

VISTA
JOÁ

A VISTA mais desejada do Rio, **todos os dias**





Cada paisagem convida a
viver melhor todos os dias.

Em São Conrado a vida flui
em um ritmo mais leve



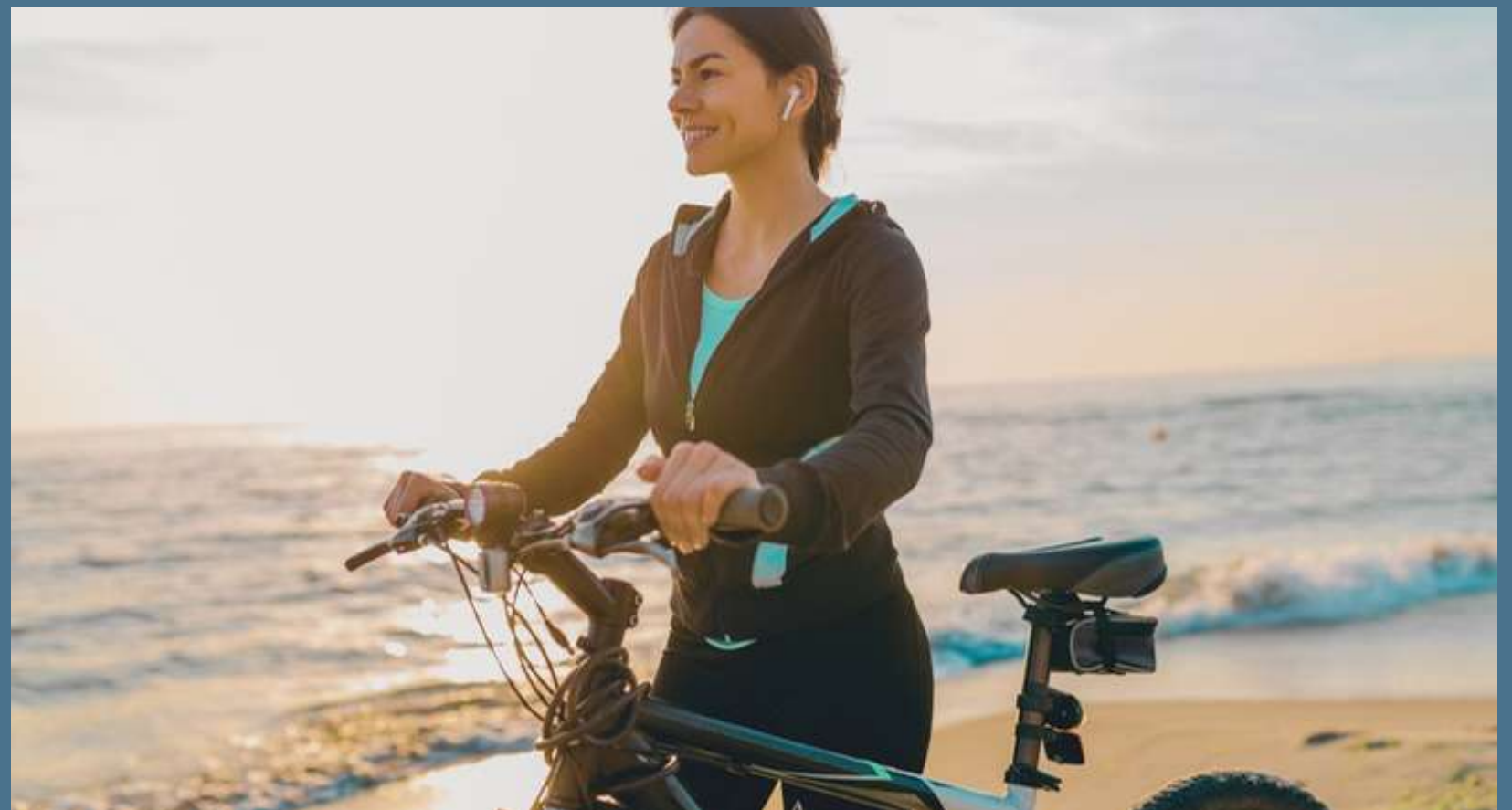
VISTA que Inspira, cenário que acolhe.



