

The background is a solid teal color. In the top right corner, there is a decorative element consisting of a white, textured, wavy shape. In the bottom left corner, there is a decorative element consisting of a grey, textured shape with a white, leaf-like pattern. The word "FLUA" is centered in the middle of the page in a light pink color. The letter "A" is stylized with a white, wavy shape extending from its right side.

FLUA



FLUA



A vida foi feita para ser leve.

Leve nas nossas relações, no trabalho e, principalmente,  
no lugar onde a gente vive.

Quando é assim, a vida flui, sem dificuldades.

A corrente conspira a favor.

A brisa que sopra do Atlântico ora reconforta,  
ora nos motiva a ir além.

Céu e mar viram um só em uma imensidão bela  
de profunda contemplação.

Um empreendimento pode trazer ainda mais vida a uma região.

FLUA. O novo lançamento da Tegra em uma cidade que tem  
fluidez na atmosfera e no caminhar.

Chegou a hora de encontrar um lugar onde tudo faz sentido.

E seguir caminhando ao lado de quem você ama.

**FLUA. Inspirador em todos os sentidos.**

Entre no clima com nossa  
playlist exclusiva no



Abrir | Buscar | Escanear

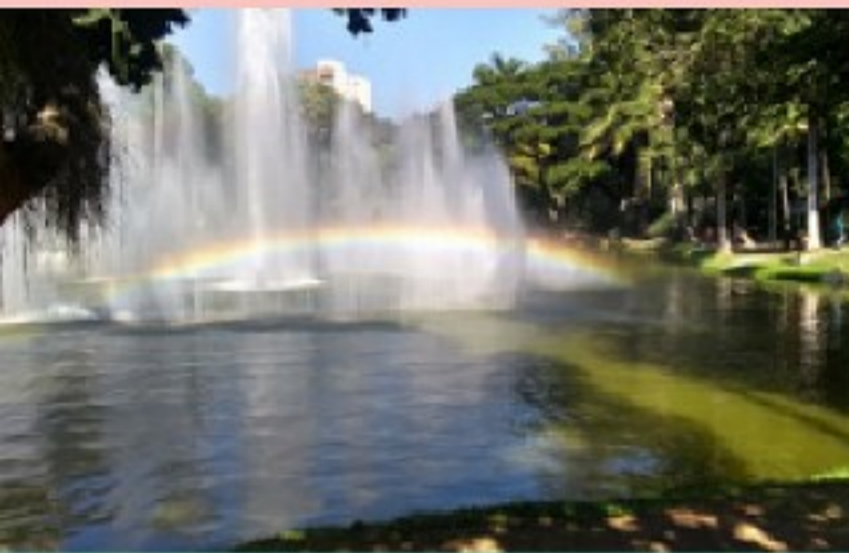
# FLUA



FLUIDEZ É FAZER TUDO A PÉ, COM A TRANQUILIDADE DE TER TUDO O QUE SE PRECISA A POUCOS MINUTOS DE VOCÊ.



BARCAS



CAMPO DE SÃO BENTO



FOTO ILUSTRATIVA  
RESERVA CULTURAL

Uma vida leve e prática que flui naturalmente. No FLUA você tem uma região inteira aos seus pés. Caminhar e contemplar o bairro, mais que uma comodidade, será uma rotina do bem viver. Próximo das barcas, do Plaza Shopping e com um comércio pulsante em volta, tudo aqui é sinônimo de conveniência e, principalmente, entretenimento. Afinal, você vai morar a poucos minutos de um centro cultural dos mais incríveis, para completar o seu dia a dia.



