



Niemeyer 360°

RESIDENCES



Vistas, localização,
design e autoria
extraordinários,

um marco arquitetônico.

Niemeyer 360°

RESIDENCES

As curvas de Niemeyer

encontram o mar,
as montanhas,
as ilhas e lagoas
da Barra da Tijuca.

Niemeyer 360°

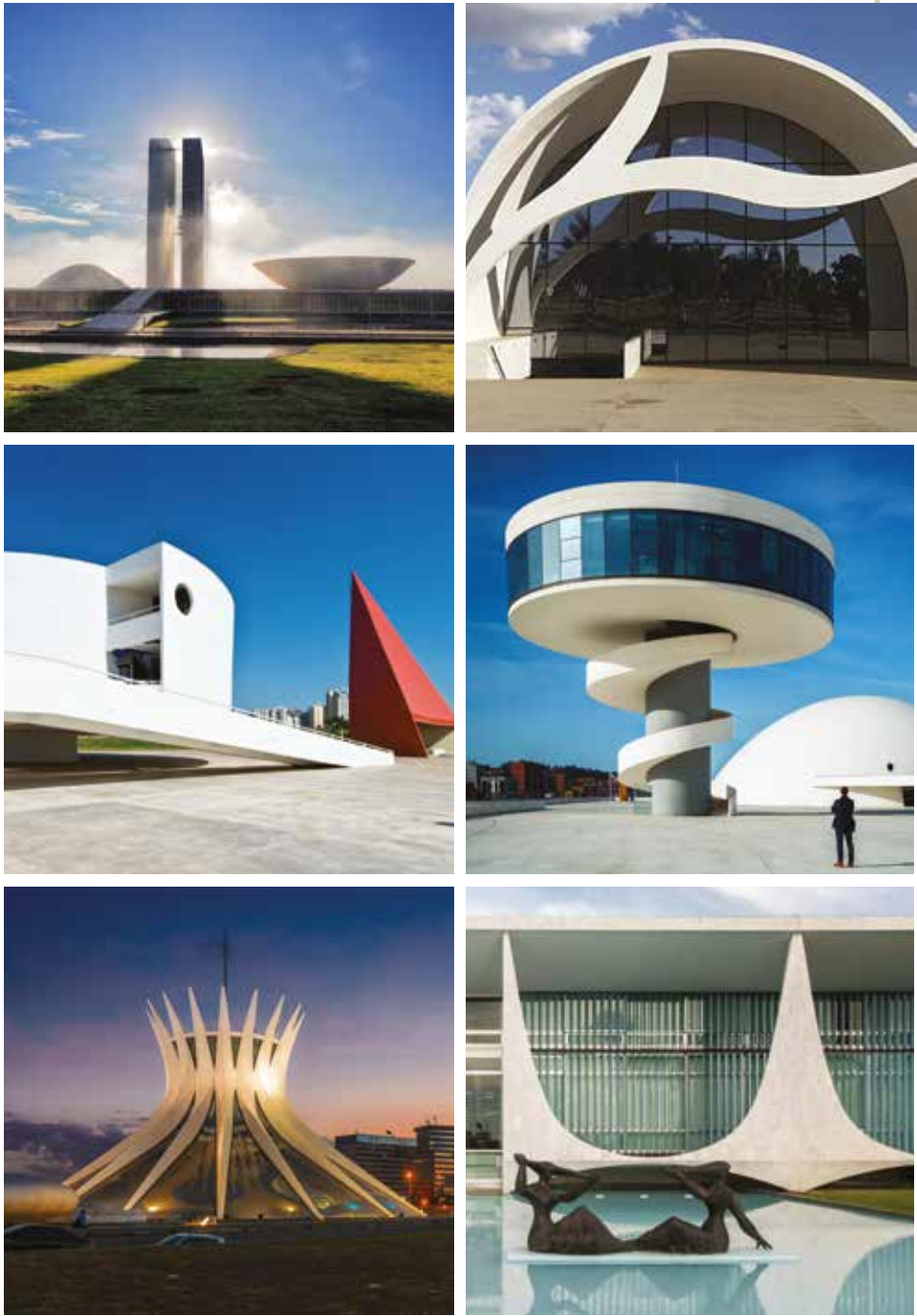
RESIDENCES

Foto tirada do local

Projeto de Oscar Niemeyer, complementado por seu pupilo Paulo Niemeyer



“O que me atrai é a curva livre e sensual. A curva que encontro nas montanhas do meu país, no curso sinuoso dos seus rios, nas nuvens do céu, no corpo da mulher amada. De curvas é feito todo o Universo. O Universo curvo de Einstein.”



Oscar Niemeyer

“A sofisticação da fachada do projeto de Torres do Centro da Barra, era uma vontade do meu bisavô, que agora realizamos no Niemeyer 360º, com muita satisfação e orgulho.”



Paulo Niemeyer

Niemeyer foi pioneiro no USO DAS FORMAS CURVAS E ORGÂNICAS, tendência atualíssima na arquitetura contemporânea.



Sevilha Tower



Porsche Tower Miami



One Park Drive Londres



Sixty6 Pininfarina Chipre



Vistas fascinantes

na privacidade do seu lar ou no rooftop 360° e no Lounge Niemeyer.
O prédio residencial **mais alto do Rio**