pensado para quem valoriza
todos os momentos



LIBERDADE para viver cada instante



LOCALIZAÇÃO

Estrada do Joá, 320 - São Conrado



**200
METROS**

Praia

**450
METROS**

**Mercado
Zona Sul**

**800
METROS**

**Gávea Golf &
Country club**

1.3 KM

Fashion Mall



São Conrado

MOBILIDADE

Localização que acompanha
o seu ritmo

1min - Mercado Zona Sul

1min - Drograria Raia

2min - Praia

2min - Gavea Golf Clube

3min - Mirante do Joá

3min - Quiosque Musa

3min - Supermarket

4min - Metrô

6min - Fashion Mall



PERSPECTIVA FACHADA



Arquitetura que valoriza cada **VISTA**

PERSPECTIVA
FACHADA FRENTE

A natureza desenha o cenário.
A paisagem completa a experiência.

Entre o mar e a Pedra da Gávea,
surge um novo endereço para viver
São Conrado em sua essência.



PERSPECTIVA
FACHADA FRENTE

Ambientes que equilibram
conforto, luz e amplitude.

Espaços que acompanham
o seu estilo de viver.



Uma nova perspectiva. Vista de um novo ângulo.

*PERSPECTIVA
FACHADA LATERAL*



PERSPECTIVA
FACHADA FUNDOS





No coração de São Conrado, o **VISTA JOÁ** revela uma nova perspectiva de viver.

Entre a natureza, a praia e as montanhas, o bairro se conecta à Barra, Leblon e Gávea, oferecendo sofisticação, vistas únicas e o ritmo sereno de um lugar que inspira.

Aqui, cada instante é pensado para encantar: a proximidade com a orla e os espaços de lazer se unem à tranquilidade da paisagem, criando um equilíbrio perfeito entre movimento e descanso.

Um lugar que une bem-estar, experiências memoráveis e a sensação de viver em harmonia com o que há de melhor na cidade e na natureza.

VISTA
JOÁ

Townhouse

1 e 2 suítes com Gardens
99,50m² a 234,50m²

*Imagem meramente ilustrativa

Townhouse | 101

Área Priv. total: 180,90m²



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.



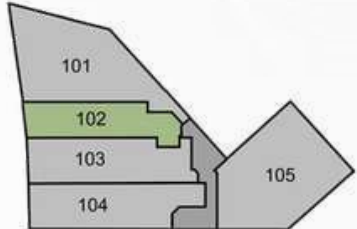
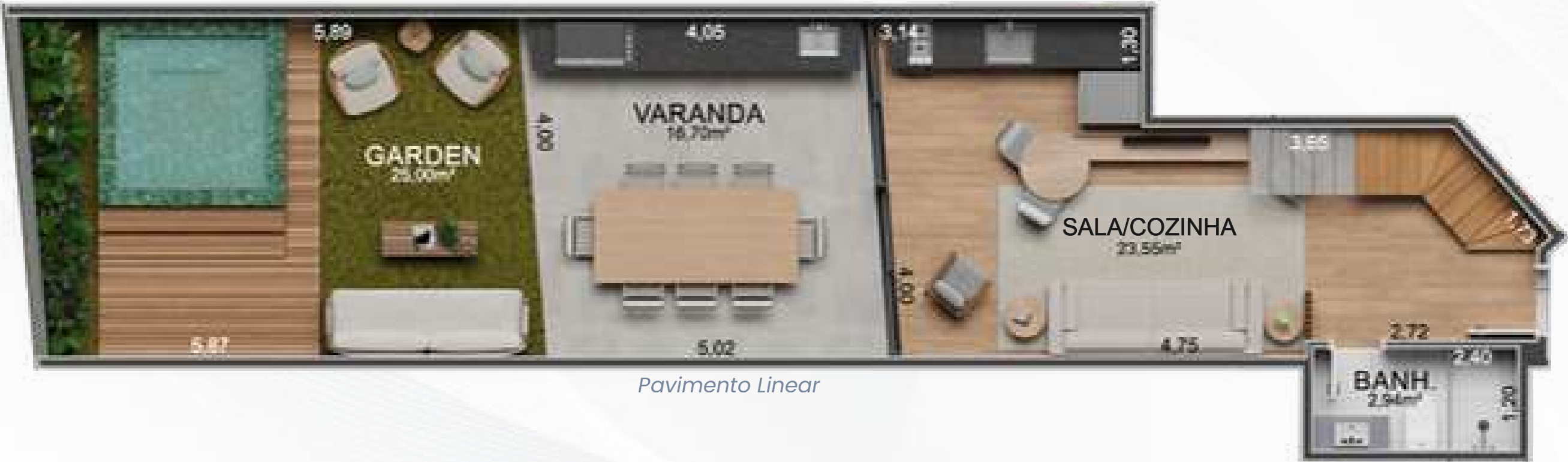
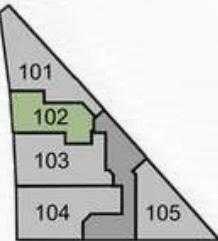
GARDEN | TOWNHOUSE 101



