GRUPOADN

Shopping da Utilidade

Caderno de Diretrizes

OBJETIVO

Este material tem o objetivo de orientar a criação de imagens e books de vendas, direcionando o departamento comercial no mesmo rumo que a companhia.

Passamos por uma descrição do empreendimento e seus atributos, plantas, fachadas. Abordamos todos os aspectos técnicos desde o fechamento da varanda com vidro, método construtivo e posição de pontos elétricos, gás e ar-condicionado. Por fim indicamos cada área comum do empreendimento e informamos cada item que compõe a decoração de cada espaço.

Este é um guia tanto para o comercial se informar e vender com mais propriedade, quanto para os demais departamentos que usam como consulta, desde o projeto executivo até a execução da obra.

Uma maneira do Departamento de Produto contribuir para a disseminação da informação dentro da empresa, assegurando que todos tenham conhecimento do padrão a ser seguido.

Controle de revisões

Rev.	Data	Descrição	Autor
R00	02/02/2026	Emissão inicial	Bruna

ARQUIVOS UTILIZADOS COMO REFERÊNCIA PARA CONFECÇÃO DESTE CADERNO DE DIRETRIZES

- **PROJETO LEGAL:** 297-CAM-PL-SIMP-IMPL-01-05-V01-R11; 297-CAM-PL-SIMP-EDIF-03-05-V01-R11
- **PROJETO PRÉ-EXECUTIVO: -**
- **APRESENTAÇÃO DA LINHA:** ADN-SU-V04-PADR-R09

Sumário

1 **EMPREENDIMENTO**
Características, localização e implantação

2 **PLANTAS**
Unidades padrão e adaptáveis

3 **ACABAMENTOS**
Áreas privativas

4 **INSTALAÇÕES PREDIAIS**
Elétrica, ar condicionado, ventokit e gás

5 **ESTRUTURA**
Método construtivo e fechamento de varanda

6 **FACHADA**
Revestimentos e cores

GRUPOADN

1 Empreendimento

Características, localização e implantação

Grupo ADN

Ficha Técnica do Empreendimento

Produto:
Apartamento com suíte em Campinas-SP

Endereço:
Rua Dr. Oswaldo Ahnert, 740, Bairro Loteamento Chácara da República

Área total do terreno:
6.921,76m²

Área total construída:
22.158,79m²

Nº de Torres:
02 Torres, com 08 apartamentos por pavimento
19 pavimentos (Térreo + 18 tipo)

Obs: Endereço ainda não confirmado, aguardando RI para atualização e registro.

Nº de unidades:
304 unidades

Tipologias das unidades:
2 Dorm. com suíte de 47,16m² a 47,44m²

Vagas de garagem:
336 vagas, sendo 143 vagas de automóveis pequenas, 151 vagas de automóveis médias, 10 vagas de automóveis PCD e 32 vagas de motos.

Áreas de Lazer:
Academia, Loja Autônoma, Bicicletário, Bike repair, Brinquedoteca, Espaço Fitness, Horta, Pet Care, Pet Place, Piscina com Prainha, Playground, Pomar, Portaria 24h, Quiosque Steak House, Redario, Salão de Festas, Vestiário, Web Garden.

GRUPOADN

Ficha Técnica da Lâmina

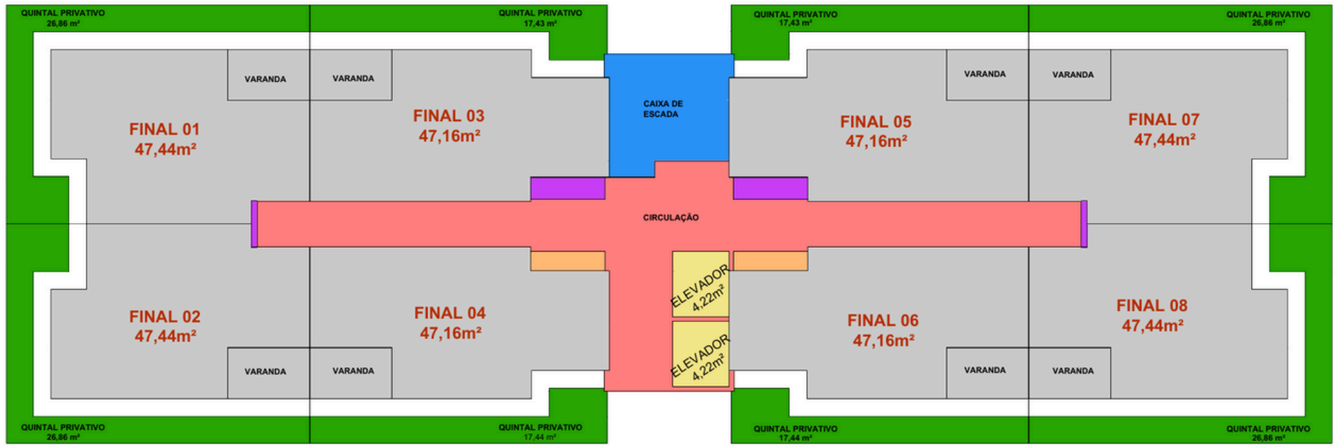
Tipologia:
Suíte

Lâmina:
SU_V04_6X8_8A_T+18_PD271.R00

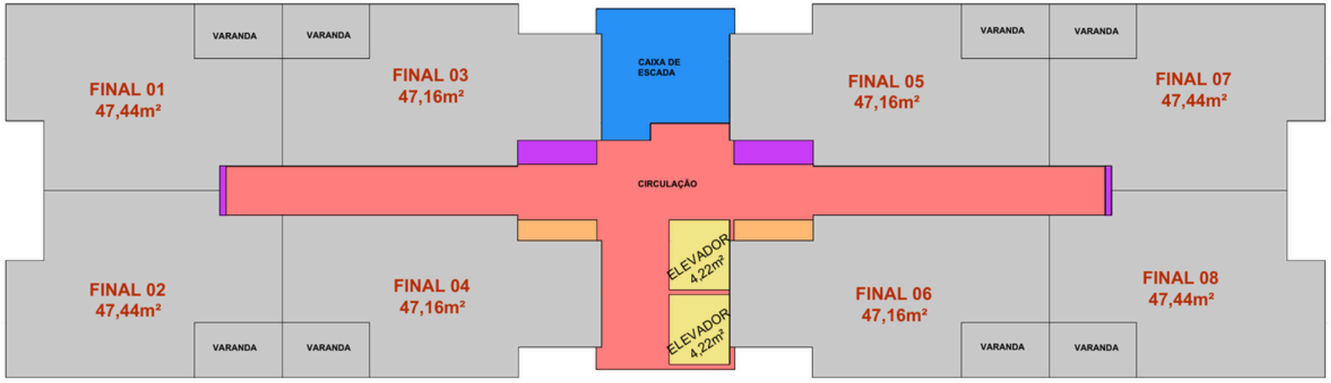
Planta semelhante:
Liv. Guanabara

Configuração do Térreo
Com Garden

Unidades PCD:
São adaptáveis as unidades de final 1, 2, 7 e 8 do 19º pavimento tipo dos blocos 1 e 2, e as unidades de final 1 e 2 do 18º pavimento tipo do bloco 1.