Foto ilustrativa



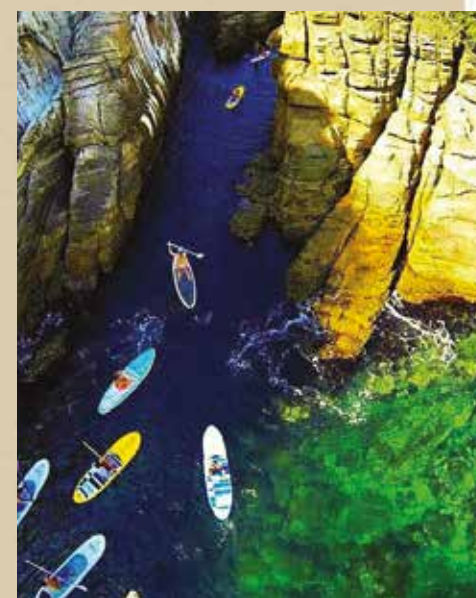
Fotos tiradas do local



Niemeyer 360°

RESIDENCES

BARRA DA TIJUCA, o bairro
mais moderno e
esportivo do Rio



Fotos ilustrativas



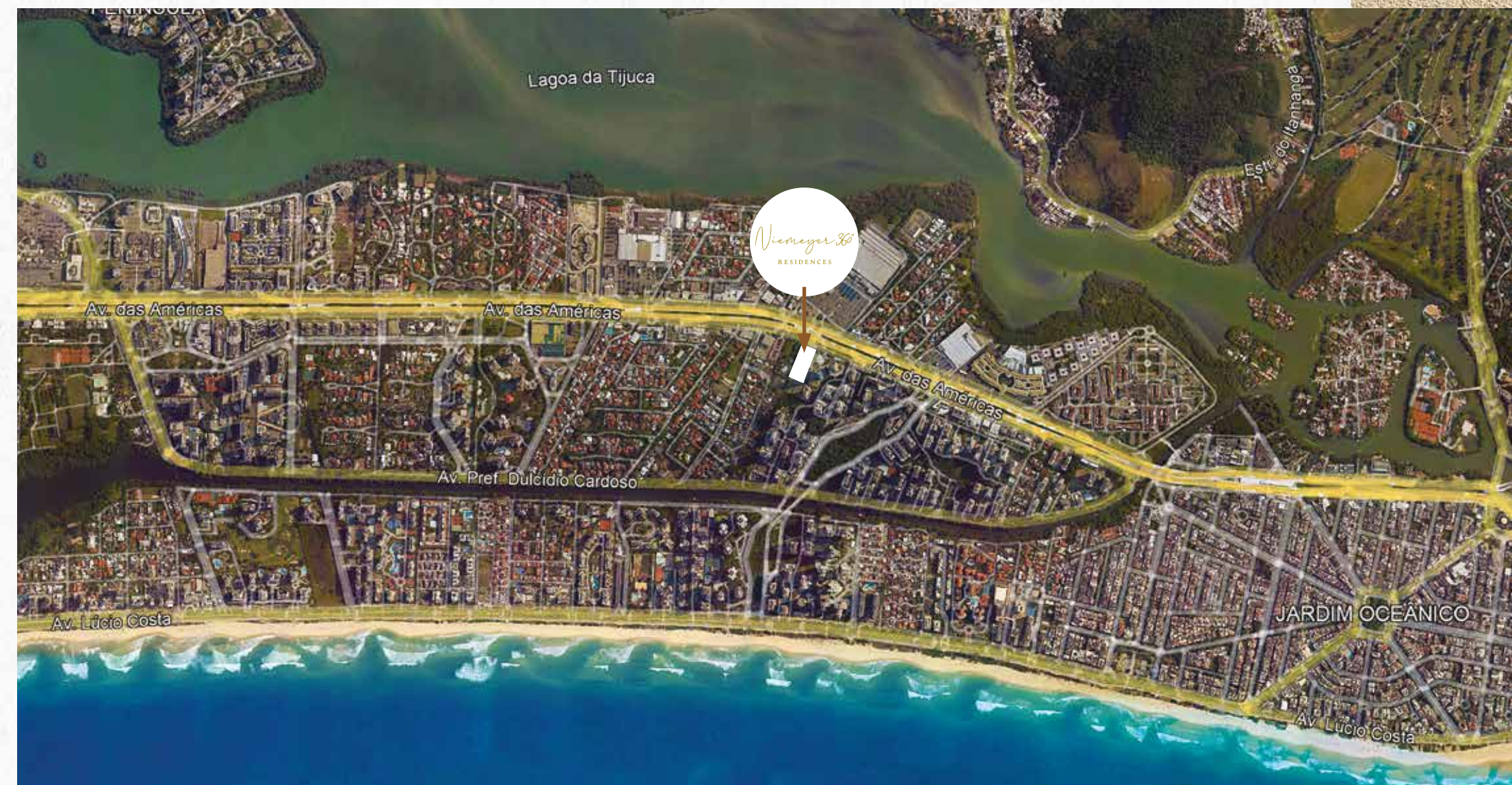
Fachada
ilustração artística



Centro da Barra da Tijuca, um local esplêndido para viver ou tirar férias.

A uma caminhada da praia, do shopping, do metrô.

Transportes, comércio e serviços abundantes nas proximidades.
Última oportunidade de adquirir um apartamento novo na região.



Praia 20 min
BRT 2 min
Cittá América 12 min
Downtown Mall 11 min
Supermercado
Pão de Açúcar 12 min
Assaí Atacadista 2 min



Barra Shopping 7 min
Village Mall 6 min
Casa Shopping 8 min
Rio Design Barra 11 min
Vogue Square Shopping 12 min



Balsa até a praia e o metrô



Estação de metrô 3 min
Avenida Olegário Maciel 6 min
Barraca do Pepê 6 min
Praia do Leblon 17 min
Aeroporto Santos Dumont 38 min

Niemeyer 360°

RESIDENCES

Studios
1Q*/2Q*/3Q*

Cobertura Duplex
40 M² A 80 M²

BARRA GYM

ORGANODELI

Fachada

Ilustração artística

* Sugestão pós habite-se

Niemeyer 360°

RESIDENCES

Apartamentos
com sacada e
estacionamento

BARRA GYM

ORGANODELLI

Fachada
noturna

Ilustração artística

Niemeyer 360°

RESIDENCES

Um conjunto completo

Espaços de diversão, descanso e exercícios, trabalho, comemoração e segurança para lhe atender sob todos os ângulos.



Fotos ilustrativas

Piscina com raia

semi-olímpica,
deck molhado e acesso
direto à sauna

Piscina adulto
Ilustração artística



Piscina adulto
Ilustração artística



Piscina com
**borda
infinita**

Piscina adulto
borda infinita
ilustração artística



Um Spa para chamar de seu

Sauna, hidromassagem
e sala de repouso.



Foto ilustrativa



Sauna / Spa

Ilustração artística

Parquinho infantil



Dois amplos espaços de convivência com
**churrasqueira
e forno de pizza,**
com possibilidade de integração.



Esportes de praia dentro
do seu condomínio.

Beach tênis ou vôlei



Foto ilustrativa



Quadra de areia
Ilustração artística





Academia

para você
cuidar do corpo.
Design e operação da
Companhia Athletica



Foto ilustrativa



Espaços generosos
para encontros e curtir

**bons
momentos.**

Gazebos cercados de
muito verde



Foto ilustrativa

Gazebos
Ilustração artística

Espaço Zen



Foto ilustrativa

Espaço Zen
Ilustração artística

Praça do Fogo



Praça do Fogo
Ilustração artística

Boulevard de acesso



Paisagismo
assinado por

**Fabio
Camargo**

Paisagismo
Ilustração artística

Guarita com segurança 24h

Controle de acesso com reconhecimento facial e leitura das placas. Câmeras de última geração.



