTV (circuito fechado de TV) com gravação de imagem, em locais estrategicamente definidos a critério da construtora. Nas áreas de lazer, em locais específicos, haverá controle de acesso através de biometria, senha, cartão ou reconhecimento facial. Botão de emergência nas piscinas, visando desativar imediatamente a motobomba sempre que houver iminência ou acidente consumado. O condomínio receberá o manual de procedimentos de segurança baseado nos conceitos da Haganá.

AUTOMAÇÃO: o projeto não apresenta automação nas unidades privativas, porém está sendo prevista a tubulação seca em cada um dos 4 quartos e sala das unidades para facilitar futura instalação de automação pelo cliente. A tubulação será ligada no quadro de especiais.

HIDRÁULICA: serão executadas em observância aos regulamentos da concessionária local, conforme projeto específico. As prumadas de água e esgoto, nas áreas privativas, poderão passar por shafts com acesso restrito para inspeção.

MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA: o projeto será entregue com infraestrutura e medidor individual de água para cada uma das unidades autônomas. O custeio da despesa referente ao consumo de água de cada unidade autônoma será de acordo com a aferição individual feita pela administração do condomínio, através de equipamento de medição, e cobrada junto das despesas mensais do condomínio.



AQUECIMENTO DE ÁGUA: nas unidades autônomas será entregue infraestrutura para sistema de aquecimento de água do tipo passagem a gás para atendimento a todos os chuveiros, bancadas de lavatórios e bancada da cozinha. Não haverá aquecimento de água nas bancadas do lavabo, banho de serviço e área de serviço. Fica por conta dos adquirentes das unidades a aquisição e instalação dos aquecedores de passagem a gás, conforme projeto específico.

ESGOTO, ÁGUA POTÁVEL E ÁGUAS PLUVIAIS: as tubulações de prumadas de esgoto, água potável e águas pluviais serão executadas de acordo com projeto específico. Estas tubulações poderão ficar externas à alvenaria, não aparentes com detalhamento especial. As prumadas de água e esgoto, nas áreas privativas, passarão por shafts. Os fechamentos dos shafts poderão ser em poliestireno, MDF ou material específico conforme o projeto de detalhamento. A critério da construtora, os sistemas de distribuição poderão ser executados de forma mista. Nos banhos das suítes os aparelhos sanitários serão em louça, compreendendo uma bancada com cuba, uma bacia com caixa acoplada, um ponto para ducha higiênica e um ponto para chuveiro. A instalação sanitária de serviço dos apartamentos terá uma bacia com caixa acoplada e um lavatório de parede. Todo o sistema de distribuição de água e esgoto dos banhos passará por shafts e/ou através de alçapão no forro. As cozinhas dos apartamentos terão ponto para instalação de máquina lava louças ligado à conexão da cuba. As áreas de serviços dos apartamentos terão tanque, bancada e ponto para instalação de máquina de lavar roupas.

GÁS: o prédio será dotado de sistema para gás canalizado com medição individualizada a ser realizada pela concessionária.

SISTEMA ANTI-INCÊNDIO: serão instalados os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndio, conforme norma e exigência do corpo de bombeiros do município.

AR CONDICIONADO: nas unidades autônomas, inclusive coberturas, será instalada e entregue infraestrutura hidráulica (dreno), carga elétrica e rede frigorígena principal para a instalação de sistema de ar condicionado do tipo VRF, com condensação de ar e adequado ao uso de equipamentos tipo cassete e/ou high wall, atendendo aos pontos de todos os quartos (exceto D.C.E. - dependência completa de empregada), salas e varandas adjacentes às salas, ficando por conta dos adquirentes das unidades a aquisição e instalação das condensadoras e evaporadoras. Nas áreas comuns, será entregue sistema de ar condicionado, tipo Split e ou VRF (listagem de ambientes conforme anexo I).

EXAUSTÃO MECÂNICA: nas unidades privativas, serão instalados em todos os sanitários sem ventilação natural, o sistema de exaustão mecânica. Também será instalado o sistema de pressurização de escada de incêndio. Será entregue sistema de exaustão mecânica nos banheiros e vestiários das áreas comuns sem ventilação natural.

ASPIRAÇÃO CENTRAL: nas unidades autônomas será entregue infraestrutura para futura instalação de sistema de aspiração central, ficando por conta dos adquirentes das unidades a aquisição e instalação dos equipamentos necessários junto ao fornecedor.