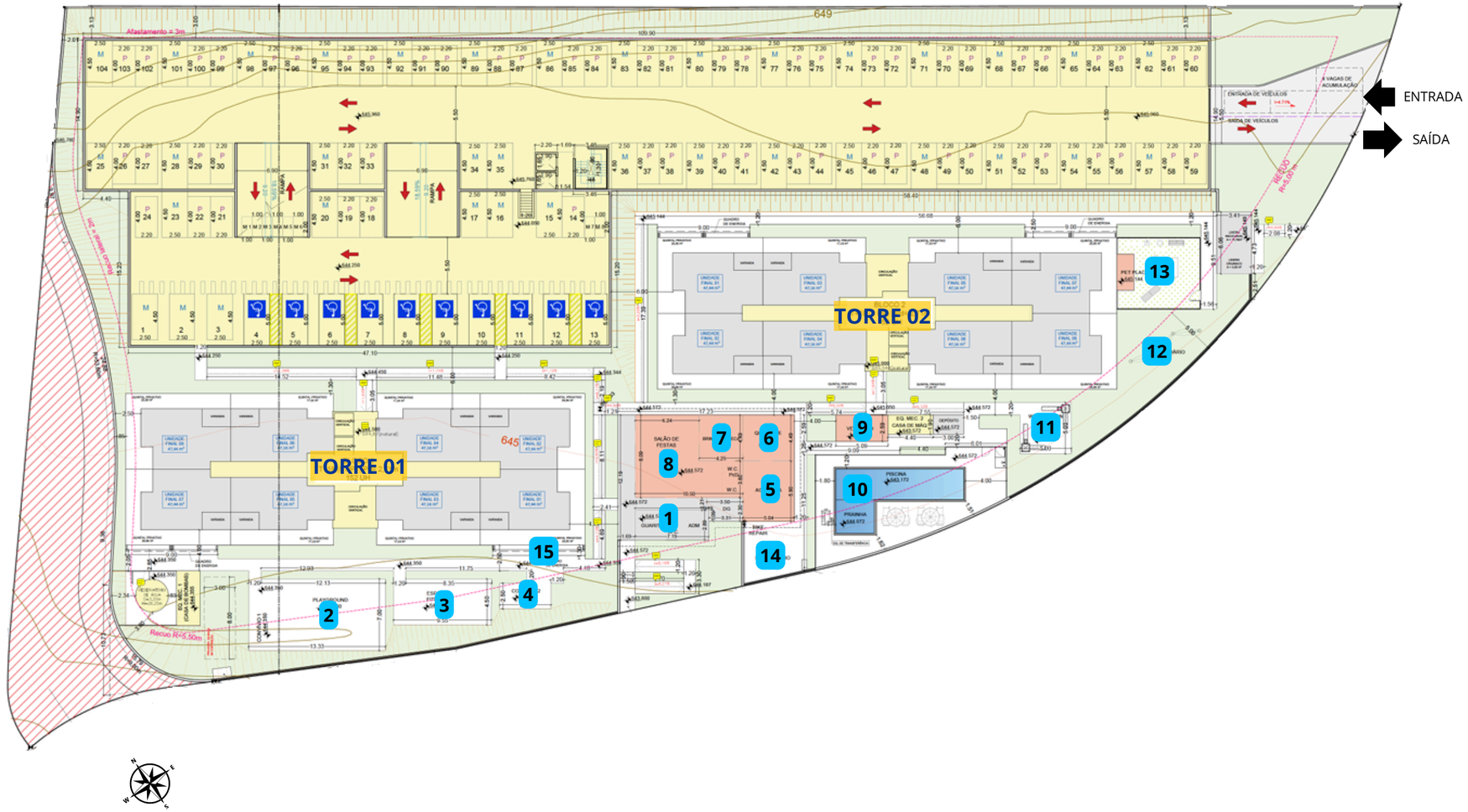


PLANTA DO PAVIMENTO TÉRREO
projeto legal



PLANTA DO PAVIMENTO TIPO
projeto legal

Implantação
Térreo



Legenda

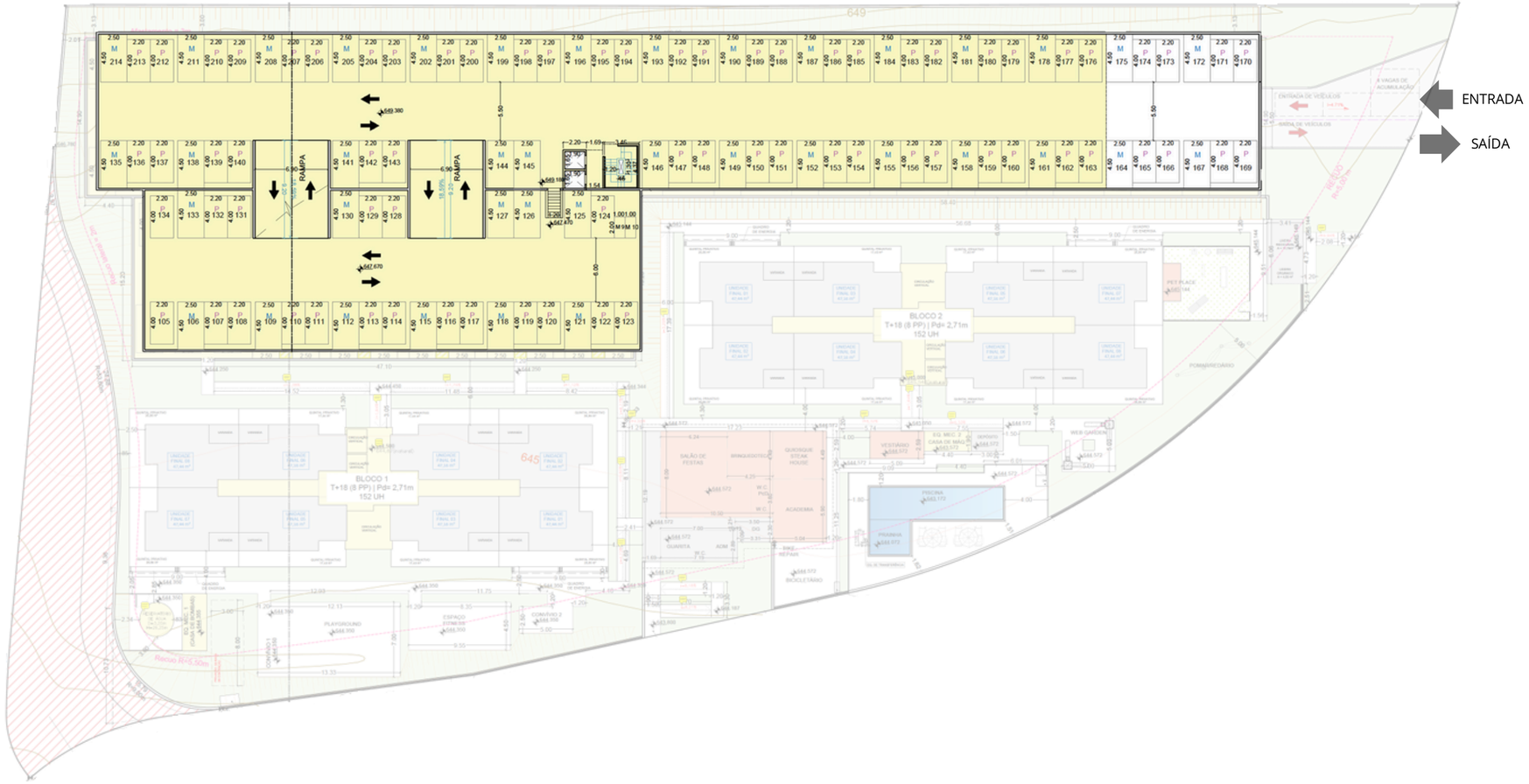
01. Portaria
02. Playground
03. Espaço Fitness
04. Loja autônoma
05. Academia
06. Quiosque Steak House
07. Brinquedoteca
08. Salão de Festas
09. Vestiários
10. Piscina
11. Web Garden
12. Redário / Pomar
13. Pet Care / Pet Place
14. Bicicletário / Bike Repair
15. Horta

ÁREAS COMUNS ENTREGUES EQUIPADAS E DECORADAS

GRUPOADN

Implantação

Edifício garagem 1º Andar

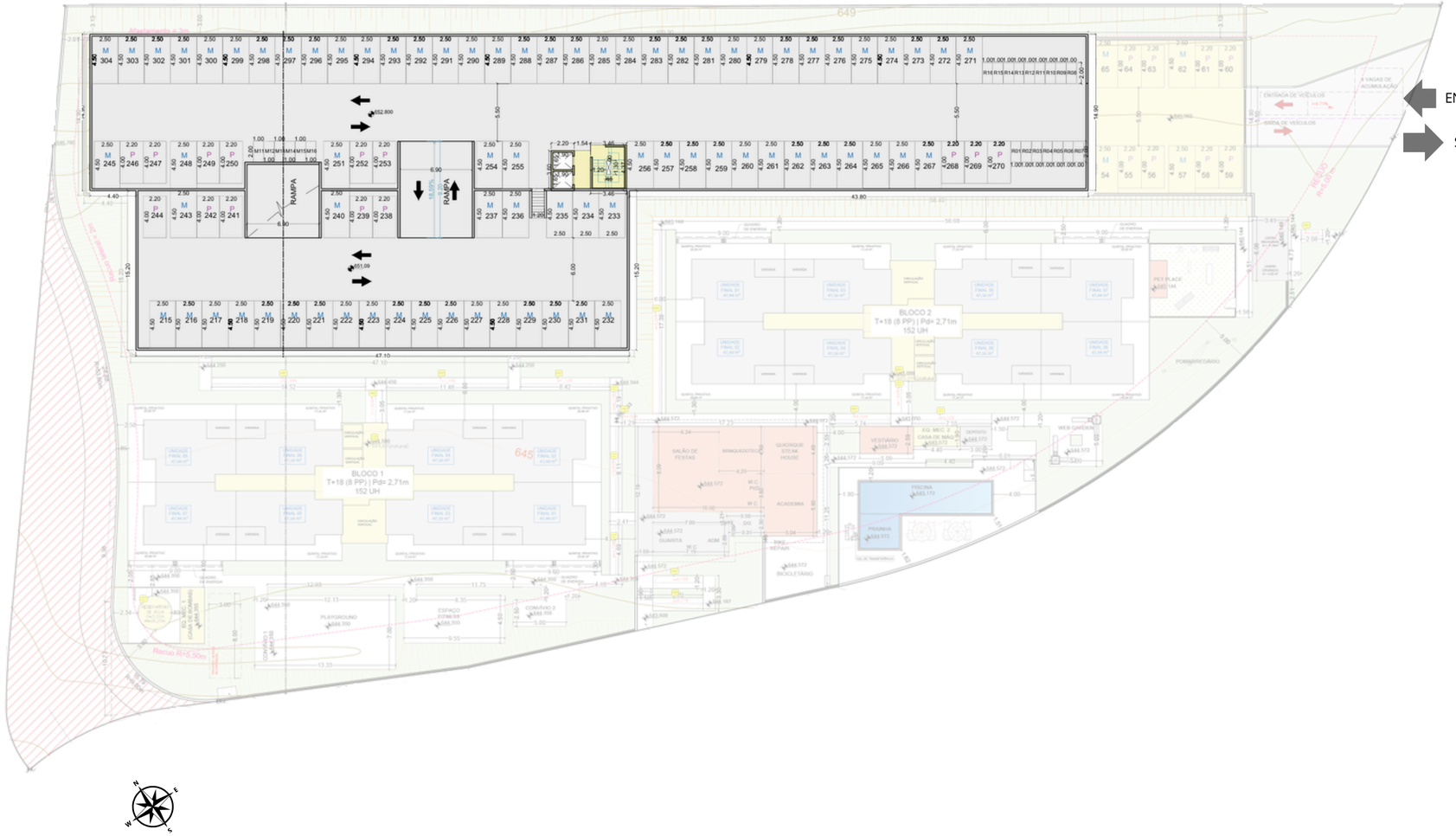


ÁREAS COMUNS ENTREGUES EQUIPADAS E DECORADAS

GRUPOADN

Implantação

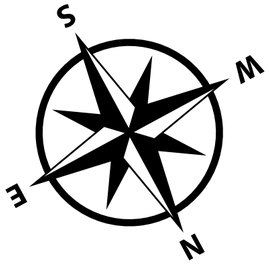
Edifício garagem 2º Andar



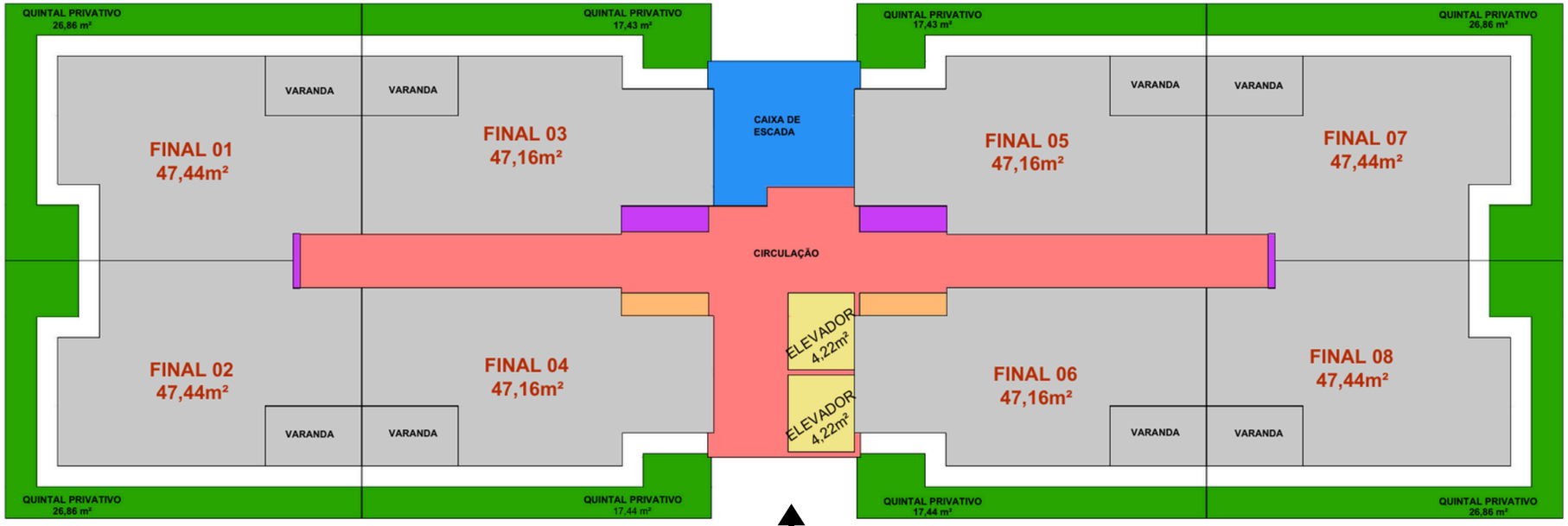
ÁREAS COMUNS ENTREGUES EQUIPADAS E DECORADAS