PRAIA DE ICARAÍ

UFF



FOTO ILUSTRATIVA

MAC - MUSEU DE ARTE CONTEMPORÂNEA



ILHA DA BOA VIAGEM



FOTO ILUSTRATIVA

PLAZA SHOPPING

- UFF São Domingos - 3 min\*
- Reserva Cultural Niterói - 2 min\*
- Concha Acústica - 2 min\*
- Plaza Shopping - 5 min\*
- Barcas - 8 min\*
- Centro de Niterói - 6 min\*
- MAC - Museu da Arte Contemporânea - 4 min\*
- Campo de São Bento - 8 min\*
- Forte do Gragoatá - 3 min\*
- Praia de Boa Viagem - 5 min\*
- Praia das Flechas - 4 min\*
- Praia de Icaraí - 6 min\*
- Praia do Gragoatá - 4 min\*



PADARIA BEIRA MAR

\*Tempo estimado de carro via Google Maps



# FLUA

INSPIRADOR EM TODOS OS SENTIDOS.

3 E 2 QUARTOS  
COM SUÍTE  
71 A 92M<sup>2</sup>

PENTHOUSES  
3 QUARTOS  
ALL SUÍTES  
140 A 235M<sup>2</sup>

VAGA DE GARAGEM





BEM-VINDO A UM NOVO PADRÃO  
DE VIDA CONTEMPORÂNEA.  
ESPAÇOS ABERTOS E INTEGRADOS  
PROPORCIONANDO TOTAL LIBERDADE  
ONDE VOCÊ VAI MORAR.



Perspectiva Ilustrada da Fachada



Perspectiva Ilustrada do Acesso

Perspectiva Ilustrada do Lobby de Entrada







TUDO É  
ORGÂNICO E FLUI.  
LAZER QUE  
SE COMPLETA  
COM O PAISAGISMO,  
EM UM CLIMA  
DE ABSOLUTA  
SOFISTICAÇÃO  
E TRANQUILIDADE.





Perspectiva Ilustrada da Piscina Adulto

UM RESPIRO, UM DESCANSO E UMA PAUSA SÃO ESSENCIAIS.  
TUDO PLANEJADO NA MEDIDA DO SEU CONFORTO.



Perspectiva Ilustrada da Piscina Infantil



Perspectiva Ilustrada da Sauna





CONVÍVIO  
QUE SE CONECTA  
PELOS AMBIENTES  
INSPIRADORES  
E DESCONECTA  
VOCÊ DO MUNDO.





Perspectiva Ilustrada do Lounge da Piscina

CONTEMPLA OS MELHORES DIAS  
E O LUGAR ESPECIAL QUE VOCÊ SE PERMITIU  
VIVER DE HOJE EM DIANTE.



Perspectiva Ilustrada do Indoor Lounge





Perspectiva Ilustrada do Open Lounge

LAZER COM ATMOSFERA AO AR LIVRE.  
LIBERDADE QUE ACALMA E TRANSFORMA TUDO  
EM UM MOMENTO ÚNICO.





Perspectiva ilustrativa do Indoor Lounge

A FACILIDADE DE UM ESPAÇO COMPARTILHADO  
COM VENDING MACHINES\* PARA RESOLVER  
A VIDA EM QUESTÃO DE SEGUNDOS.

\*Funcionamento e operação conforme Convenção de Condomínio.

Perspectiva Ilustrada do Open Lounge







CELEBRAR  
É A ARTE DE  
RECEBER COM  
ELEGÂNCIA.

Perspectiva Ilustrada do Salão de Festas com Churrasco Gourmet Integrado



Perspectiva Ilustrada do Salão de Festas



Perspectiva Ilustrada do Churrasco Gourmet





Perspectiva Ilustrada da Brinquedoteca

ESPAÇO LÚDICO E MUITO BEM PENSADO  
PARA RENDER MUITAS BRINCADEIRAS.

PERFEITO NA MEDIDA  
PARA AS NECESSIDADES  
DOS TEMPOS ATUAIS.



Perspectiva Ilustrada do Office



UM AMBIENTE  
DE TIRAR O FÔLEGO,  
EXERCITAR O CORPO  
E DESCANSAR A MENTE.

Perspectiva Ilustrada da Academia





# FLUA

FLUA NA IMENSIDÃO DE UMA VISTA  
DAS MAIS DESEJADAS.