VII. ACABAMENTOS:
1. DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:
1.1 DOS APARTAMENTOS TIPO:

1.1.1 HALL SOCIAL:
Piso em porcelanato.
Paredes em pintura.
Teto em gesso corrido sobre a laje e pintura.

1.1.2 LAVABO:
Piso em porcelanato.
Paredes em pintura.
Bancada em porcelanato e/ou granito.
Teto rebaixado em forro de gesso e pintura.

1.1.3 SALA DE ESTAR/JANTAR:
Piso em porcelanato.
Paredes em pintura.
Teto em gesso corrido sobre a laje e pintura.

1.1.4 VARANDA:
Piso em porcelanato.
Paredes em pintura e/ou revestimento da fachada padrão construtora.
Teto rebaixado com forro vinílico.
Guarda-corpo de alumínio e vidro (não estanque à água).
Será entregue ponto elétrico para equipamentos.

1.1.5 COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO/DESPENSA (OCEANA 1.000 E 6.000):
Piso em porcelanato.
Paredes cerâmica.
Bancada em granito ou porcelanato.
Teto rebaixado em forro de gesso e pintura e/ou gesso corrido sobre a laje e pintura.

1.1.6 DEPENDÊNCIA COMPLETA DE EMPREGADA (D.C.E.):
Piso em porcelanato.
Paredes em pintura.
Teto rebaixado em forro de gesso e pintura e/ou gesso corrido sobre a laje e pintura.

1.1.7 BANHO DE SERVIÇO:
Piso em porcelanato.
Paredes revestidas em cerâmica.
Teto rebaixado em forro de gesso e pintura.

1.1.8 QUARTOS E CLOSET:
Piso vinílico.
Paredes em pintura.
Teto em gesso corrido sobre a laje e pintura.

1.1.9 CIRCULAÇÃO:
Piso vinílico.
Paredes em pintura.
Teto rebaixado em forro de gesso e pintura e/ou gesso corrido sobre a laje e pintura.

1.1.10 BANHOS SUÍTES:
Piso em porcelanato.
Paredes revestidas em porcelanato e/ou pintura.
Bancada em porcelanato e/ou granito.
Teto rebaixado em forro de gesso e pintura.

1.2 DOS APARTAMENTOS DE COBERTURA:
1.2.1 ESTAR ÍNTIMO:
Piso em porcelanato.
Paredes em pintura.
Teto em gesso corrido sobre a laje e pintura.

1.2.2 TERRAÇO:
Piso em granito.
Paredes com revestimento conforme fachada.
Guarda-corpo em alumínio e vidro (não estanque à água).

1.2.3 PISCINA:
Piscina em porcelanato e/ou pastilha.

1.2.4 SAUNA E DUCHA:
Piso em porcelanato.
Paredes revestidas em porcelanato.
Teto em porcelanato e/ou forro de PVC.

Obs.: Os demais ambientes terão as mesmas especificações dos correspondentes nas unidades tipo. A sauna será entregue com máquina e a piscina será entregue com sistema de climatização e filtragem.

2. DAS ÁREAS COMUNS DOS PAVIMENTOS:
2.1 HALL DE SERVIÇO:
Piso em porcelanato.

Paredes em porcelanato e/ou pintura.
Teto rebaixado em forro de gesso e pintura (conforme necessidade técnica).
2.2 CAIXA DE ESCADA:
Piso cimentado.
Paredes em pintura.
Teto em gesso corrido sobre a laje e pintura.
Porta corta-fogo e corrimão metálico de acordo com projeto de prevenção e combate a incêndio.

3. DO SUBSOLO:
3.1 HALL SOCIAL:
Piso em mármore ou grés porcelânico.
Paredes em mármore, grés porcelânico, limestone e/ou pintura.
Teto rebaixado em forro de gesso e pintura (conforme necessidade técnica).

3.2 HALL DE SERVIÇO:
Piso em porcelanato.
Paredes em porcelanato e/ou pintura.
Teto rebaixado em forro de gesso e pintura (conforme necessidade técnica).

3.3 CÔMODOS DE INSTALAÇÕES E DEPÓSITOS:
Piso em cerâmica.
Paredes em pintura.
Teto em concreto aparente e/ou pintura.

3.4 ESTACIONAMENTO:
Piso em concreto.
Paredes em concreto aparente e/ou pintura com faixas de sinalização.
Teto em concreto aparente e/ou pintura.