GRUPOADN

Estudo solar – Bloco 1



PÔR DO SOL



NASCER DO SOL

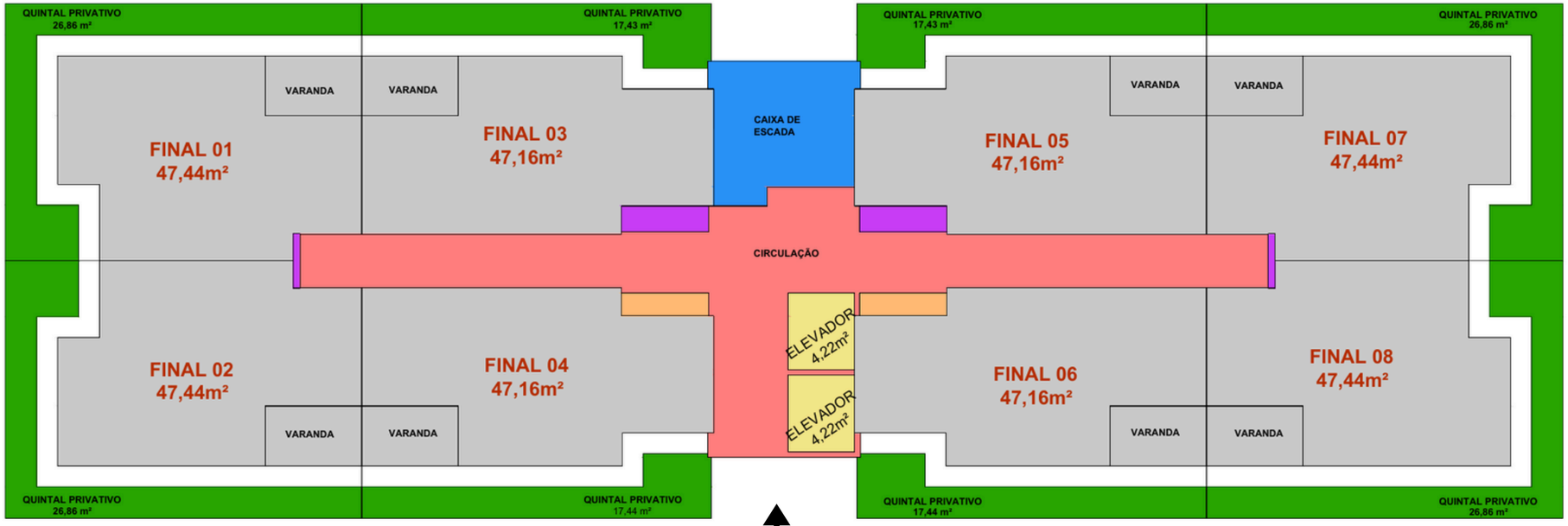
Entrada da torre

GRUPOADN

Estudo solar – Bloco 2



NASCER DO SOL



PÔR DO SOL

Entrada da torre

GRUPOADN

2

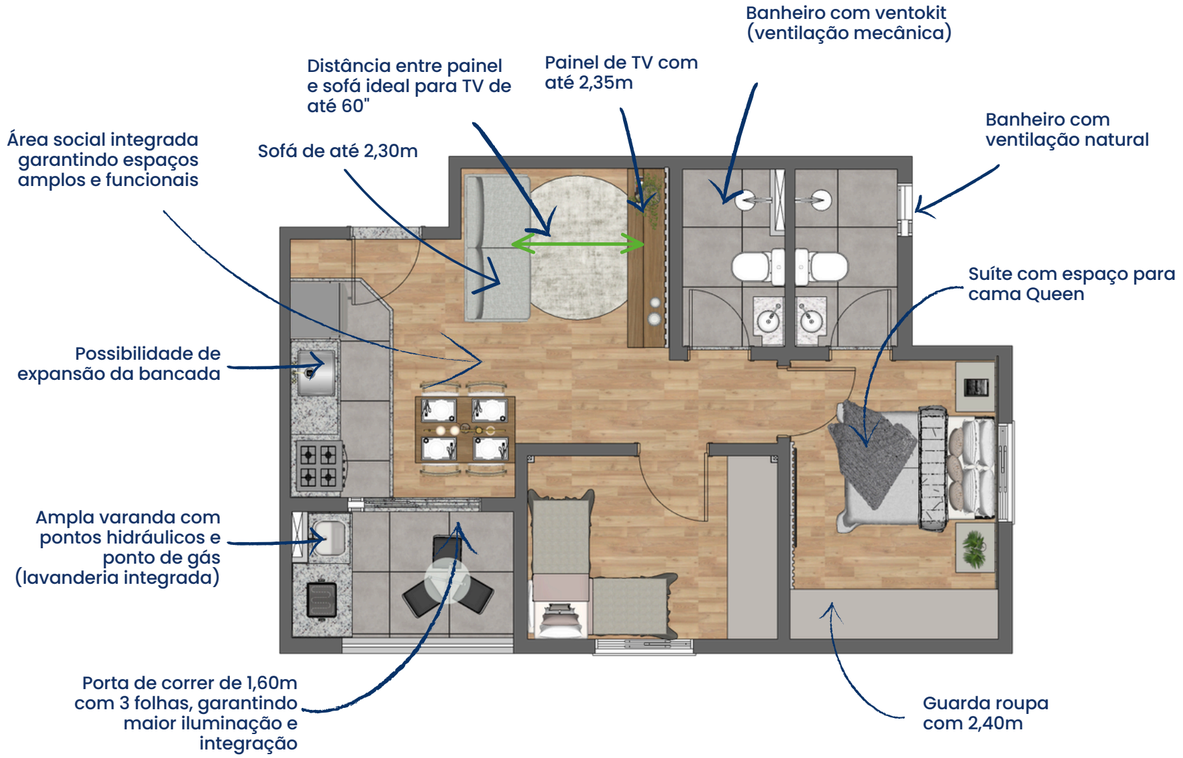
Plantas

Unidades padrão e adaptáveis

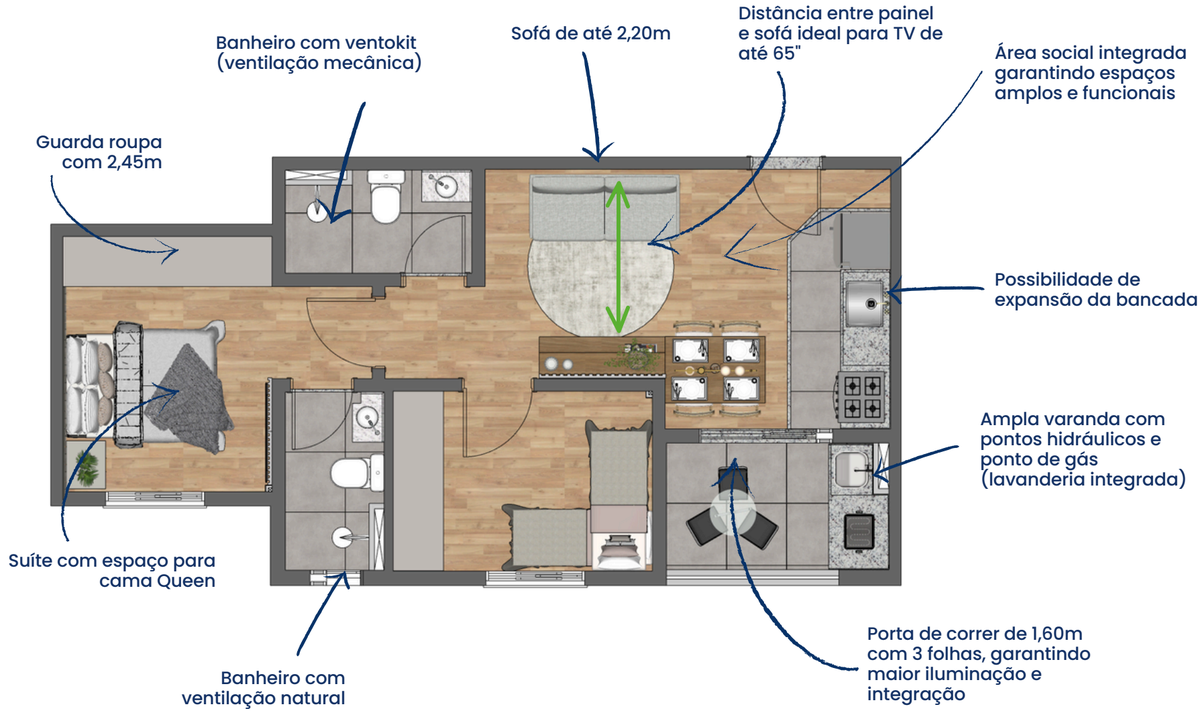
Grupo ADN

Unidades padrão

***Pé Direito: 2,60m**



Apê canto: 47,44 m²



Apê centro: 47,16 m²

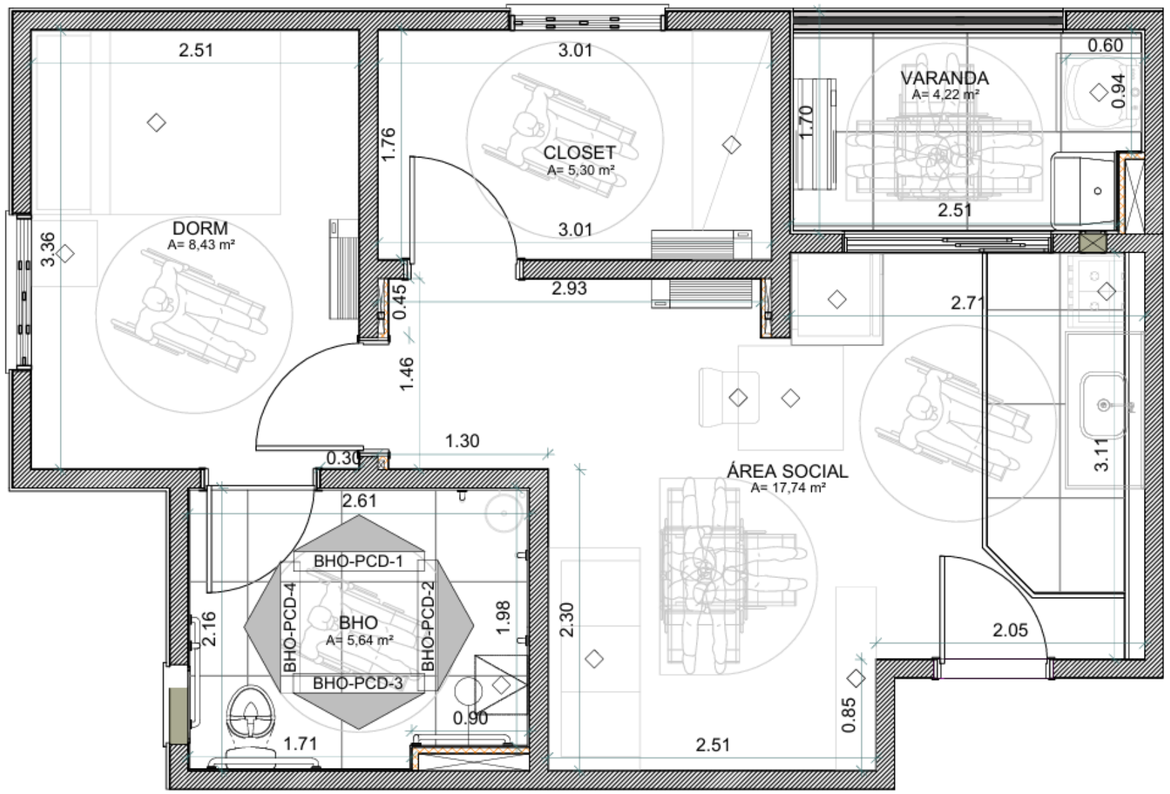
GRUPOADN

Unidades adaptáveis

NOTA:
DENTRE O TOTAL DE UNIDADES, 10 SÃO ADATÁVEIS E ATENDEM _À NBR 9050/2020 REFERENTE AO LAYOUT DOS APARTAMENTOS ACESSÍVEIS:

- UNIDADES DE FINAL 1, 2, 7 E 8 DO 19º PAVIMENTO - BLOCOS 1 E 2
- UNIDADES DE FINAIL 1 E 2 DO 18º PAVIMENTO - BLOCO 1

47,44 m²



GRUPOADN

3 Acabamentos

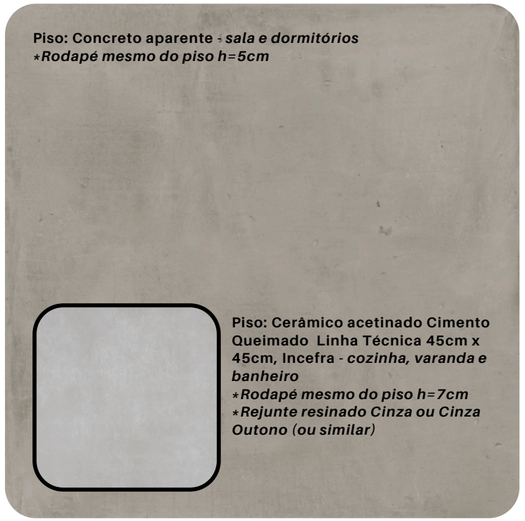
Áreas privativas

Grupo ADN

REVESTIMENTO PADRÃO
APARTAMENTO (SUÍTE)

LEGENDA:

- ACABAMENTOS
- ESQUADRIAS
- EQUIPAMENTOS
- MOBILIÁRIOS / DECORAÇÃO
- ILUMINAÇÃO



Piso: Concreto aparente - *sala e dormitórios*
**Rodapé mesmo do piso h=5cm*

Piso: Cerâmico acetinado Cimento Queimado Linha Técnica 45cm x 45cm, Incefra - *cozinha, varanda e banheiro*
**Rodapé mesmo do piso h=7cm*
**Rejunte resinado Cinza ou Cinza Outono (ou similar)*

Teto: Pasta de gesso com pintura branca
**Placa de gesso com pintura branca - banheiros*
**Textura rolada branca - varanda*



Pedra (bancada, filetes e soleiras): Granito Branco Dallas - *bancada da cozinha 120x60cm bancada do banheiro 61x39cm*

Pingadeiras: Ardósia - *todas as janelas*

Parede: Textura rolada cor Passive, Sherwin Williams, SW 7064 - *varanda*

Parede: Pasta de gesso pintura cor branca - *todos os ambientes internos*



Piso: Cimento escovado e grama - *quintal privativo*

Parede: Revestimento cerâmico 32x57cm, cor branco acetinado, Modelo Clean Mate Plus, Carmelo Fior - *na cozinha 1 fileira acima da bancada; na lavanderia do piso até 1 fileira acima do tanque; no banheiro todas as paredes do piso ao teto*
**Rejunte resinado branco*

01 Tanque de mármore sintético cor clara 60x50cm - *área de serviço*



01 Torneira de mesa bica alta metálica 1167 Eco C23, Esteves - *cozinha*



01 Torneira de parede metálica 1153 Eco C23, Esteves - *área de serviço.*



02 Lavatórios suspensos de canto, Roca LO-335



02 Torneiras de mesa bica alta metálica 1198 Eco C23, Esteves - *banheiro*



01 Cuba de inox polida embutir 46 x 30 x 14cm, Tecnocuba - *cozinha*



02 Bacias sanitárias com caixa acoplada Confort CE BR, Celite - Banheiro



01 *ponto de elétrico centralizado por ambiente*



01 Plafon sobrepor branco 4000k 22x22cm 18w - *varanda*



Arandela externa 4000k h=230cm - *quintal*



01 Porta de alumínio e vidro 3 folhas móveis de correr cor Branca - *varanda (152x210cm)*



02 Portas interna de madeira resistente à umidade, acabamento amadeirado *(70x210cm)* - *banheiro*