Fotos ilustrativas



Guarita

Ilustração artística



O mais lindo pôr do sol

da Barra e muita
comodidade ao redor.



Foto ilustrativa

Fachada
Ilustração artística

Diversos

itens de comodidade

-  Coworking
-  Sala de reunião
-  Lavanderia coletiva Omo
-  Minimercado self-service
-  Salão de beleza
-  Vagas de estacionamento para todas as unidades*
-  Salão de jogos
-  Geração de energia solar
-  Reúso de águas das chuvas nos jardins
-  Hidrômetros individuais
-  Piscina climatizada
-  Central de encomendas
-  Serviço de limpeza e pequenos reparos pay per use
-  Infraestrutura para ar-condicionado nas unidades
-  Sala influenciador digital
-  10 pontos de abastecimento para carro elétrico
-  Fechadura digital



Fotos ilustrativas

*uso de manobrista em vagas presas - diferenciação de vagas para carros de pequeno porte



N

L

Vista 360° que alegra e inspira

Vista 180° do Rooftop

Vista 180° do Rooftop

Fotos tiradas do local

S

O

Foto ilustrativa

Lounge Niemeyer exclusivo e único

com vistas fascinantes
em 360° da Barra da Tijuca.



Lounge Niemeyer
Ilustração artística



O lounge residencial mais alto do Rio,

perfeito para encontros
e comemorações.



270 m² de requinte
para o dia a dia ou eventos festivos.



Rooftop exclusivo

Niemeyer 360°

RESIDENCES

Rooftop
Ilustração artística



Um espetáculo

sempre ao
seu dispor



Rooftop

Ilustração artística



STUDIO

Plantas versáteis

que se adequam à você.

Studios
1Q*/2Q*/3Q*

Cobertura Duplex
40 M² A 80 M²

* Sugestão pós habite-se



Fotos ilustrativas

Niemeyer 360°
RESIDENCES

Studio Padrão | 40m²

Sugestão de decoração 1

Muita luz, ventilação e natureza

Esquadria de piso a teto. Vista ampla.

Studio padrão

Ilustração artística



Studio padrão 40m²

Sugestão de decoração 1

Studio padrão
Ilustração artística

Studio closet | 40m²

Sugestão de decoração 2

Studio closet
Ilustração artística



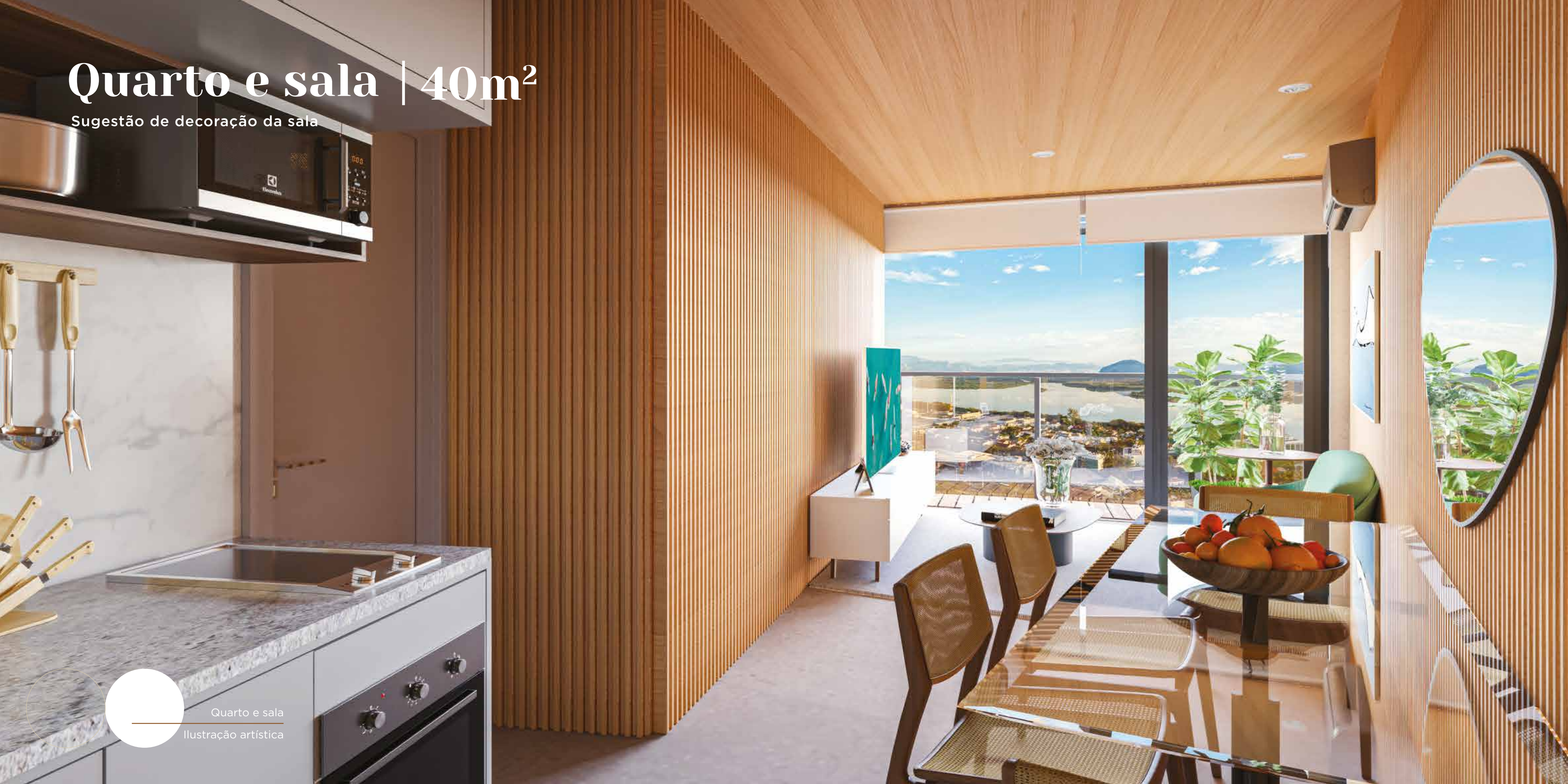
Studio closet 40m²

Sugestão de decoração 2

Studio closet
Ilustração artística

Quarto e sala | 40m²

Sugestão de decoração da sala



Quarto e sala
Ilustração artística



Quarto e sala 40m²

Sugestão de
decoração do quarto.