3.5 ESCADAS ACESSO AO TÉRREO:
Piso em granito.
Paredes em pintura.

3.6 DEPÓSITO DE LIXO:
Piso em cerâmica.
Paredes em cerâmica.
Teto em concreto aparente e/ou pintura.

3.7 VESTIÁRIO FUNCIONÁRIOS:
Piso em cerâmica.
Paredes em cerâmica.
Teto rebaixado em forro de gesso e pintura (conforme necessidade técnica).

3.8 REFEITÓRIO FUNCIONÁRIOS:
Piso em cerâmica e/ou pintura.
Paredes em cerâmica.
Teto em gesso corrido sobre a laje e pintura.

3.9 SALA DE MOTORISTAS:
Piso em cerâmica.
Paredes em pintura.
Teto em gesso corrido sobre a laje e pintura.

3.10 PRANCHÁRIO:
Piso em porcelanato.
Paredes porcelanato e/ou pintura.
Teto em pintura e/ou concreto aparente.

3.11 BICICLETÁRIO:
Piso em porcelanato.
Paredes em porcelanato e/ou pintura.
Teto rebaixado em forro de gesso e pintura e/ou em forro vinílico (conforme necessidade técnica).

3.12 DELIVERY:
Piso em porcelanato e/ou cerâmica.
Paredes em cerâmica e/ou pintura.
Teto em gesso corrido sobre a laje e pintura.

3.13 ADEGA:
Piso em porcelanato.
Paredes em pintura.

Teto rebaixado em forro de gesso e pintura e/ou em forro vinílico (conforme necessidade técnica).

3.14 ESPAÇO BEAUTY:
Piso em porcelanato.
Paredes em pintura.
Teto rebaixado em forro de gesso e pintura (conforme necessidade técnica).

3.15 I.S. PNE ESPAÇO BEAUTY:
Piso em porcelanato.
Paredes em porcelanato.
Teto em pintura e/ou rebaixado em forro de gesso e pintura (conforme necessidade técnica).

4. TÉRREO:

4.1 GUARITA:
Piso em granito.
Paredes em laminado melamínico.
Teto rebaixado em forro de gesso e pintura (conforme necessidade técnica).

4.2 I.S. GUARITA:
Piso em granito.
Paredes em laminado melamínico.
Teto em gesso corrido sobre a laje e pintura e/ou rebaixado em forro de gesso e pintura.

4.3 ECLUSA SOCIAL, SERVIÇO, ESPERA E ÁREA DE DELIVERY:
Piso em granito.
Paredes em vidro e/ou pintura.
Teto em gesso corrido sobre a laje e pintura e/ou rebaixado em forro de gesso e pintura.

4.4 TERRAÇOS DESCOBERTOS:
Piso em porcelanato.

4.5 HALL SOCIAL:
Piso em mármore ou grés porcelânico.
Paredes em mármore, grés porcelânico, limestone e/ou pintura.
Teto rebaixado em forro de gesso e pintura (conforme necessidade técnica).

4.6 SALÃO DE FESTAS:
Piso em porcelanato.
Paredes em pintura.
Teto rebaixado em forro de gesso e pintura (conforme necessidade técnica).

4.7 COPA DO SALÃO DE FESTAS:
Piso em porcelanato.
Paredes em cerâmica.
Bancada em granito.
Teto rebaixado em forro de gesso e pintura.

4.8 INSTALAÇÕES SANITÁRIAS:
Piso em porcelanato.
Paredes porcelanato.
Bancada em mármore, grés porcelânico e/ou porcelanato.
Teto rebaixado em forro de gesso e pintura.

4.9 TERRAÇOS DESCOBERTOS:
Piso em porcelanato.
Paredes conforme revestimento da fachada.

4.10 PILATES:
Piso em vinílico.
Paredes em pintura.
Teto rebaixado em forro de gesso.

4.11 SALA DE JOGOS:
Piso em porcelanato.
Paredes em pintura.
Teto rebaixado em forro de gesso.



4.12 SALA MULTIUSO:

Piso em vinílico.
Paredes em pintura.
Teto rebaixado em forro de gesso.