01 Porta externa de madeira com acabamento amadeirado *(80 x 210cm)* - *entrada*



02 Porta interna de madeira com acabamento amadeirado *(80 x 210cm)* - *dormitórios*



01 Janela 1 folha móvel maxim-ar cor branca - *banheiro suíte (60x60cm)*



02 Janelas de alumínio e vidro veneziana 3 folhas móveis de correr cor branca - *dormitórios (120x100cm)*



01 Janela de ventilação fixa PVC cor branca - *shaft da lavanderia (24x44cm)*



01 Janela de ventilação fixa PVC cor branca - *banheiro(15x15cm)*



Obs:
***Rejuntes marca Quartzolite ou Cimentolit**
***Prever ventokit para banheiro social de canto**

GRUPOADN

REVESTIMENTO PADRÃO
UNIDADE ADAPTÁVEL (SUÍTE)

Piso: Cerâmico acetinado Cimento Queimado Linha Técnica 45cm x 45cm, Incefra -
Em todos os ambientes
Rodapé mesmo do piso h=7cm
Rejunte resinado Cinza ou Cinza Outono (ou similar)

Teto: Pasta de gesso com pintura branca
*Placa de gesso com pintura branca - *banheiros*
*Textura rolada branca - *varanda*

Pedra (bancada, filetes e soleiras): Granito Branco Dallas - *bancada da cozinha 120x60cm bancada do banheiro 61x39cm*

Pingadeiras: Ardósia - *todas as janelas*

Parede: Textura rolada cor Passive, Sherwin Williams, SW 7064 - *varanda*

Parede: Pasta de gesso pintura cor branca - *todos os ambientes internos*

Parede: Revestimento cerâmico 32x57cm, cor branco acetinado, Modelo Clean Mate Plus, Carmelo Fior - *na cozinha 1 fileira acima da bancada; na lavanderia do piso até 1 fileira acima do tanque; no banheiro todas as paredes do piso ao teto*
*Rejunte resinado branco

01 Tanque de mármore sintético cor clara 60x50cm - *área de serviço*



01 Torneira de mesa bica alta metálica 1167 Eco C23, Esteves - *cozinha*



01 Torneira de parede metálica 1153 Eco C23, Esteves - *área de serviço.*



01 Lavatório suspenso de canto, Roca LO-335



01 Torneira de mesa bica alta metálica 1198 Eco C23, Esteves - *banheiro*



01 *ponto de elétrico centralizado por ambiente*



01 Cuba de inox polida embutir 46 x 30 x 14cm, Tecnocuba - *cozinha*



01 Bacia sanitária com caixa acoplada PCD Confort CE BR, Celite - Banheiro



01 Plafon sobrepor branco 4000k 22x22cm 18w - *varanda*



01 Porta de alumínio e vidro 3 folhas móveis de correr cor branca- *varanda (1528x218cm)*



02 Portas interna de madeira resistente à umidade, acabamento amadeirado *(786x213cm)* - *banheiro*



01 Porta externa de madeira com acabamento amadeirado *(86 x 213cm)* - *entrada*



02 Porta interna de madeira com acabamento amadeirado *(86 x 213cm)* - *dormitórios*



01 Janela 1 folha móvel maxim-ar cor branca - *banheiro (60x60cm)*



02 Janelas de alumínio e vidro veneziana 3 folhas móveis de correr cor branca - *dormitórios (120x100cm)*



01 Janela de ventilação fixa PVC cor branca - *shaft da lavanderia (24x44cm)*



Obs:
*Rejuntes marca Quartzolite ou Cimentolit
*Prever ventokit para banheiro social

