

**Orta  
San  
Giulio**



RESIDENZIALE

An aerial photograph of a dense forest, showing a complex network of tree canopies. Sunlight filters through the leaves, creating a pattern of bright and dark patches across the entire scene. The overall color palette is dominated by various shades of green and brown, with the bright spots of sunlight adding a high-contrast, textured appearance.

**Uma nova  
perspectiva  
de conforto**



## Uma história de credibilidade projetando o futuro

A Exacta Engenharia busca constantemente aprimorar seus empreendimentos por meio da inovação, de soluções tecnológicas e de novos processos construtivos.

Com o compromisso em oferecer qualidade, atenção máxima aos detalhes e entregas que superam expectativas, a incorporadora segue sendo referência no segmento de alto padrão.



## Detalhes que encantam

Com o nome inspirado na comuna italiana da região do Piemonte, considerada uma das mais bonitas da Itália, o Residenziale Orta San Giulio se propõe a trazer a brisa da costa e uma nova perspectiva de conforto para o lar.

## **O ambiente perfeito para a construção de novas histórias**

O **Residenziale Orta San Giulio** foi planejado em cada detalhe para expandir as possibilidades de quem deseja exclusividade. Localizado em um terreno de esquina no bairro Panazzolo, em Caxias do Sul, o empreendimento oferece excelente posição solar, infraestrutura completa, amplos apartamentos e uma vista única da cidade.



**O mais alto nível de excelência**



Bairro  
Panazzolo



Terreno de esquina,  
com ótima posição solar  
Frente Norte



1 apartamento  
por andar



Acabamentos  
de alto padrão



Gás  
natural



Esperas de tomadas  
para carros elétricos



Produção de energia  
fotovoltaica



Reutilização da água  
da chuva para irrigação  
dos jardins



Áreas de uso  
comum mobiliadas  
e decoradas



Salão de Festas



Espaço  
Parrilla



Espaço  
Fitness



Brinquedoteca



Esquadrias  
de PVC



Vidros  
duplos



Plantas  
customizáveis



Elevador social  
e de serviço



Medidor de água  
individual



Garagem com piso  
em pintura epóxi



Espera para split  
e calefação



**Orta San Giulio**  
RESIDENZIALE

Acesso principal





Hall de Entrada





Salão de Festas



Espaço Parrilla



# Térreo





**2º Andar**  
 Apartamento Garden  
 267,31m² privativos



### Subsolo 01





**Subsolo 02**

**Apartamentos**

## **3 suítes, sendo 1 master com closet**

154,80m<sup>2</sup> de área privativa

Varanda gourmet

Lavabo

3 vagas de garagem

Excelente posição solar Frente Norte

Esperas para split, calefação e piso radiante na área social

Esquadrias de PVC com vidro duplo

Porcelanato na área social

Elevador social e de serviço com biometria

Medidores de água e Gás Natural individuais

Plantas customizáveis



# Apartamento Tipo











Detalhe Varanda

## Medidas de sustentabilidade

### Energia

- Luminárias com lâmpadas LED nas áreas de uso comum;
- Luminárias mais eficientes e com sensor de presença nas áreas de circulação, garagens, hall de entrada, salão de festas, academia e brinquedoteca;
- Controle de energia na iluminação das áreas externas de jardim por células fotoelétricas com sensores de presença ou programação horária;
- Produção de energia elétrica por sistema fotovoltaico para algumas áreas de uso comum.

### Água

- Áreas comuns e privativas possuem bacias sanitárias com caixa acoplada de duplo acionamento e torneiras com arejadores que reduzem a vazão de água;
- Medição de água individualizada por apartamento;
- Reaproveitamento da água da chuva na lavagem das garagens e na irrigação dos jardins.

### Gás

- Sistema de gás natural canalizado, fornecido pela Companhia de Gás do Estado do Rio Grande do Sul (SULGÁS).

### Materiais

- Reaproveitamento de materiais como escoras metálicas, proteções periféricas e linhas de viga metálicas;
- Descarte responsável dos resíduos da obra por meio de plano de gerenciamento de resíduos;
- Matérias-primas provenientes de fornecedores com boas práticas de sustentabilidade;
- Sistemas construtivos e materiais comprometidos com a sustentabilidade e preservação do meio ambiente.

### Conforto termoacústico

- Ventilação e iluminação naturais nos banheiros das suítes;
- Contrapisos com isolamento acústico em todo o apartamento;
- Vidros duplos;
- Tubulação apropriada para redução de ruídos nas redes de esgoto.

# Memorial Descritivo

## DESCRIÇÃO DOS ACABAMENTOS DAS UNIDADES

### HALL DE ENTRADA

PISO: contrapiso com manta acústica e porcelanato Portinari.

PAREDES: massa corrida e pintura com tinta acrílica fosca.

TETO: forro de gesso, massa corrida e pintura com tinta acrílica fosca.

RODAPÉ: em poliestireno com 15 cm de altura.

### LAVABO

PISO: contrapiso com manta acústica e porcelanato Portinari.

PAREDES: massa corrida e pintura com tinta acrílica fosca.

TETO: forro de gesso, massa corrida e pintura com tinta acrílica fosca.

LOUÇAS: bacia sanitária com caixa acoplada Incepa linha Thema.