4.13 ESPAÇO KIDS:

Piso em vinílico e/ou emborrachado.
Paredes em pintura.
Teto rebaixado em forro de gesso.

4.14 RECEPÇÃO, CIRCULAÇÃO E REPOUSO SPA:

Piso em porcelanato.
Paredes em mármore, limestone e/ou pintura.
Teto rebaixado em forro de gesso com atenuação acústica, PVC e/ou material vinílico.

4.15 SAUNA ÚMIDA/DUCHA:

Piso em porcelanato ou grés porcelânico.
Paredes em porcelanato ou grés porcelânico.
Teto revestido porcelanato, grés porcelânico, e/ou forro de PVC.
A sauna será entregue com máquina.

4.16 SAUNA SECA:

Piso em madeira.
Paredes em madeira.
Teto em madeira.

4.17 INSTALAÇÕES SANITÁRIAS SAUNA/SPA:

Piso em porcelanato.
Paredes revestidas em porcelanato.
Teto rebaixado em forro de gesso e pintura.

4.18 QUADRA DE TÊNIS:

Piso em saibro.
Fechamento com alvenaria, alambrado metálico e/ou cobogó.

4.19 QUADRA POLIESPORTIVA:

Piso em cimentado com pintura demarcativa.
Fechamento com alvenaria, alambrado metálico e/ou cobogó.

4.20 PET PLACE:

Piso em grama.

4.21 ESPAÇO FITNESS:

Piso vinílico e/ou emborrachado.
Paredes em pintura.
Teto rebaixado em forro de gesso com atenuação acústica.

4.22 INSTALAÇÕES SANITÁRIAS FITNESS:

Piso em porcelanato.
Paredes em porcelanato.
Bancada porcelanato.
Teto rebaixado em forro de gesso e pintura.

4.23 DEPÓSITO FITNESS:

Piso em porcelanato.
Paredes em pintura.
Teto rebaixado em forro de gesso e pintura.

4.24 HOME OFFICE:

Piso em porcelanato.
Paredes em pintura.
Teto rebaixado em forro de gesso.

4.25 ADMINISTRAÇÃO:

Piso em porcelanato.
Paredes em pintura.
Teto rebaixado em forro de gesso.

4.26 CIRCULAÇÃO PISCINA COBERTA:

Piso em porcelanato.
Paredes em pintura.
Teto com forro de PVC ou material vinílico.

4.27 PISCINA COBERTA:

Piscina revestida em porcelanato e/ou pastilha.
A piscina será entregue com equipamento de climatização e filtragem.

4.28 INSTALAÇÕES SANITÁRIAS PISCINA COBERTA:

Piso em porcelanato.
Paredes em porcelanato.
Teto rebaixado em forro de gesso e pintura.

4.29 BAR DA PISCINA:

Piso em porcelanato.
Paredes em pintura.

Teto com forro de PVC.

4.30 PISCINA DESCOBERTA:

Piscina revestida em porcelanato e/ou pastilha.
Terraço em granito e/ou porcelanato.
A piscina será entregue com equipamento de filtragem.

4.31 ESPELHO D'AGUA:

Em alvenaria estrutural e/ou concreto armado.
Piso e paredes revestidas em pastilha.

4.32 PLAYGROUND:

Piso em emborrachado.

4.33 CIRCULAÇÃO E VAGAS DE VEÍCULOS:

Piso em intertravado.

4.34 CIRCULAÇÃO PEDESTRES:

Piso em granito, porcelanato e/ou intertravado.

4.35 RAMPA DE ACESSO À GARAGEM DE VEÍCULOS:

Piso em ladrilho hidráulico.
Paredes em pintura.

5. DAS ÁREAS COMUNS DO 22º PAVIMENTO:

5.1 BARRILETE:

Piso em pintura e/ou concreto aparente.
Paredes em pintura e/ou concreto aparente.
Tetos, vigas e pilares em pintura e/ou concreto aparente.

5.2 DAS FACHADAS:

As fachadas serão revestidas em granito, vidro, alumínio, cerâmica e ACM. Os acabamentos serão empregados de acordo com detalhamento específico e a critério da construtora.

5.3 MOBILIÁRIO DA ÁREA COMUM:

VIII. MONTAGEM E DECORAÇÃO DOS AMBIENTES COMUNS:

A montagem de equipamentos e mobiliários das áreas comuns do empreendimento está incluída no preço da unidade (consultar lista de mobiliário no Anexo I). O detalhamento terá projeto específico a critério da construtora.