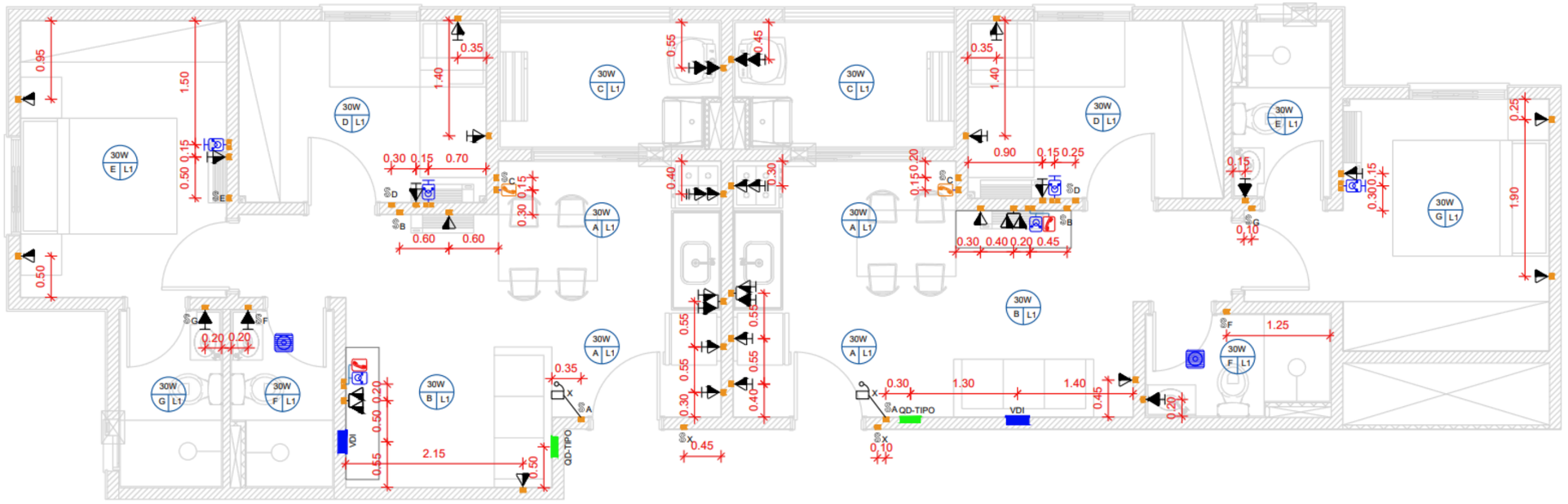
GRUPOADN

4 Instalações

Elétrica, ar condicionado, ventokit e gás

Grupo ADN

PLANTA ELÉTRICA
QUARTOS 6X8



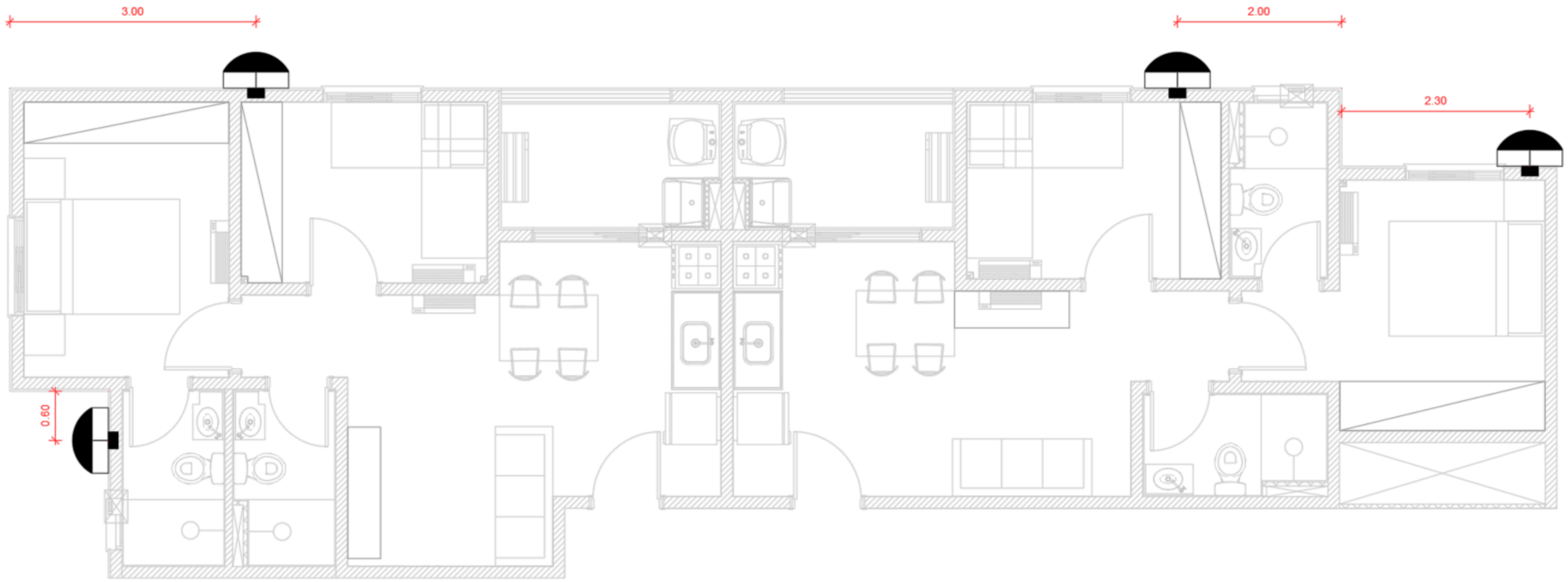
LEGENDA	
30W	PONTO DE ILUMINAÇÃO
	INTERRUPTOR
	PONTO DE TV
	PONTO DE TELEFONE
	PONTO DE INTERFONE
	TOMADA MÉDIA (1,30M) 20A/127V
	TOMADA ALTA (2,10M) 10A/127V
	TOMADA MÉDIA (1,30M) 10A/127V
	TOMADA BAIXA (0,30M) 10A/127V
	CAMPAINHA
	QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO
	QUADRO DE VOZ, DADOS E IMAGEM
	ARANDELA
	VENTOKIT

OBS 1: As luminárias foram posicionadas no centro dos ambientes.

OBS 2: O banheiro do apartamento de centro pode ou não ter o atributo ventokit, consultar conforme projeto.

GRUPOADN

PLANTA ELÉTRICA (ILUMINAÇÃO EXTERNA)
QUARTOS 6X8



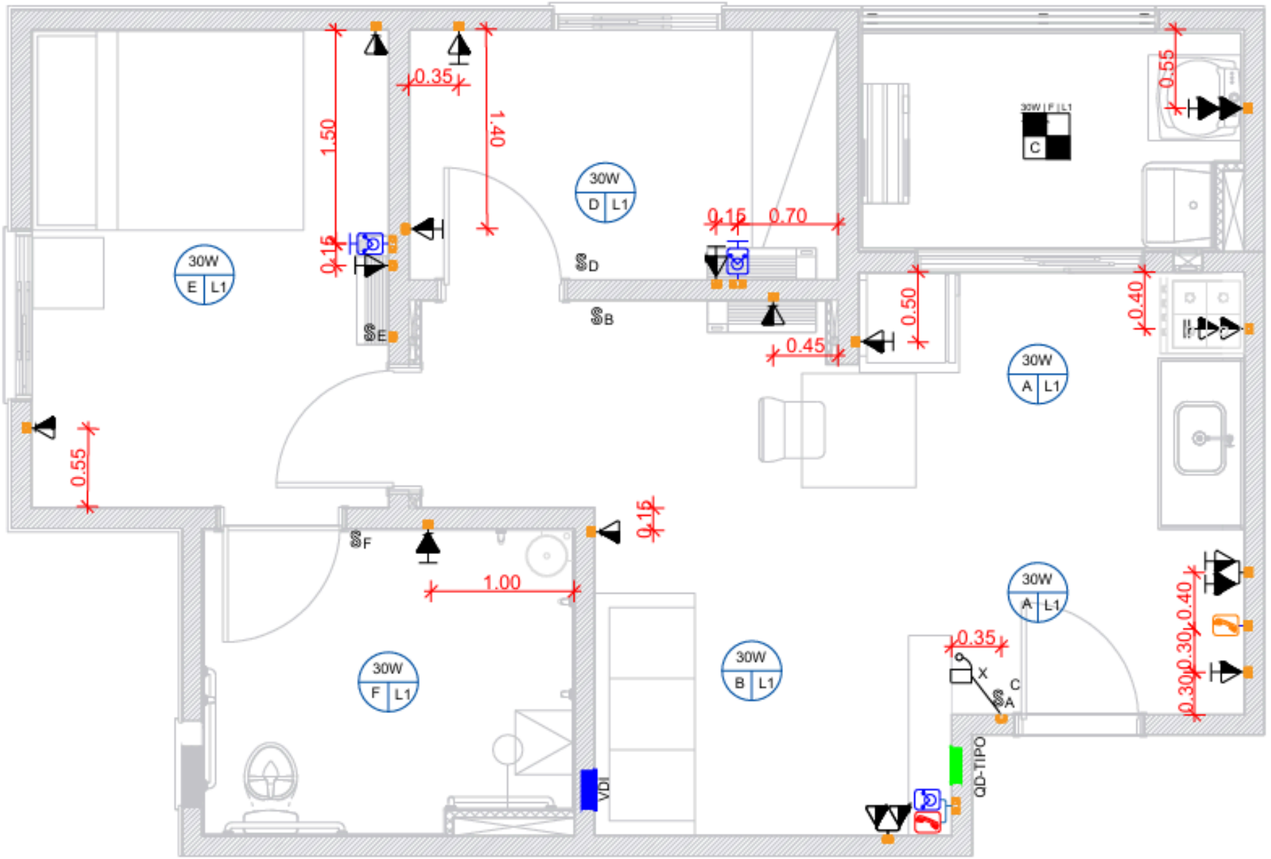
APTO CANTO

APTO CENTRO

LEGENDA	
30W	PONTO DE ILUMINAÇÃO
	INTERRUPTOR
	PONTO DE TV
	PONTO DE TELEFONE
	PONTO DE INTERFONE
	TOMADA MÉDIA (1,30M) 20A/127V
	TOMADA ALTA (2,10M) 10A/127V
	TOMADA MÉDIA (1,30M) 10A/127V
	TOMADA BAIXA (0,30M) 10A/127V
	CAMPAINHA
	QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO
	QUADRO DE VOZ, DADOS E IMAGEM
	ARANDELA
	VENTOKIT

GRUPOADN

PLANTA ELÉTRICA UNIDADE ADAPTÁVEL
QUARTOS 6X8





OBS: As luminárias foram posicionadas no centro dos ambientes.

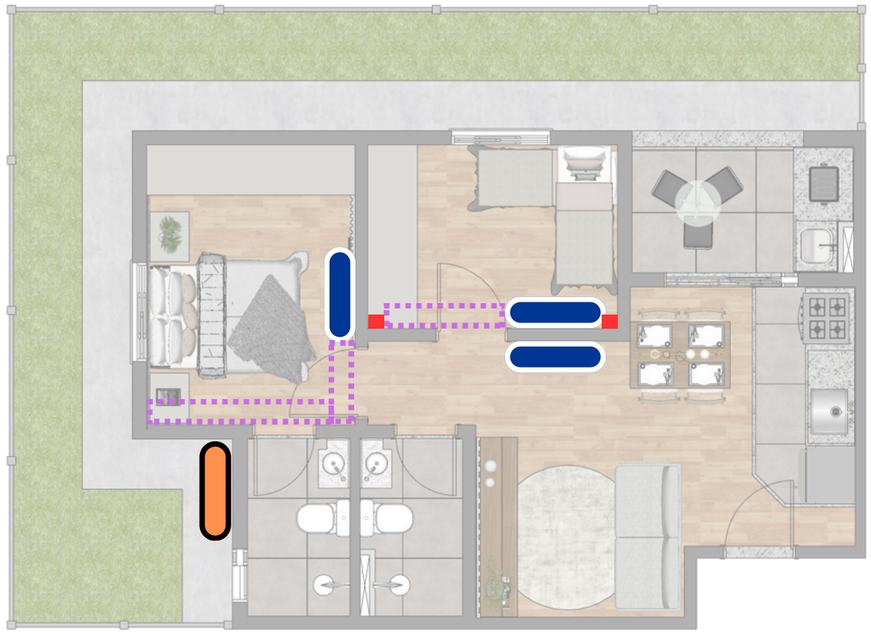
As alturas de tomadas médias, interruptores, interfone e ponto de TV devem ser 0,90m e as tomadas baixas 0,50m, respeitando as recomendações da NBR9050.