Perspectiva Ilustrada da Varanda do Apartamento 802 do Edifício Brisa - Versão Gourmet



UM ESPAÇO DE MÚLTIPLAS  
FUNCIONALIDADES.  
IDEAL PARA RECEBER,  
TRABALHAR E SE INSPIRAR  
TODAS AS HORAS.

Perspectiva Ilustrada da Varanda do Apartamento 802 do Edifício Brisa - Versão Home Office

A BAÍA E A BELEZA  
DE UMA VISTA NATURAL  
COMO OBRA DE ARTE VIVA  
DA SUA VARANDA.





## TÉRREO BOAS-VINDAS

- 1 ACESSO PEDESTRES
- 2 ACESSO VEÍCULOS
- 3 LOJAS
- 4 LOBBY
- 5 ESTACIONAMENTO
- 6 GUARITA/ESPAÇO ENTREGA
- HALL ELEVADORES



- |                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| 1 PISCINA          | 9 BRINQUEDOTECA                       |
| 2 DECK MOLHADO     | 10 OPEN LOUNGE                        |
| 3 PISCINA INFANTIL | 11 SALÃO DE FESTAS                    |
| 4 LOUNGE PISCINA   | 12 CHURRASCO GOURMET                  |
| 5 SAUNA E DUCHA    | 13 VARANDA DO SALÃO DE FESTAS/GOURMET |
| 6 INDOOR LOUNGE    | 14 ESTACIONAMENTO                     |
| 7 ACADEMIA         | ● HALL ELEVADORES                     |
| 8 OFFICE           |                                       |

## PUC BEM-ESTAR



FLUA

CONHEÇA OS  
APARTAMENTOS QUE FAZEM  
A VIDA FLUIR NO SENTIDO  
QUE VOCÊ SEMPRE QUIS.

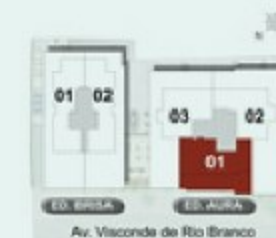
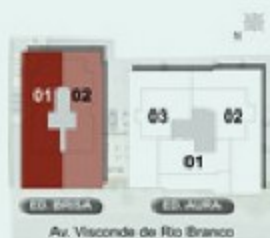
---



LÁ DO ALTO, O CÉU QUE ACALMA  
SOB UM PONTO DE VISTA PRIVILEGIADO:  
DA PENTHOUSE.













INSPIRAÇÃO QUE INTEGRA,  
AMPLIA E TRAZ UM CONFORTO  
INCOMPARÁVEL.



Perspectiva Ilustrada da Sala Ampliada\* do Apartamento 502 do Edifício Brisa



Perspectiva Ilustrada da Sala do Apartamento 802 do Edifício Brisa





ALTERAÇÃO PARA A VARANDA DE SERVIÇO DO APARTAMENTO 1302



OPÇÃO CHURRASQUEIRA



OPÇÃO CHURRASQUEIRA







OPÇÃO CHURRASQUEIRA



ALTERAÇÃO PARA A VARANDA DE SERVIÇO DA COLUNA 02

OPÇÃO CHURRASQUEIRA



Elemento decorativo conforme composição de fachada em unidades específicas conforme projeto.  
Para melhor compreensão dos elementos de fachada em cada unidade, consultar as perspectivas do empreendimento.







AR CONTEMPORÂNEO  
PARA UMA VIDA  
QUE RESPIRA  
SOFISTICAÇÃO  
E MODERNIDADE.







OPÇÃO CHURRASQUEIRA







OPÇÃO CHURRASQUEIRA



OPÇÃO CHURRASQUEIRA











Elemento decorativo conforme composição de fachada em unidades específicas conforme projeto.  
Para melhor compreensão dos elementos de fachada em cada unidade, consultar as perspectivas do empreendimento.







Elemento decorativo conforme composição de fachada em unidades específicas conforme projeto. Para melhor compreensão dos elementos de fachada em cada unidade, consultar as perspectivas do empreendimento.