IX. OPÇÕES DE PLANTA:

Os proprietários das unidades terão a possibilidade de escolher as opções de plantas descritas abaixo:

Oceana 1.000 e 6.000:

- Opção 01: padrão 04 suítes.
- Opção 02: sala ampliada, banho Sr. e Sra.
- Opção 03: sala ampliada.
- Opção 04: sala ampliada, closet Sr. e Sra.

Oceana 2.000 e 5.000:

- Opção 01: padrão 04 suítes.
- Opção 02: sala ampliada, banho Sr. e Sra.
- Opção 03: sala ampliada e acesso cozinha à área íntima.
- Opção 04: sala ampliada, closet Sr. e Sra.

Oceana 3.000 e 4.000:

- Opção 01: padrão 04 suítes.
- Opção 02: sala ampliada, banho Sr. e Sra.
- Opção 03: sala ampliada e acesso cozinha à área íntima.
- Opção 04: sala ampliada, closet Sr. e Sra.

X. ITENS OPCIONAIS:

Os proprietários das unidades terão a possibilidade de adquirir junto à construtora os kits a seguir relacionados (conforme valores e condições de pagamento a serem oferecidos no momento oportuno):

- Kit piso mármore travertino na sala, lavabo e varandas
- Kit banheira
- Kit bancada varanda

XI. OCEANA GOLF ACCESS:

Aplicativo desenvolvido para facilitar a vida do proprietário. Poderá ser feita a solicitação de serviços, reserva dos espaços nas áreas comuns ou mesmo informar o porteiro da chegada ao prédio com apenas um toque no smartphone.

OBSERVAÇÕES FINAIS:

1. Conforme definido em cláusula específica

da escritura de compra e venda, os itens relacionados abaixo serão objeto de rateio entre os adquirentes das unidades, nas épocas próprias, e na proporção do coeficiente de rateio de despesa (CRD) que utilizará como critério a fração ideal atribuída a cada unidade (determinada na convenção de condomínio).

a. Os custos com ligações definitivas de serviços públicos (água, esgoto, luz, força, gás e telefone) do empreendimento são de estimativa impossível antes de os respectivos serviços serem, nas épocas próprias, quantificados e orçados pelas empresas concessionárias. Por essa razão, tais custos não estão incluídos no preço pactuado. Quando conhecidos pela OUTORGANTE, serão esses custos rateados, à medida que forem ocorrendo, entre todos os subscritores de unidades autônomas do empreendimento na razão dos coeficientes apontados, obrigando-se o (a,s) OUTORGADO (A,S) ao reembolso, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da respectiva comunicação.

São eles: **a)** medidores de gás, luz e água; **b)** taxas, emolumentos, orçamentos de concessionárias ou empresas de serviços públicos, despachante, serviços de credenciados, ligações, enfim, quaisquer pagamentos para obtenção, aprovação, cadastramento e instalação de serviços definitivos de energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede de esgotos sanitários e pluviais, gás, telefones, combate a incêndio e outros que venham a ser necessários ao perfeito funcionamento da edificação; **c)** “vault”, câmara subterrânea, transformadores e/ou outros equipamentos que venham a ser exigidos pela concessionária de energia elétrica; **d)** estação de tratamento de esgotos (ETE) e/ou outros dispositivos que venham a ser exigidos pelas concessionárias e outros órgãos públicos; **e)** gastos com assembléia de instalação do condomínio de utilização; **f)** gastos iniciais com porteiros, vigias, segurança, manutenção e limpeza; **g)** extensões de rede de água e esgoto, medidor individual de água e quaisquer despesas com as instalações e/ou serviços que são próprios de concessionárias de serviços públicos, inclusive imposto territorial e sua individualização, Inclusão predial, averbação da construção e abertura de matrícula.

b. Projeto e/ou instalações especiais que venham a ser exigidos pelos órgãos públicos ou autoridades federais, estaduais ou municipais como ampliações e/ou reforços das redes públicas existentes.

2. No interesse do bom andamento da obra, a construtora poderá substituir quaisquer especificações de material, descritas neste memorial descritivo, sem que haja sua depreciação, sempre que, quando da época para a qual sua compra tenha sido programada, encontrar dificuldades em sua aquisição. As padronagens serão definidas de modo a obter-se harmonia e bom gosto na concretização final da unidade.