GRUPOADN

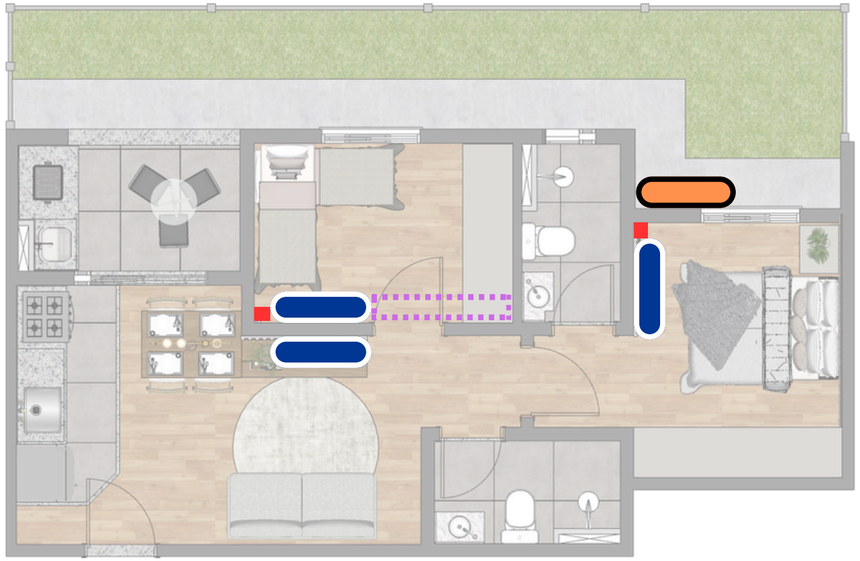
Ar condicionado

TÉRREO

APTO CANTO



APTO CENTRO



Legenda:

Evaporadora

Condensadora tipo

Dreno

Condensadora exclusivo térreo

As instalações hidráulicas (dreno para o gotejador da evaporadora) e elétricas (circuito com disjuntor apropriado e cabeamento até a tomada da condensadora) são fornecidos como padrão em todas as unidades. Fica a cargo do morador comprar a máquina (condensadora + evaporadora) e a frigorígena (conjunto de mangueiras e cabos para a conexão entre a condensadora e a evaporadora), além da execução de sancas.

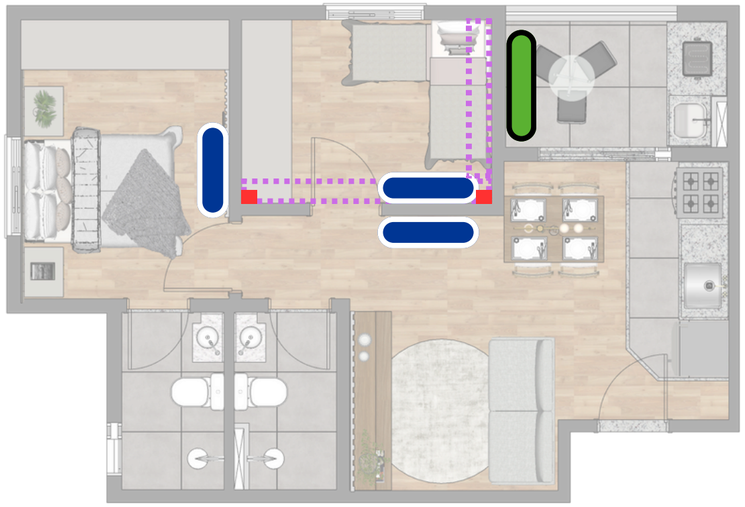
Para o produto Suíte a carga elétrica está dimensionada para a instalação de até 02 (dois) equipamentos de 9.000 BTUs cada, o cliente poderá escolher 02 (dois) pontos entre dormitórios e sala.

GRUPOADN

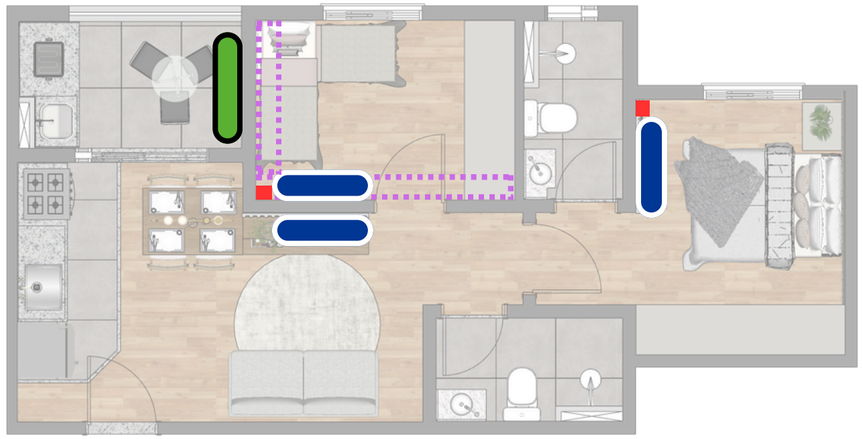
Ar condicionado

TIPO

APTO CANTO



APTO CENTRO



Legenda:

Evaporadora

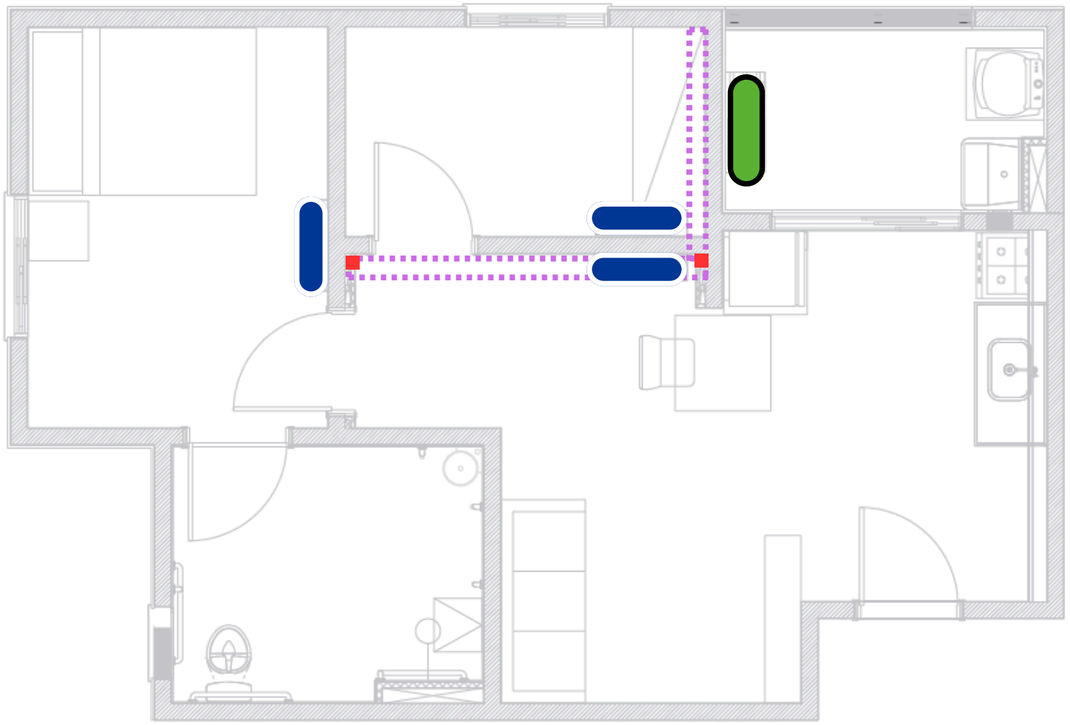
Condensadora tipo

Dreno

As instalações hidráulicas (dreno para o gotejador da evaporadora) e elétricas (circuito com disjuntor apropriado e cabeamento até a tomada da condensadora) são fornecidos como padrão em todas as unidades. Fica a cargo do morador comprar a máquina (condensadora + evaporadora) e a frigorígena (conjunto de mangueiras e cabos para a conexão entre a condensadora e a evaporadora), além da execução de sancas.

Para o produto Suíte a carga elétrica está dimensionada para a instalação de até 02 (dois) equipamentos de 9.000 BTUs cada, o cliente poderá escolher 02 (dois) pontos entre dormitórios e sala.

Ar condicionado
Unidade Adaptável



Legenda:

Evaporadora

Condensadora tipo e térreo

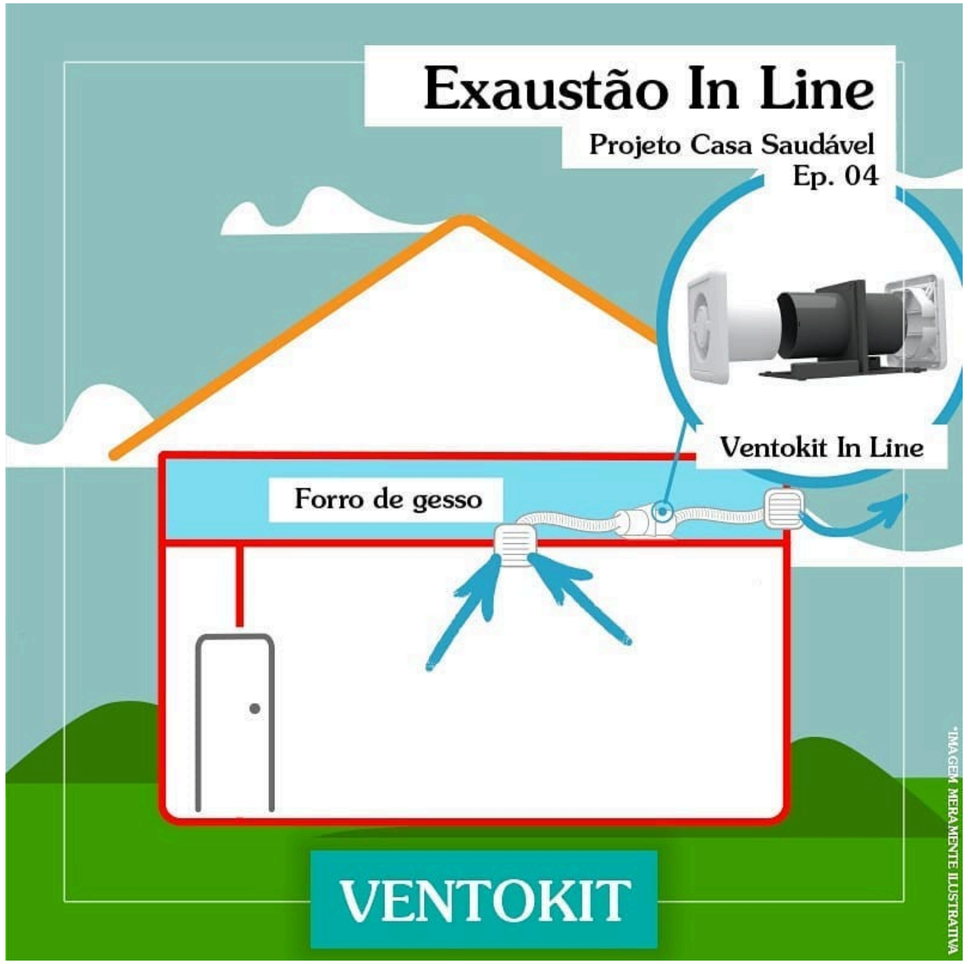
Dreno

As instalações hidráulicas (dreno para o gotejador da evaporadora) e elétricas (circuito com disjuntor apropriado e cabeamento até a tomada da condensadora) são fornecidos como padrão em todas as unidades. Fica a cargo do morador comprar a máquina (condensadora + evaporadora) e a frigorígena (conjunto de mangueiras e cabos para a conexão entre a condensadora e a evaporadora), além da execução de sancas.

Para este produto a carga elétrica está dimensionada para a instalação de até 02 (dois) equipamentos de 9.000 BTUs cada, o cliente poderá escolher 02 (dois) pontos entre dormitórios e sala.

GRUPOADN

Ventilação mecânica





O que é e como funciona?

O Ventokit funciona como uma abertura dentro do ambiente, assim como um ventilador, que impulsiona o ar por uma tubulação que o transporta até outra abertura que fica na fachada ou algum duto específico, onde os gases são dispersados na atmosfera.

Garantindo a renovação do ar de forma silenciosa e elegante, o sistema ventokit pode ser instalado na parede ou no teto, e mantem o ambiente livre de vapores e gases indesejados com o ar sempre renovado.

Sem necessidade de ligar!

O ventokit é um sistema de exaustão que fica conectado a iluminação, o que quer dizer que não precisa acioná-lo, basta acender a iluminação do banheiro para que ele entre em ação.

Onde não temos espaço para uma janela convencional, trouxemos o que tem de mais moderno em ventilação mecânica.

GRUPOADN

Distribuição de gás



Entregamos **todos os apartamentos** com previsão de **individualização de medição de gás.**

Gás Natural

O empreendimento conta com a distribuição de gás natural, que é um combustível fóssil com um alto custo-benefício composto por uma mistura de hidrocarbonetos como o metano e o etano.

Por ser canalizado, o gás natural dispensa o uso de botijões ou cilindros, sendo fornecido de maneira contínua. A rede interna irá distribuir o gás para cada unidade habitacional, assim o abastecimento do apartamento será feito na parte interna da cozinha através de um registro adequado, garantindo a segurança contra vazamento da tubulação.

GRUPOADN

5

Estrutura

Método construtivo e fechamento de varanda

Grupo ADN

Método Construtivo



ESTRUTURA CONVENCIONAL



ALVENARIA ESTRUTURAL

Benefícios:

- O tempo de obra é menor;
- A execução não é complexa;
- Reduz o uso de insumos como concreto, aço e madeira;
- Por consequência, reduz custos;
- Utiliza processos racionalizados;
- Obra mais limpa;
- Boa resistência ao fogo.

Os nossos edifícios são construídos usando a metodologia de alvenaria estrutural. Mas o que isso significa?

Todas as paredes fazem parte da estrutura do prédio, por isso não é permitido tirar ou rasgar ou abrir buracos nas paredes destes prédios.

Porém isso também representa **obras mais rápidas** assegurando agilidade nos canteiros e **entregas mais pontuais**, além de **obras mais limpas**, consumindo menos insumos prejudiciais ao meio ambiente.

Com tudo isso temos **redução de custo,** o que nos ajuda a apresentar **preços mais competitivos** e atingirmos **cada vez mais clientes.**

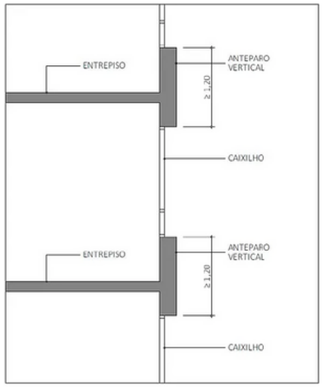
GRUPOADN

Fechamento da varanda

Para assegurar que não haverá propagação de fogo de um andar para outro, os bombeiros pedem um distanciamento mínimo entre as aberturas de um andar para o outro.

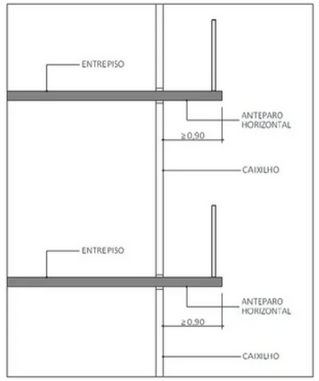
A grosso modo, um vão de varanda precisaria estar a 1,20m do outro vão, conforme os exemplos abaixo:

Opção 1
espaçamento
vertical de 1,20m



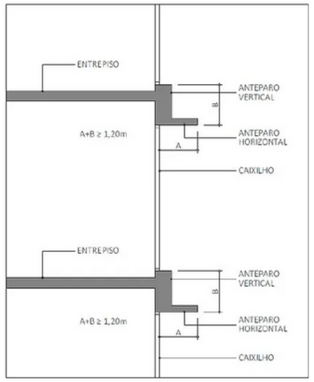
Fonte: IT 09 CBPMESP 2020

Opção 2
espaçamento
horizontal de 0,90m



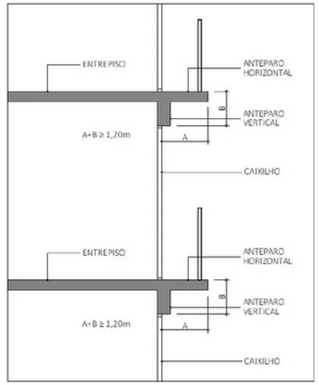
Fonte: IT 09 CBPMESP 2020

Opção 3
somatória do
espaçamento maior
que 1,20m



Fonte: IT 09 CBPMESP 2020

Opção 4
somatória do
espaçamento maior
que 1,20m



Fonte: IT 09 CBPMESP 2020

Nossos empreendimentos não contam com essa distância ou obstáculos mínimos, portanto não podem ser vendidos como possíveis de fechamento. Além disso, vale salientar que nosso ponto da condensadora está na varanda e se a varanda for fechada a condensadora não conseguirá fazer a troca de calor adequada. Ademais, o vidro para fechar a varanda é específico e precisa de uma película especial, o que o torna extremamente caro.

Varandas NÃO podem ser fechadas!