OPÇÃO CHURRASQUEIRA



Elemento decorativo conforme composição de fachada em unidades específicas conforme projeto. Para melhor compreensão dos elementos de fachada em cada unidade, consultar as perspectivas do empreendimento.



OPÇÃO CHURRASQUEIRA







OPÇÃO CHURRASQUEIRA











**EMPREENDEDOR AQUA**

EMPREENDIMENTOS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO 100% TEGRA

Empreendedora do Selo Aqua, certificação que será concedida ao FLUA, a Tegra prioriza o conforto e o bem-estar dos seus empreendimentos, aplicando sempre o mais alto nível de exigência dos padrões ambientais, assumindo assim um compromisso maior nas questões de iluminação, acústica e temperatura das unidades, e tendo ainda como pré-requisito o monitoramento da qualidade do ar e da água. O selo comprova ainda as boas práticas nos canteiros de obra, através de um forte programa de gestão de resíduos e preocupação com vistas, paisagismos e conforto visual.

## DIFERENCIAIS DE UM EMPREENDIMENTO QUE SE DESTACA PARA VOCÊ VIVER O SEU MELHOR.

### DIFERENCIAIS DAS ÁREAS COMUNS

- Bicicletário decorado, entregue com suportes, tomada para bicicleta elétrica e compressor de ar;
- Áreas comuns sociais entregues decoradas e equipadas;
- Infraestrutura para instalação de wi-fi nas áreas comuns sociais;
- Espaço para recebimento de encomendas;
- Ferramentas compartilhadas;
- Lobby destacado do nível da rua, com pé-direito alto;
- Equipamento para acesso de PNE (Portador de Necessidades Especiais) à piscina;
- Plataforma de acesso PNE ao empreendimento;
- Gerador para cargas de emergência;
- Tomada para carro elétrico;
- Serviços condominiais: segurança 24 horas, guardião de piscina, aplicativo do condomínio;
- Serviços Pay-Per-Use: arrumação e limpeza das unidades, pequenos reparos de manutenção, vending machines\*\*;
- Controle de acesso de pedestres e veículos;
- Portões automatizados;
- Segurança perimetral e CFTV.

\* As áreas comuns e serviços serão administrados pelo condomínio e regulados pelo regimento interno.  
\*\* Condições e regulamentações descritas em Convenção de Condomínio.

### SUSTENTABILIDADE

- Bacias sanitárias com duplo acionamento nas áreas comuns e unidades;
- Estação de tratamento de águas cinzas;
- Reaproveitamento das águas de chuva para fins não potáveis nas áreas comuns do condomínio;
- Medidores individuais de água entregues;
- Iluminação de LED nas áreas comuns;
- Torneiras econômicas e com fechamento automático nas áreas comuns sociais;
- Iluminação com sensor de presença nos halls e áreas comuns sociais;
- Local para coleta seletiva.

### DIFERENCIAIS DAS UNIDADES

- Piso laminado entregue nas unidades (áreas secas), garantindo melhor desempenho acústico;
- Opções de planta e acabamentos, através do programa Tegra ID;
- Aquecimento de água para a pia e chuveiros dos banheiros (exceto WC) e pias das cozinhas\*;
- Bacias sanitárias com duplo acionamento nos apartamentos;
- Previsão para split/multisplit na sala e quartos (entrega de ponto de força e dreno);
- Medição individual de água e gás.

\* Aquecedor a ser adquirido pelo proprietário.

\*\* A aquisição e instalação dos aparelhos de ar-condicionado, bem como rede frigorígena e gesso para recobrimento das instalações serão de responsabilidade dos adquirentes.



DETALHES QUE MOSTRAM CADA CUIDADO DO  
PROJETO CRIADO ESPECIALMENTE PARA VOCÊ.