Quarto e sala
Ilustração artística

Studio padrão 40m²

Sugestão de decoração 1



Studio closet 40m²

Sugestão de decoração 2



A 3D architectural rendering of a room and living area layout. The room features a bed with a grey headboard and white bedding, a white dresser, and a small round table with two chairs. The living area includes a green sofa, a round coffee table, and a small dining table with four chairs. The kitchen area has a white countertop, a sink, and a stove. The bathroom has a white toilet, a sink, and a shower. The room is decorated with a light-colored rug, a small potted plant, and a wooden headboard.

Quarto e sala

40m²*

Sugestão de decoração

A 3D architectural rendering of a two-bedroom compact layout. The layout includes two bedrooms, each with a bed and a dresser. The living area features a sofa, a coffee table, and a small dining table. The kitchen has a countertop, a sink, and a stove. The bathroom includes a toilet, a sink, and a shower. The room is decorated with a light-colored rug, a small potted plant, and a wooden headboard.

2 quartos compacto*

Sugestão de decoração

* sugestão pós habite-se

Junção de 2 unidades | 80m²*

Sugestão de decoração

Mais espaço? Junte facilmente duas unidades

Apartamento duplo
Ilustração artística

* sugestão pós habite-se

Junção de 2 unidades | 80m²*

Sugestão de decoração



Quarto

Suíte

Apartamento duplo
Ilustração artística

* sugestão pós habite-se

Sugestão de 2 quartos

Junção de 2 unidades | 80m²*

Sugestão de 3 quartos



* sugestão pós habite-se

Junção de 2 unidades | 80m²*

Sugestão de decoração



* sugestão pós habite-se

Niemeyer 360°

RESIDENCES



Junção de 2 unidades | 80m²*

Sugestão de 2 suítes



* sugestão pós habite-se

Cobertura duplex | 80m²*

Sugestão de decoração do 1º piso



Cobertura duplex
Ilustração artística

* sugestão pós habite-se

Cobertura duplex | 80m²*

Sugestão de decoração do 2º piso-suíte



Cobertura duplex
Ilustração artística

* sugestão pós habite-se

Cobertura Duplex 80m²*



Sugestão de
decoração
1º pavimento

Sugestão de
decoração
2º pavimento



* sugestão pós habite-se



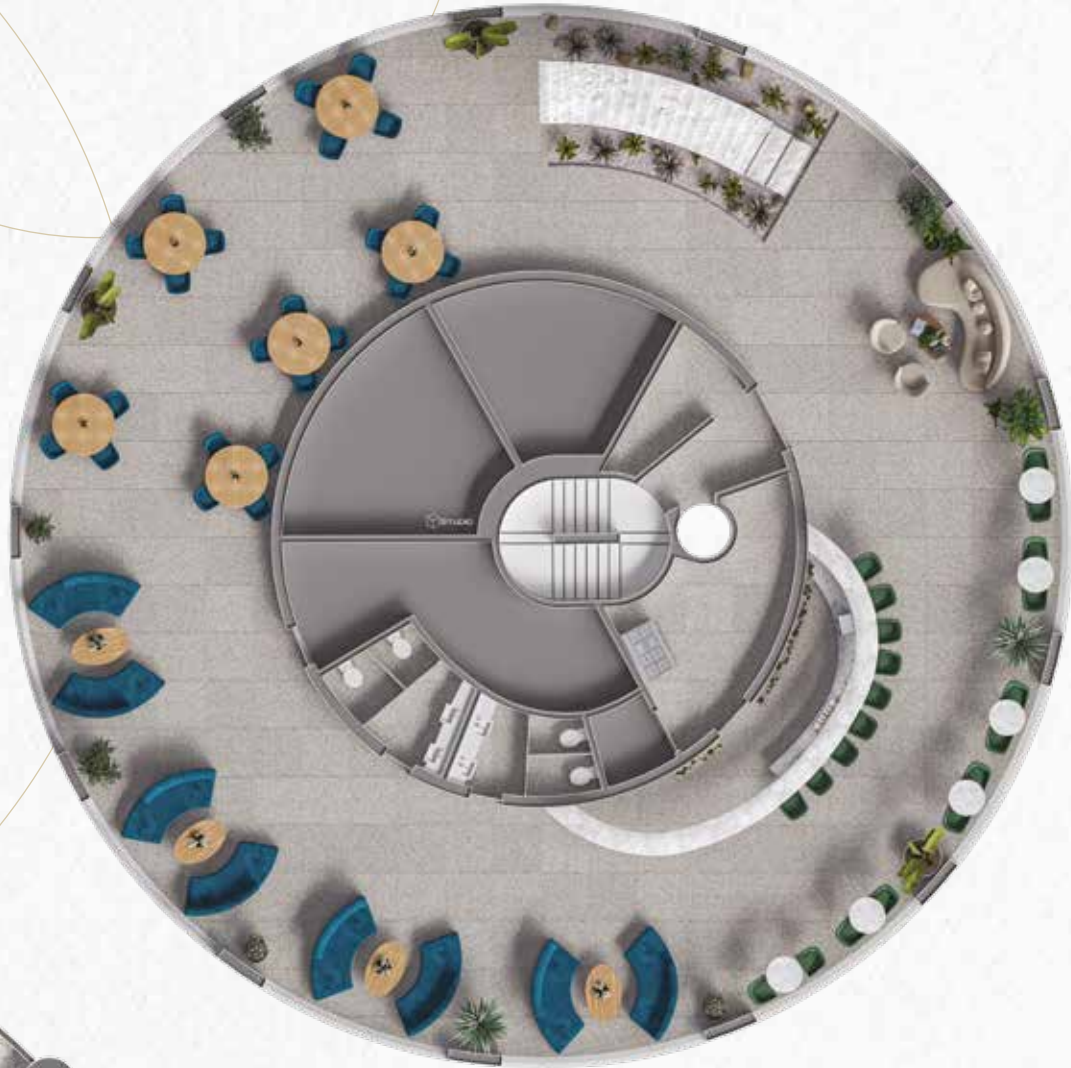
Rua Paulo Vianna de Araújo Filho

Av. das Américas

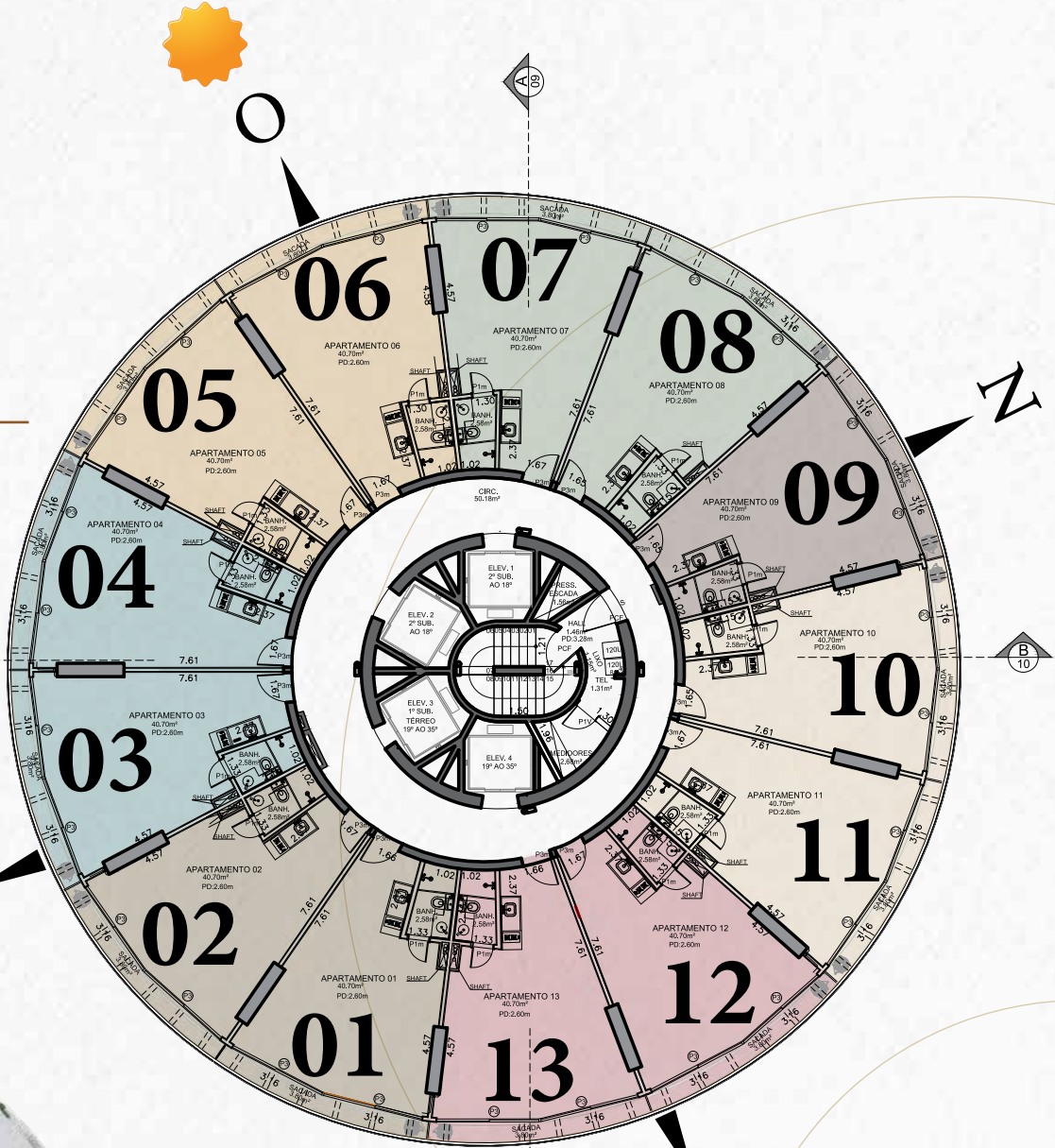
Masterplan

- | | | |