3. Serão admitidas modificações nas unidades ao longo do andamento das obras conforme prazo definido em contrato. Estas modificações deverão ser previamente aprovadas pela construtora.

4. O fornecimento e instalação do que não constar expressamente desta especificação, deverá ser de responsabilidade dos adquirentes das unidades.

5. A aquisição e instalação dos equipamentos de ar condicionado nas unidades são de responsabilidade dos adquirentes.

6. Os equipamentos, mobiliários e elementos decorativos constantes no anexo e nas imagens são referências e podendo sofrer revisão de modelos, especificações e quantidades sem aviso prévio. A incorporadora não se responsabiliza por elementos decorativos representados nas ilustrações artísticas.

7. Os revestimentos representados nas ilustrações artísticas são referenciais e podem apresentar variação dimensional, de cor, textura e paginação de assentamento.

8. O empreendimento será entregue com vegetação implantada por meio de mudas, conforme especificação do projeto paisagístico. As imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação representam a fase adulta das espécies que será atingida ao longo do tempo.

9. As imagens, ilustrações, plantas humanizadas, maquetes e tour virtual referentes ao empreendimento apresentados no stand de vendas, folder, material publicitário, outdoor, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, são meramente ilustrativos, podendo apresentar variações em relação à obra final, em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da

necessidade de adequação técnicas ou do atendimento a postulados legais.

10. As informações contidas em todo o material publicitário veiculado são meramente ilustrativas, não se configurando como parte integrante de qualquer instrumento legal, podendo inclusive ser alteradas sem qualquer aviso prévio.

11. A configuração e os níveis de implantação do empreendimento estão sujeitos a alterações decorrentes de exigências técnicas e estruturais, ao atendimento das posturas municipais, concessionárias e condições do entorno.

12. Todas as imagens demonstram ilustração artística, que desconsidera todos os elementos construídos e vegetação no entorno do empreendimento.

13. As imagens de áreas privativas podem possuir configurações diferentes do padrão do empreendimento, no que diz respeito à opção de planta e acabamento, rebaixos, sancas decorativas, mobiliários e artigos decorativos, não sendo parte integrante do contrato.

14. As áreas de lazer, vias, vagas e circulações do empreendimento estão sujeitas a alterações decorrentes das exigências das posturas municipais, concessionárias e condições do local.

15. Para os itens nos quais constam alternativas de materiais e/ou acabamentos a escolha da opção a ser adotada para o empreendimento ficará à critério da construtora.

16. Eventualmente, para atendimento de necessidades técnicas, poderão ser executados shafts e/ou enchimentos, bem como poderão ser alteradas as posições das peças sanitárias.

17. No desenvolvimento dos projetos complementares poderão ocorrer pequenas variações nas medidas internas dos cômodos, deslocando elementos estruturais (para mais ou para menos), que não excederão a 5% (cinco por cento) em tais medidas, e na posição dos equipamentos, vãos, janelas etc. para adaptar às necessidades dos projetos.

18. Os quadros de luz, tomadas, interruptores e registros de comando das instalações hidráulicas, dependendo do final da unidade autônoma, poderão estar localizados em locais diferentes daqueles representados no modelo do stand de vendas.

19. A incorporadora não se responsabiliza pelas construções vizinhas ao empreendimento. Itens como acréscimo nas edificações existentes no entorno, aberturas de janelas, alterações de afastamentos, entre outras condições dos imóveis de terceiros podem ser verificados no local, cabendo ao poder público fiscalizar a regularidade das construções vizinhas ao empreendimento.

20. As informações contidas em todo o material publicitário veiculado são meramente ilustrativas, não se configurando como parte de qualquer instrumento legal, podendo, inclusive, ser alteradas sem aviso prévio.

21. Os espaços de hall social, salão de festas, copa, espaço gourmet, instalações sanitárias PNE, home-office, terraços descobertos, bicicletário, adega e cômodos técnicos sob a torre Oceana 1.000; os espaços hall social, salão de festas gourmet, instalações sanitárias PNE, copa, home-office, sala múltiplo, espaço teen, terraços descobertos, bicicletário, adega e cômodos técnicos sob a torre Oceana 2.000; os espaços hall social, espaço gourmet, salão de festas, terraços descobertos, home-office, pilates, copa e instalações sanitárias PNE, bicicletário, adega e cômodos técnicos sob a torre Oceana 3.000, não serão entregues na 1ª fase do empreendimento.