GRUPOADN

6 Fachada

Revestimentos e cores

Grupo ADN

Linha Suíte

Cores Padrão



Passive
Sherwin Williams
SW 7064



Gray Matters
Sherwin Williams
SW 7066



Grizzle Gray
Sherwin Williams
SW 7068

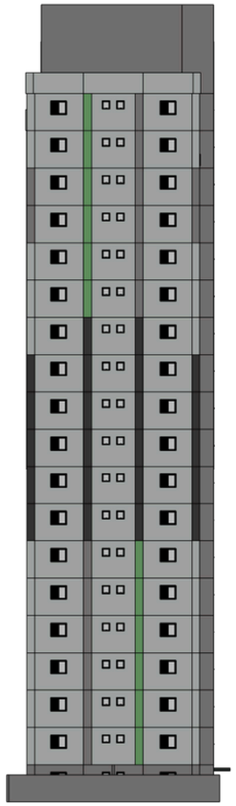


Hunt Club
Sherwin Williams
SW 6468

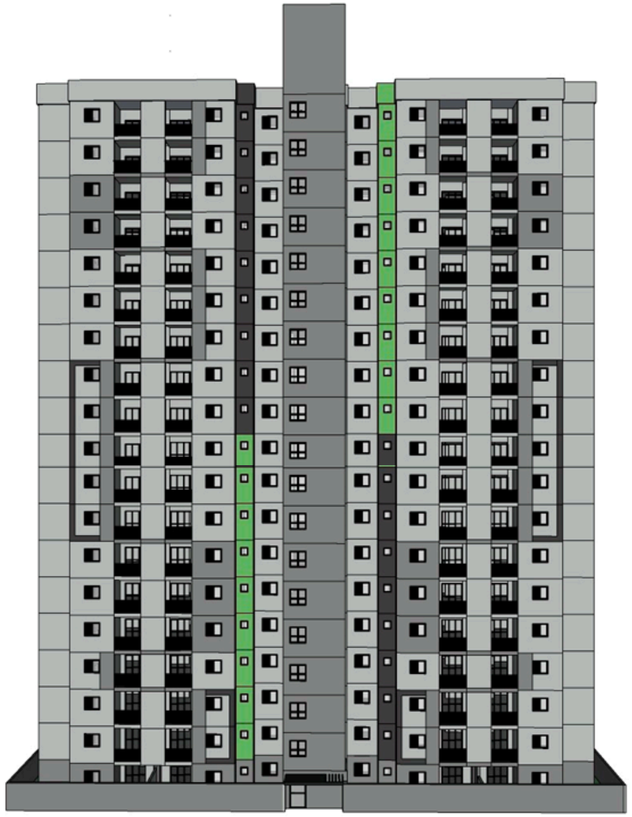
GRUPOADN

Fachada

T+18, 8 UH/PAV



LATERAL



FRONTAL





PERSPECTIVA

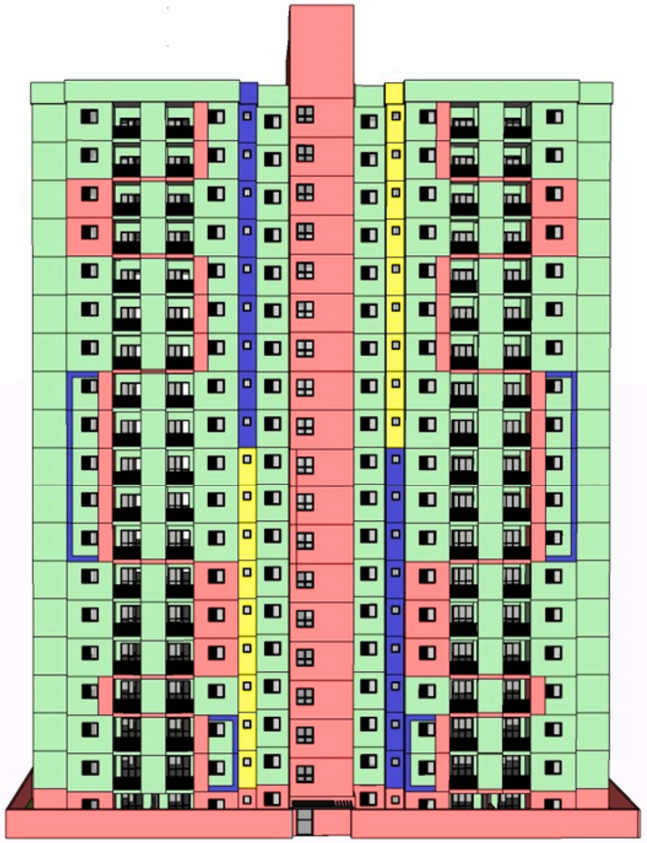
GRUPOADN

Fachada

T+18, 8 UH/PAV



LATERAL



FRONTAL





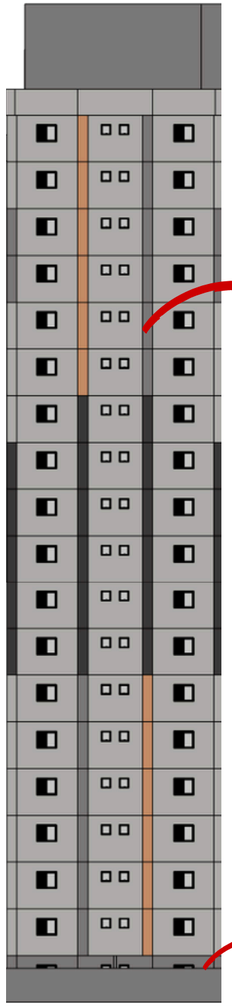
PERSPECTIVA

Uma nova fachada mais moderna e elegante

GRUPOADN

FACHADAS

8 UH/PAV (DETALHES)

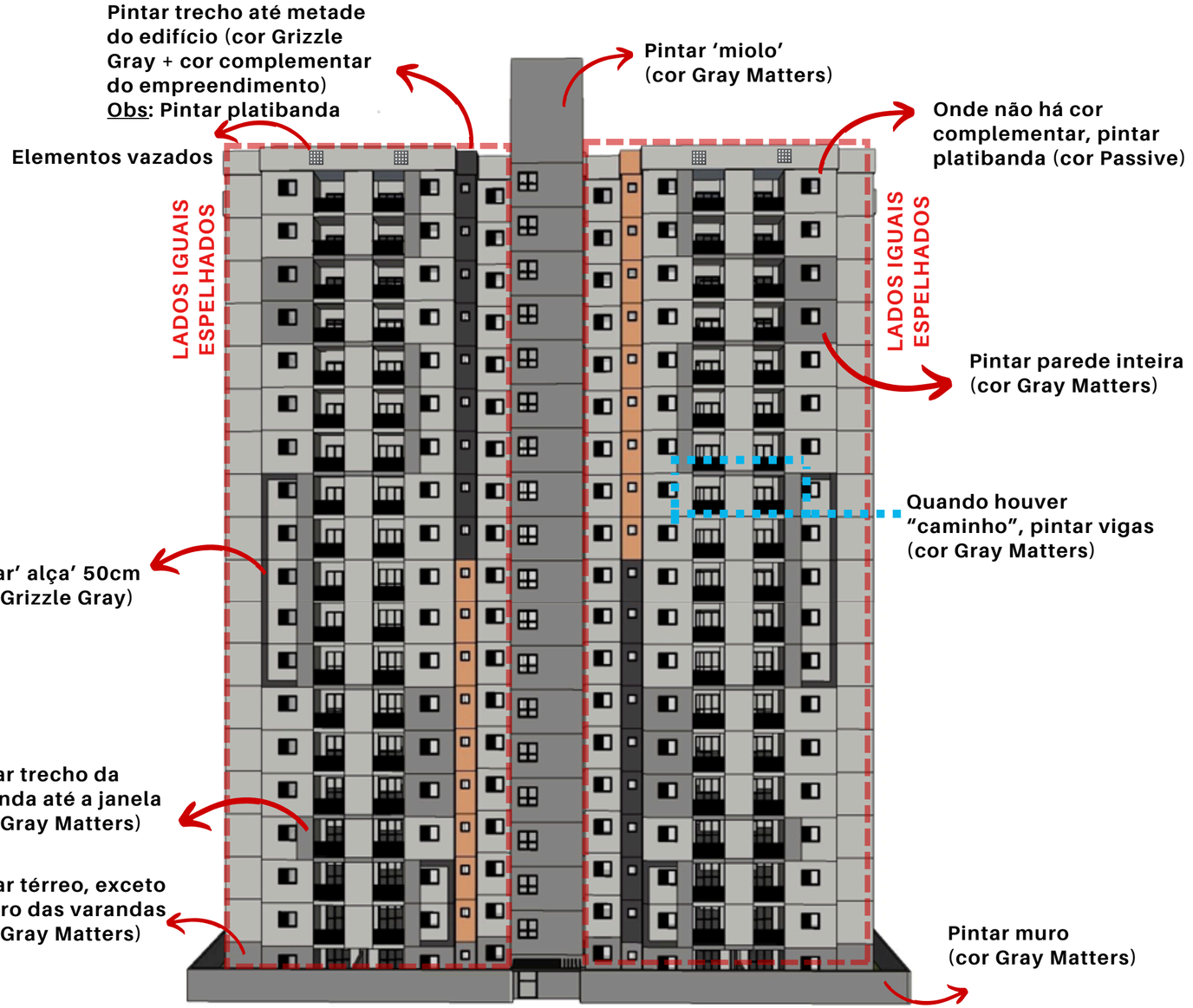


Observações:

- Manter varandas sempre claras (Cor Passive), exceto no térreo;
- Considerar térreo inteiro na cor Gray Matters, mesmo que seja pilotis, apartamento ou lazer;
- Prever elementos vazados na platibanda;
- Platibandas serão faceadas;
- Viga na varanda dos últimos pavimentos conforme pavimentos tipo;
- Demonstrar bandeja do ralo nas varandas.

Pintar 75cm, 1/3 de cada cor (Grey Matters e Grizzle Gray + cor complementar do empreendimento) - aprox. 6 pavs
Obs: Não pintar platibanda

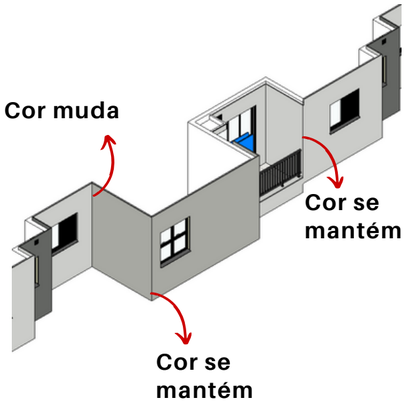
Pintar térreo (cor Gray Matters)

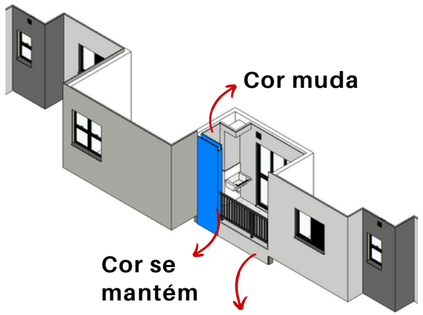


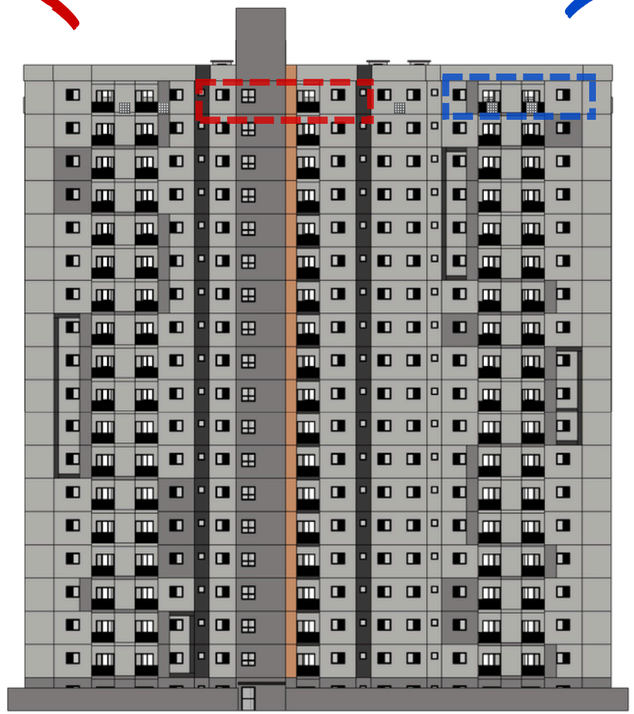
GRUPOADN

FACHADAS
(DETALHES VARANDA)

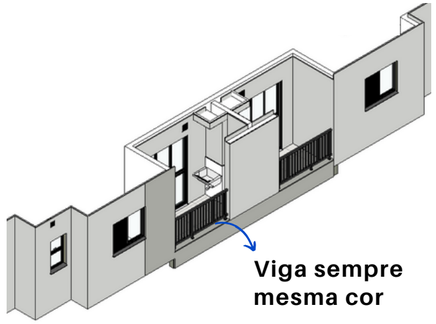


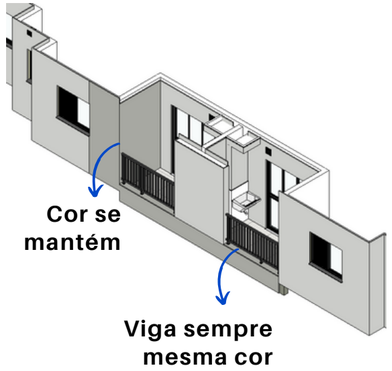












A cor das vigas se mantém igual em todos os sentidos.
A cor muda quando a curva é de 90º (canto) e mantém quando é de 270º (ponta) pensando no melhor acabamento.

GRUPOADN

Para detalhes e acabamentos, seguir
FTL e apresentação da linha (Autodoc):

FICHA TÉCNICA DE LINHA – ÁREAS COMUNS E PRIVATIVAS

APRESENTAÇÃO LINHA SUÍTE – REVISÃO R09

GRUPOADN