|----------------------|----------------------|--------------------------------------|
| 1 - Hall de entrada | 10 - Praça do Fogo | 19 - Academia ao ar livre |
| 2 - Estacionamento | 11 - Praça da Água | 20 - Sala de jogos |
| 3 - Espaço Grill | 12 - Gazebos | 21 - Coworking |
| 4 - Espaço Pizza | 13 - Portaria | 22 - Redário |
| 5 - Fitness | 14 - Sauna | 23 - Salão Gourmet |
| 6 - Playground | 15 - Sala de repouso | 24 - Sala para influenciador digital |
| 7 - Banheiros | 16 - Jacuzzi | 25 - Sala de reunião |
| 8 - Piscina com raia | 17 - Espaço Zen | 26 - Pet place |
| 9 - Deck molhado | 18 - Quadra de areia | 27 - Central de encomendas |

Lounge 37º andar



Colunas



- 1 - Salão de beleza
- 2 - Minimercado
- 3 - Lavanderia coletiva Omo

1ºss



Rooftop



Niemeyer 360°

RESIDENCES

Perfeito também
para investir.

O empreendimento é planejado e preparado para propiciar maior rentabilidade em locações e com o menor impacto no dia a dia do condomínio. Mais que um espaço a mais para moradia ou férias, o Niemeyer 360° propicia uma experiência única, bela, diferenciada e rara, despertando o desejo de locatários de curta ou longa duração e assegurando valores diferenciados de locação:

- os studios têm capacidade para acomodar 4 pessoas, em ambiente único ou no 2 quartos compacto;
- aplicativo condominial completo permitindo autorizar visitas a locatários de forma simplificada;
- serviços pay per use de limpeza;
- lavanderia;
- central de encomendas;
- fechaduras digitais nos apartamentos;
- acesso por reconhecimento facial e leitura de placas veiculares;
- custo condominial otimizado com medidores individuais de água e geração de energia com painéis solares;
- projeto e negociação coletiva da mobília dos apartamentos para locação, através de empresas especializadas.

A Barra da Tijuca consolidou-se como um dos bairros preferidos para moradia ou turismo no Rio, com suas praias límpidas, infraestrutura e construções modernas, beleza cênica e facilidades de acesso com o metrô e o novo túnel rodoviário. Em 2023, a região registrou uma taxa de ocupação hoteleira de 70% nos primeiros seis meses, em ritmo crescente. O Niemeyer 360°, com sua posição privilegiada e infraestrutura de alto padrão, está pronto para atender essa crescente demanda turística.