22. O empreendimento “Oceana Golf” contará com o serviço de balsa para a travessia da Lagoa de Marapendi enquanto houver oferta desse serviço por empresas no local.

23. Os condôminos do empreendimento “Oceana Golf” contarão com o serviço *facilities* que proverá um leque de serviços opcionais a serem ofertados pela administradora do condomínio e definidos em votação pelos proprietários. Descrição e regras a ser aprovadas em assembleia do condomínio. Serviços válidos enquanto houver oferta por empresas no local.

24. As entregas deixadas na central de encomendas deverão respeitar as regras de dimensões e demais características estabelecidas na convenção de condomínio e/ou regulamento interno.



Alex Veiga - CEO no Grupo Patrimar.

A PATRIMAR SEMPRE
SONHOU EM ESTAR
NA CIDADE MARAVILHOSA.
E CHEGA EM ALTO ESTILO,
COM O OCEANA GOLF.
MUITO PRAZER, RIO.

O Rio de Janeiro é mais do que um lugar. É um estado de espírito. Cantado em prosa e verso pela sua natureza única e deslumbrante, é uma referência de leveza, descontração e bem viver.

O mundo todo conhece o Corcovado, o Pão de Açúcar, as praias de Copacabana e Ipanema. O jeito carioca combina alta gastronomia com os botecos, lojas de grife com sandálias Havaianas. Nas praias, homens e mulheres se misturam jogando altinho e futevôlei. Executivos de grandes empresas tomam um chope depois do trabalho sem hora pra terminar.

São muitos os motivos para qualquer empresa sonhar em estar aqui. É um mercado pujante, que resiste às crises e oferece oportunidades para quem quer investir.

A Patrimar sempre acreditou no Rio. Como todos os mineiros, somos apaixonados por este lugar.

Após 58 anos de uma história de sucessos, mais de

2,5 milhões de m² construídos e 35 mil unidades entregues, chegamos finalmente à Cidade Maravilhosa.

Para realizar nosso primeiro empreendimento escolhemos um terreno incomparável, ao lado do melhor campo de golfe da América Latina, com vista para o mar, na região que mais se valoriza na Barra da Tijuca.

Reunimos os melhores profissionais para criar um produto luxuoso e sofisticado, que reúne inovação, sustentabilidade, segurança, lazer e praticidade.

OCEANA GOLF. Um projeto que incorpora como nenhum outro toda a experiência da Patrimar em empreendimentos de altíssimo padrão.

É o melhor cartão de visitas para marcar nossa chegada.

Uma oportunidade única para você mudar para melhor e conhecer a nova arte de viver.



PATRIMAR

58
anos

Estes são alguns dos empreendimentos já lançados pela Patrimar.
Para conhecer mais sobre a empresa e seus produtos, acesse:

www.patrimar.com.br



APOGÉE

Localização: Belo Horizonte - MG
Tipologia: 4 suítes ou 5 suítes
671m²
Diferenciais: Um apartamento por andar
Lazer excepcional
Vista para as montanhas



UNIQUE

Localização: Belo Horizonte - MG
Tipologia: 4 suítes
313m² e 391m²
Diferenciais: Lazer excepcional
Opção de duplex top house e coberturas
Suíte master com closets e banho sr. e sra.
Vista para as montanhas



2300 RJ

Localização: Belo Horizonte - MG
Tipologia: 4 suítes
385m²
Diferenciais: Um apartamento por andar
Lazer completo
Melhor ponto do bairro de Lourdes



ACQUA GALLERIA

Localização: Campinas - SP
Tipologia: 3 ou 4 suítes
92m² e 153m²
Diferenciais: Maior complexo aquático da região
Gestão desportiva: Cia Athletica



OCEANA GOLF

ABSOLUTE DESIGN

Incorporação e Construção:



Arquitetura:



Paisagismo:



Interiores:



Estruturação e Desenvolvimento



Gestão Desportiva



Gestão Wellness:



Projeto de Segurança:



Gestão de Facilities:



Incorporação e Construção:



PATRIMAR

58
anos

oceanagolf.com.br