METAIS: acabamentos de registro e misturador Monocomando de Mesa Docol linha Nexus.

RODAPÉ: em poliestireno com 15 cm de altura.

### ESTAR / JANTAR

PISO: contrapiso com manta acústica e porcelanato Portinari.

PAREDES: massa corrida e pintura com tinta acrílica fosca.

TETO: forro de gesso, massa corrida e pintura com tinta acrílica fosca.

RODAPÉ: em poliestireno com 15 cm de altura.

### COZINHA

PISO: contrapiso com manta acústica e porcelanato Portinari.

PAREDES: massa corrida e pintura com tinta acrílica fosca, exceto a parede da bancada da pia, que receberá revestimento em azulejo Portinari até o teto.

TETO: forro de gesso, massa corrida e pintura com tinta acrílica fosca.

RODAPÉ: em poliestireno com 15 cm de altura.

### ÁREA DE SERVIÇO

PISO: contra piso com manta acústica e porcelanato Portinari.

PAREDES: revestimento em azulejos Portinari até o teto.

TETO: forro de gesso, massa corrida e pintura com tinta acrílica fosca.

METAIS: Acabamentos de registro Docol linha Triplus.

### DORMITÓRIO SUÍTE MASTER

PISO: contrapiso com manta acústica e madeira laminada na espessura de 7,50mm Eucafloor.

PAREDES: massa corrida e pintura com tinta acrílica fosca.

TETO: forro de gesso, massa corrida e pintura com tinta acrílica fosca.

RODAPÉ: em poliestireno com 15 cm de altura.

### **BANHO SUÍTE MASTER**

PISO: contrapiso com manta acústica e porcelanato Portinari.

PAREDES revestimento em azulejos Portinari.

TETO: forro de gesso, massa corrida e pintura com tinta acrílica fosca.

LOUÇAS: bacia sanitária com caixa acoplada Incepa linha Thema.

METAIS: acabamentos de registro, misturadores monocomando para lavatório de mesa, misturador monocomando para chuveiro e ducha higiênica Docol linha Nexus.

### **DORMITÓRIOS SUÍTES 01 E 02**

PISO: contrapiso com manta acústica e madeira laminada na espessura de 7,50mm Eucafloor.

PAREDES: massa corrida e pintura com tinta acrílica fosca.

TETO: forro de gesso, massa corrida e pintura com tinta acrílica fosca.

RODAPÉ: em poliestireno com 15 cm de altura.

### **BANHOS SUÍTES 01 E 02**

PISO: contrapiso com manta acústica e porcelanato Portinari.

PAREDES: revestimento em azulejos Portinari.

TETO: forro de gesso, massa corrida e pintura com tinta acrílica fosca.

LOUÇAS: bacia sanitária com caixa acoplada Incepa linha Thema.

METAIS: acabamentos de registro, misturador monocomando para lavatório de mesa, misturador monocomando para chuveiro e ducha higiênica Docol linha Nexus.

### **CIRCULAÇÃO**

PISO: contrapiso com manta acústica e piso em madeira laminada na espessura de 7,50mm Eucafloor.

PAREDES: massa corrida e pintura com tinta acrílica fosca.

TETO: forro de gesso, massa corrida e pintura com tinta acrílica fosca.

RODAPÉ: em poliestireno com 15 cm de altura.

### **SACADA**

PISO: contrapiso, impermeabilização com membrana acrílica e porcelanato antiderrapante Portinari.

RODAPÉ: porcelanato Portinari.

PAREDES: conforme fachada.

TETO: forro de gesso, massa corrida e pintura com tinta acrílica fosca.

CHURRASQUEIRA: kit pré-moldado em concreto com tijolos refratários e acabamento de reboco com moldura de granito.

GUARDA CORPO: corrimão de perfil metálico com vidro temperado refletivo.

## Uma região para quem preza pelo conforto

O Residenziale Orta San Giulio localiza-se no bairro Panazzolo, uma região que valoriza o bem-estar, a conveniência e a proximidade com restaurantes, lojas, supermercados e tudo que os moradores necessitam no dia a dia.

 **Rua Dante Pelizzari, 1470, Bairro Panazzolo**

AV. SÃO LEOPOLDO

RUA CÉSAR STALIVIERI

Trigo's  
Padaria e  
Confeitaria



R. LUIZ ANTUNES



Ginásio  
Poliesportivo  
Colégio São José



RUA LOURENÇO MENEGAZ

RUA DALTRO FILHO

RUA DANTE PELIZZARI

RUA JOÃO MOCELIN

R. SANTO CERONI

R. PISTÓIA





Para saber mais detalhes  
sobre o Residenziale Orta San Giulio,  
basta apontar a câmara  
do seu celular para o código acima.

Projeto Arquitetônico

**Tomasi Prado Arquitetura**

Arq. Everton M. do Prado, CAU: A38885-8.

Incorporação:



[contato@exactaengenharia.com.br](mailto:contato@exactaengenharia.com.br) | 54 3223 4100  
[exactaengenharia.com.br/residenziale-orta-san-giulio](http://exactaengenharia.com.br/residenziale-orta-san-giulio)

  Exacta Engenharia  @exactaengenharia