MEMORIAL DESCRITIVO

ÁREAS PRIVATIVAS

Apartamentos

Piso: Porcelanato

Rodapé: Poliestireno ou madeira ou porcelanato

Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura

Teto: Forro de gesso com pintura ou gesso estuque com pintura ou emboço com pintura

Esquadrias: Alumínio com vidro

Cozinha: Bancada Granito Branco Itaunas

Banheiro: Piso: Porcelanato/ Parede: Cerâmica no box e emboço com pintura;

Teto: Forro de gesso com pintura

Sacada: Piso: Madeira ou metálico; Guarda-corpo: Alumínio com vidro

ÁREAS COMUNS SOCIAIS

Hall (2º Subsolo, 1º Subsolo e Térreo); **Minimercado** (1º Subsolo); **Lavanderia** (1º Subsolo);

Salão de Beleza (1º Subsolo); **Circulação** (Pavimentos); **Salão de Jogos** (Térreo);

WC Salão de Jogos, WC Feminino, Masculino e PNE (Térreo); **Coworking** (Térreo);

Reunião (Térreo); **Espaço Gourmet** (Térreo); **Minimercado** (Térreo); **Espaço Grill** (Térreo);

Sauna (Térreo); **Sala Repouso e Ofurô** (Térreo); **Solarium** (Térreo);

Deck Molhado e Piscina com Borda Infinita (Térreo); **Academia** (Térreo);

Salão (37º Pavimento); **Cozinha** (37º Pavimento); **Laje Cobertura** (38º Pavimento);

Piso: Porcelanato

Rodapé: Madeira ou Poliestireno

Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura ou madeira ou MDF

Teto: Forro de gesso com pintura ou gesso estuque com pintura ou e/ou madeira ou MDF

ÁREAS COMUNS DE SERVIÇO

Administração, Síndico, Segurança, TI, Escaninho (1º Subsolo e Térreo);

Vestíários Funcionários, Feminino e Masculino (1º Subsolo); **Pranchário e Bicicletário** (1º Subsolo)

Segurança e Rede Lógica (2º Subsolo); **Concierge** (1º Subsolo); **Guarita** (Térreo);

Piso: Cerâmica ou porcelanato

Rodapé: Madeira ou Poliestireno

Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura

Teto: Emboço ou forro de gesso ou gesso estuque ou forro ou laje aparente com pintura

Escada Pressurizada de Incêndio (Pavimentos); **Depósito de lixo** (Térreo e 2º subsolo);

Casa de máquinas e Casa de Bombas (2º Subsolo); **Medidores, Shafts, Armários** (Pavimentos);

Reservatórios (2º Subsolo e Torre); **Depósitos** (Subsolos e Térreo); **Gerador** (2º Subsolo);

Piso: Cimentado com Pintura

Rodapé: Pintura

Estacionamento coberto (1º e 2º Subsolos) e **Rampa para veículos** (1º e 2º Subsolos):

Piso: Cimentado ou concreto ou piso intertravado

Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura ou textura

Teto: Laje aparente com pintura ou textura

ESPECIFICAÇÕES GERAIS

Bancadas: mármore ou granito

Elevadores: Thyssen TKE elevadores

Esquadrias de alumínio: pintura eletrostática ou anodizada

Esquadrias de madeira: pintura ou revestimento melamínico

Fachada: textura e/ou pintura e/ou porcelanato e/ou pastilha e/ou pedra decorativa

Ferragens: Papaiz, La Fonte, Imab ou similar

Guarda-Corpo: alumínio com vidro

Interruptores: Pial ou Siemens ou similar

Louças: Deca, Incepa, Celite ou similar

Metais: Deca, Fabrimar, Docol, Tramontina ou similar

Portões/gradil: ferro e/ou alumínio e/ou vidro

Soleiras e Filetes: mármore ou granito

Vedações: blocos de concreto e/ou bloco cerâmico e/ou drywall

Vidros: incolores e/ou opacos e/ou translúcidos e/ou transparentes e/ou refletivos e/ou bronze

EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT ou outras normas internacionais equivalentes.

ELEVADORES

Quatro elevadores, sendo 2 para atendimento do 2º SS, até o 18º pavimento, e 02 que atendem o 1º subsolo, Térreo, e do 19º ao 35º pavimento. A quantidade de elevadores atende ao tráfego da edificação conforme norma.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT ou outras normas internacionais equivalentes. Medição individualizada nos apartamentos.

AQUECIMENTO DE ÁGUA

Preparado para receber boiler elétrico individual de 80L e 120L para aquecimento da água do chuveiro, a ser adquirido pelos proprietários

AR-CONDICIONADO

Nas unidades será entregue infraestrutura para a instalação de sistema de ar-condicionado tipo split, ficando por conta dos adquirentes a aquisição e instalação das condensadoras e vaporadoras. As condensadoras deverão ficar na sacada descoberta ou terraço, de acordo com o projeto específico.

As áreas comuns serão entregues com infra para sistema de ar-condicionado tipo split, no Hall do térreo, Administração / Síndico / Segurança / TI / Escaninho, Coworking, Salas de Reunião, Salão de Jogos, Lavanderia, Salão de Beleza, Minimercado, Concierge, Espaço Gourmet, Academia e Guarita.

EXAUSTÃO MECÂNICA

Será instalado e entregue em funcionamento um sistema de exaustão mecânica tipo ventokit para atendimento dos banheiros das unidades autônomas, e nas áreas comum nas situações sem ventilação natural.

ANTENA COLETIVA/TV POR ASSINATURA

Será entregue infraestrutura (tubulação seca) com pontos nas unidades para futura instalação pelo condomínio, de sistema de antena coletiva convencional ou a cabo.

SISTEMA DE VOZ, DADOS E IMAGENS

Será entregue infraestrutura (tubulação seca) que possibilita ao adquirente um sistema de voz, dados e Imagem através das operadoras de telefonia, TV ou internet, comum aos sistemas de antena/TV por assinatura.