# FLUA

1.661,64m<sup>2</sup> de área de terreno

131 unidades, sendo:

05 lojas de 24,53 a 34,66m<sup>2</sup>

121 apartamentos de 71,35 a 104,83m<sup>2</sup>

05 apartamentos cobertura de 140,82 a 235,82m<sup>2</sup>

127 vagas

02 elevadores por bloco

**UNIDADES POR PAVIMENTO:** 01 a 04 (Ed. Brisa) | 01 a 07 (Ed. Aura)

**REALIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO:** Tegra Incorporadora

**PROJETO DE ARQUITETURA:** Gimenez Andrade Arquitetos

**PROJETO DE INTERIORES:** Manga Rosa Arquitetura

**PERSPECTIVAS:** Ideosfera Computação Gráfica

**PLANTAS HUMANIZADAS:** Archigraph Apresentações Gráficas

**DECORADOS:** BMF Arquitetura e Carol Miluzzi Arquitetura

**PROJETO DE PAISAGISMO:** Sérgio Santana Planejamento e Desenho da Paisagem



# MEMORIAL DESCRITIVO

## 1) APARTAMENTOS / PENTHOUSES:

### a) Sala / Circulação / Quartos / Suítes

**Piso** Laminado  
**Parede** Pintura  
**Rodapé** Laminado  
**Teto** Rebaixo em gesso com pintura

### b) Cozinha

**Piso** Cerâmica ou porcelanato  
**Parede** Pintura, cerâmica ou porcelanato  
**Rodapé** Poliestireno ou cerâmica ou porcelanato  
**Teto** Rebaixo em gesso com pintura

### c) Banheiros

**Piso** Cerâmica ou porcelanato  
**Parede** Cerâmica ou porcelanato  
**Teto** Rebaixo em gesso com pintura

### d) Varandas

**Piso** Cerâmica ou porcelanato  
**Parede** Textura conforme fachada  
**Rodapé** Cerâmica ou porcelanato

### e) Terraço Descoberto (quando houver)

**Piso** Cerâmica ou porcelanato  
**Parede** Textura conforme fachada  
**Rodapé** Cerâmica ou Porcelanato

## 2- ESPECIFICAÇÕES GERAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

**Bancadas:** mármore ou granito  
**Soleiras e filetes:** mármore ou granito  
**Louças:** Deca, Celite ou similar  
**Metals:** Deca, Docol, Fabrimar ou similar  
**Ferragens:** Arouca, Papaiz, Pado, Haga ou similar  
**Esquadrias de madeira:** pintura  
**Fachada:** textura e/ou pintura na cor branca, conforme projeto específico  
**Esquadrias de alumínio:** pintura eletrostática  
**Vidros:** incolores e opacos e/ou incolores e translúcidos  
**Guarda-corpo:** alumínio com pintura eletrostática e vidro / mureta com textura, conforme projeto específico











## QUADRO DE ÁREAS

### EDIFÍCIO BRISA

UNIDADE	ÁREA TOTAL PRIVATIVA (M <sup>2</sup> )	VAGAS
301/1201	92,83	1 SIMPLES
302/1202	92,98	1 SIMPLES
303/1203	84,05	1 SIMPLES
304/1204	84,80	1 SIMPLES
1301	104,56	1 SIMPLES
1302	104,83	1 SIMPLES
1303	96,87	1 SIMPLES
1304	97,76	1 SIMPLES
1401	201,45	1 LONGA
1402	201,67	1 LONGA

### EDIFÍCIO AURA

UNIDADE	ÁREA TOTAL PRIVATIVA (M <sup>2</sup> )	VAGAS
301/1201	75,70	1 SIMPLES
302/1202	76,31	1 SIMPLES
303/1203	73,96	1 SIMPLES
304/1204	74,36	1 SIMPLES
305/1205	73,71	1 SIMPLES
306/1206	74,58	1 SIMPLES
307/1207	71,35	1 SIMPLES
1301	89,01	1 SIMPLES
1302	78,73	1 SIMPLES
1303	89,64	1 SIMPLES
1304	75,53	1 SIMPLES
1305	86,91	1 SIMPLES
1306	75,56	1 SIMPLES
1307	84,08	1 SIMPLES
1401	140,82	1 LONGA
1402	235,82	2 SIMPLES
1403	212,51	1 LONGA

\*Vaga longa para estacionamento de 2 (dois) veículos de passeio.