OBSERVAÇÕES FINAIS

1) Os itens abaixo relacionados serão objeto de rateio entre os adquirentes das unidades

autônomas, nas épocas próprias, e na proporção das frações ideias.

a. Os custos com ligações definitivas de serviços públicos devidos aos poderes públicos ou às empresas concessionárias de serviços públicos (ex. 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, de responsabilidade dos adquirentes, não se acham incluídos no preço pactuado para aquisição das unidades autônomas. Após a execução de tais serviços, referidos custos serão rateados entre todos os adquirentes de unidades autônomas do empreendimento, na razão dos coeficientes apontados, obrigando- se os adquirentes a reembolsar a Incorporadora em prazo a ser por ela oportunamente indicado, sendo tal pagamento uma obrigação contratual. São eles:

i. taxas, emolumentos, orçamentos de concessionárias ou empresas de serviços públicos, despesas de despachante, de serviços de credenciados e/ou quaisquer outros pagamentos exclusivamente destinados à 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;

ii. execução do “vault”, câmara subterrânea, transformadores e/ou outros equipamentos que venham a ser exigidos pela concessionária de energia elétrica;

iii. custos para implementação de Estação de Tratamento de Esgotos (ETE) e/ou outros dispositivos que venham a ser exigidos pelas concessionárias e outros órgãos públicos, quando não decorrentes de contrapartidas necessárias e já conhecidas ao tempo da estruturação da presente incorporação;

iv. extensões de rede de água e esgoto, e quaisquer despesas com as instalações e/ ou serviços que são próprios de concessionárias de serviços públicos, bem como eventuais financiamentos exigidos pelas referidas entidades para ligação definitiva de luz, gás ou outros serviços públicos;

v. obras ou modificações no projeto aprovado que se devam fazer para cumprir as exigências dos poderes públicos ou entidades competentes, supervenientes à presente data.

b Despesas indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio:

i. custos com averbação da construção e com a assembleia de instalação do condomínio;

ii. custos iniciais com porteiros, vigias, segurança, manutenção e limpeza.

c. Imposto predial e territorial urbano (IPTU);

i. quota parte do IPTU territorial – e porventura demais taxas (ex. Taxa de Coleta de Lixo (TCL) etc.);

ii. individualização de IPTU e inclusão predial.

2) Os adquirentes também são responsáveis pelas despesas para efetivação do negócio, entre elas ITBI, laudêmio (se houver) e emolumentos notariais e registrais, que não estão incluídos no preço de venda das unidades autônomas.

3) Não serão admitidas modificações e visitas nas unidades ao longo do andamento das obras, exceto as eventualmente oferecidas pela incorporadora, dentro do prazo ofertado.

4) O fornecimento e instalação dos itens que não constarem expressamente desta especificação serão de responsabilidade e às expensas dos adquirentes das unidades.

5) A aquisição e instalação dos aparelhos de ar-condicionado e de seus equipamentos de apoio na unidade autônoma é de responsabilidade do adquirente.

NOTAS IMPORTANTES

1) Os equipamentos, mobiliários e elementos decorativos (a título exemplificativo: quadros, tapetes, livros, almofadas, cortinas) constantes do presente material são referenciais, podendo sofrer revisão de modelos, especificações e quantidades, sem aviso prévio. A incorporadora não se responsabiliza por elementos decorativos representados nas ilustrações artísticas.

2) Os revestimentos apresentados nas ilustrações artísticas são referenciais e podem apresentar variação dimensional, de cor, textura e paginação de assentamento.

3) O empreendimento será entregue com a 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 artisticamente a fase adulta das espécies, que será atingida ao longo do tempo.

4) As imagens, ilustrações, plantas humanizadas e tour virtual referentes ao empreendimento apresentados no stand de vendas, folder, material publicitário, outdoors, 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 adequações técnicas, ou do atendimento a exigências legais.

5) As informações e imagens contidas em todo o material publicitário veiculado são meramente ilustrativas, não se configurando como parte integrante de qualquer instrumento legal, podendo, inclusive, sofrer alterações sem prévio aviso.

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

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

8) As imagens de áreas privativas podem possuir configurações diferentes do padrão do empreendimento, no que diz respeito à opção de planta e acabamentos, rebaixos, sancas decorativas, mobiliários e artigos decorativos, não sendo parte integrante do contrato a entrega do padrão ilustrado. Para informações sobre padrão do apartamento, consultar memorial descritivo.

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

10) As instalações e equipamentos das áreas de uso comum, como lavanderia e academia, são meramente ilustrativas e podem sofrer alterações de layout.

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

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

13) 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, golas, vãos, janelas etc. para adaptação às necessidades dos projetos

14) 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.

15) O presente material apresenta elementos conceituais do empreendimento. Demais informações estão contidas no memorial de incorporação e memorial descritivo.

16) Por se tratar de uma obra de retrofit poderão ocorrer modificações no projeto em virtude do projeto original do prédio que impeçam a execução das obras conforme novos projetos, de forma a atender às obrigações legais e normas técnicas ficando a Incorporadora isenta de responsabilidade nesse sentido.

17) Algumas imagens ilustrativas do book poderão sofrer alterações para atender às adequações de acessibilidade conforme Norma específica.

NOTAS PLANTAS HUMANIZADAS

1. As plantas humanizadas são plantas ilustrativas com sugestão de decoração. Os móveis, bancadas de madeira, equipamentos e divisórias não são parte integrante do contrato.

2. As cotas são medidas acabadas, ou seja, consideram o revestimento especificado para cada ambiente, conforme descrito na NBR 1544 ABNT.

3. A área total indicada nas plantas humanizadas é privativa, ou seja, tomada pelas linhas externas da fachada e das divisas com áreas comuns e pelo eixo das paredes divisórias entre apartamentos, conforme descrito na NBR 12721 ABNT.

4. Os revestimentos a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo.

5. Estas plantas poderão sofrer variações, sem necessidade de prévio aviso, decorrentes de exigências técnicas e estruturais e do atendimento das posturas municipais, concessionárias e do local, que poderão ser verificadas pela construtora.

6. Os evaporadores e condensadores do sistema de ar-condicionado (aquisição e instalação de responsabilidade dos adquirentes) poderão sofrer ajustes ou mudanças de posição e quantidade caso a construtora julgue necessário durante a execução do projeto ou para atender a exigências

7. A infra estrutura de ar-condicionado fornecida atende única e exclusivamente à opção de planta studio original, sem paredes divisórias.

8. As condensadoras deverão ficar na área técnica e/ou varanda e/ ou terraço.

9. Para a composição estética das fachadas foram projetados elementos decorativos que variam de posição e material. Verificar nas perspectivas do empreendimento para conhecimento para conhecimento da variação em cada unidade.

10. No projeto está prevista a utilização de equipamentos elétricos, atendendo às exigências dos órgãos públicos, concessionárias e normas técnicas. Não há canalização de gás nas unidades privativas.

11. A unificação de unidades só será possível após o habite-se, somente com o uso de paredes de dry-wall, e sem unificação dos registros imobiliários.

Os equipamentos, mobiliários e revestimentos constantes do presente material são meramente ilustrativos, podendo sofrer revisão de modelos, especificação e quantidades.

As vegetações nas ilustrações artísticas são de porte adulto, a ser atingido com o tempo, após a entrega do empreendimento. Todas as imagens representam ilustrações artísticas, inclusive no que tange à representação da vista, vegetação, a paisagem e as construções que existem no entorno do empreendimento, que, portanto, podem sofrer variações. Primando pelo direito de informação,

durante a execução da obra, o incorporador irá cientificar o cliente de eventual prazo de prorrogação para a obtenção do Habite-se do Empreendimento, que não será superior a 180 (cento e oitenta) dias, salvo em caso de fortuito externo ou motivo de força maior.

FICHA TÉCNICA

INCORPORAÇÃO E REALIZAÇÃO : Capital 1 Investimentos Imobiliários Ltda

CONSTRUÇÃO: Elvas Empreendimentos Ltda

ENDEREÇO: Avenida das Américas, 1685 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro (Acesso suplementar pela Rua Paulo Vianna de Araújo Filho, 20)

PROJETO LEGAL E DE INTERIORES: Oscar Niemeyer e Niemeyer Arquitetos Associados

PROJETO EXECUTIVO DE ARQUITETURA: Prado Werberg

PROJETO DE PAISAGISMO: Fabio Camargo Paisagismo

TERRENO: 8.088,07m²

UNIDADES AUTÔNOMAS

5 apartamentos duplos e 1 apartamento triplo – 1º pavimento

429 apartamentos tipo - 2º ao 34º pavimentos

13 apartamentos tipo duplex- 35º e 36º pavimentos

PAVIMENTOS:

2º subsolo - Estacionamento e áreas comuns;

1º subsolo – Estacionamento e áreas comuns;

Térreo – Estacionamento e áreas comuns;

1º pavimento ao 36º pavimentos: Apartamentos e áreas comuns;

37º Pavimento: Área comum; Laje de Cobertura

ÁREA PRIVATIVA E FRAÇÃO IDEAL DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Apartamentos 1º andar: 101 a 105 sem sacada, área privativa de 72,00m² e fração 2/468;

Apartamento 106 sem sacada, área privativa de 108,00m² e fração 3/468

Apartamentos-tipo 2º ao 34º andar: 201 a 213 a 3401 a 3413 , com sacada descoberta,

área privativa de 40,00m² e fração de 1/468

Apartamento duplex 35º e 36º andares: 3501 a 3513, com sacada (35º) e terraço (36º) descobertos,

área privativa 80,00m² e fração de 2/468

Prazo de entrega: Dezembro de 2025

Niemeyer 360°

RESIDENCES

INCORPORAÇÃO E REALIZAÇÃO

CAPITAL 1

A Capital 1 Investimentos Imobiliários é uma empresa de Brasília/DF, fundada em 2003, que atua no setor imobiliário, comprando, vendendo, e incorporando imóveis, com terceirização das atividades de construção civil. O sócio-fundador e administrador, Antonio Carlos Osorio Filho, nasceu e reside na Capital Federal desde 1964. Filho de pioneiros, começou a investir no setor imobiliário aos 25 anos, em 1989, adquirindo terrenos no Lago Sul, bairro mais nobre da Capital Federal, e neles desenvolvendo condomínios de alto padrão para até nove residências. Além disso, adquiriu, reformou e revendeu casas de luxo na mesma região e edificou seu primeiro prédio comercial no Setor de Mansões Dom Bosco.

Em 2006, a empresa adquiriu o edifício residencial localizado na Rua Joaquim Távora, 243, em Icarai, Niterói, constituído de três blocos de 15 andares, com 180 apartamentos de 2 e 3 quartos, obra que estava inconcluída há aproximadamente 15 anos. Surgiu ali o Icarai Towers Residencial Clube, com projeto de André Vergara e paisagismo de Benedito Abud. A incorporação contou com financiamento da Caixa Econômica Federal. As unidades foram entregues dentro do prazo contratual, e com alto nível de satisfação entre os adquirentes.

Após a conclusão e entrega do Icarai Towers, a empresa se interessou pela imponente Torre H, na Av. das Américas, 1685, Barra da Tijuca, autoria de Oscar Niemeyer, e logrou êxito em adquirir 87% das unidades autônomas. Também conseguiu equacionar as pendências jurídicas e administrativas que impediam a retomada da obra, contratando Paulo Niemeyer, bisneto de Niemeyer, para a complementação do projeto e modernização da fachada, resultando no Niemeyer 360 º, com 448 apartamentos, com entrega para dezembro de 2025, com construção da Elvas Empreendimentos Ltda.

A empresa mantém uma estrutura enxuta, e sem dívidas, dispondo de mais de 240.000m² de terrenos próprios e quitados, localizados em áreas nobres de Brasília, Niterói e Rio Grande do Norte, destinados a futuras incorporações imobiliárias.

Sua última aquisição ocorreu em 2022, com a compra de um terreno de 4mil m² no SRTVN, em Brasília, do Grupo Alfa / Rádio Transamérica. Já se encontra contratada permuta física nesse terreno com a Paulo Octávio Investimentos Imobiliários Ltda. A Capital 1 receberá um terço do prédio comercial de 40mil m², classe AAA, programado para entrega em 2026, com todos os custos sob responsabilidade da Paulo Octávio.

CONSTRUÇÃO

ELVAS

EMPREENDIMENTOS

Fundada há 25 anos, a ELVAS é uma empresa moderna voltada para construção e incorporação de empreendimentos comerciais e residenciais, que desponta no mercado imobiliário por seus projetos arquitetônicos, como também pela alta qualidade dos seus produtos.

Com um vasto currículo que inclui mais de 50 empreendimentos construídos, a ELVAS obteve a certificação ISO 9001, que atesta a excelência dos seus profissionais, como também evidencia a busca por padrões de qualidade cada vez mais elevados em todos os processos da companhia.

A ELVAS se inspira em construir sonhos, e a confiança depositada pelos seus clientes é o que move e aprimora cada vez mais o relacionamento e a excelência no atendimento. São 25 anos de mercado imobiliário construindo solidez e confiança.