SALA | TOWNHOUSE 101

Townhouse | 102

Área Priv. total: 99,50m²



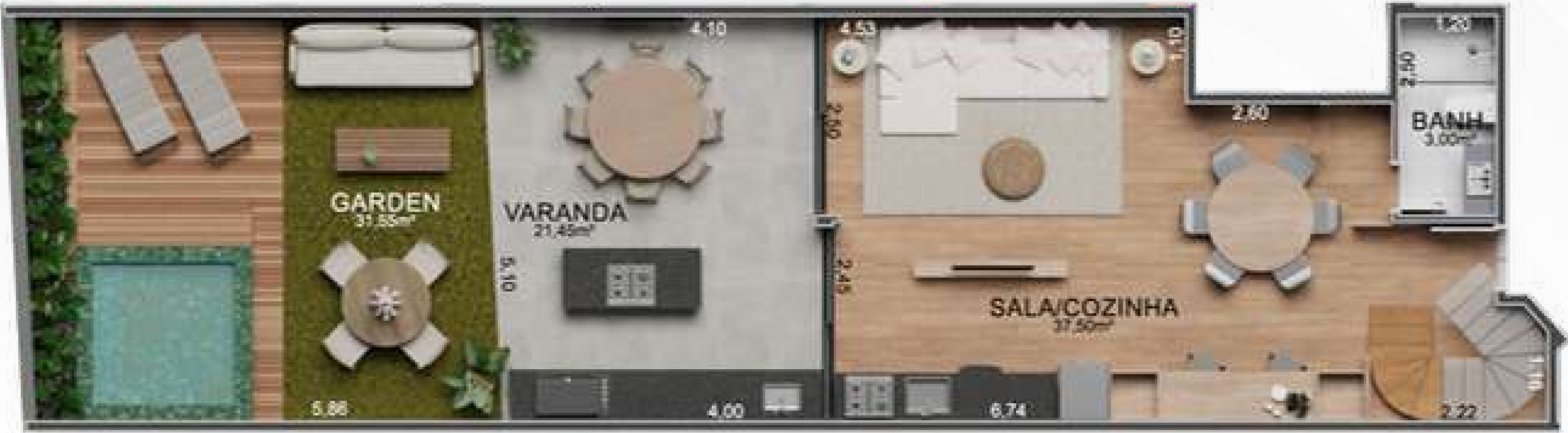
Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

Townhouse | 103

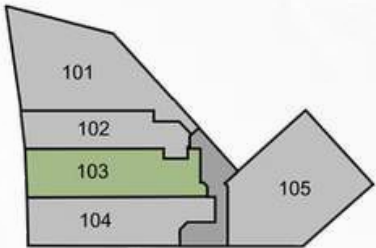
Área Priv. total: 141,45m²



Mezanino



Pavimento Linear



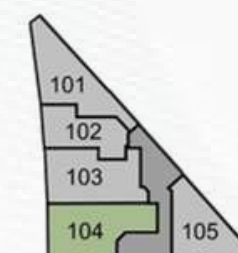
Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

Townhouse | 104

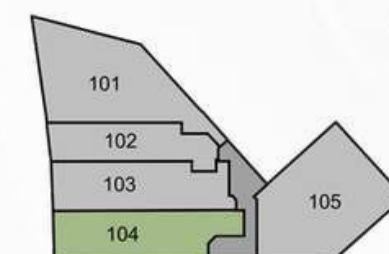
Área Priv. total: 142,85m²



Mezanino



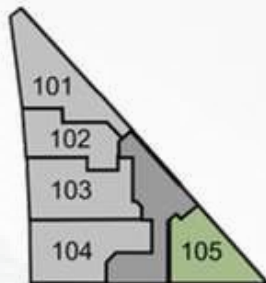
Pavimento Linear



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

Townhouse | 105

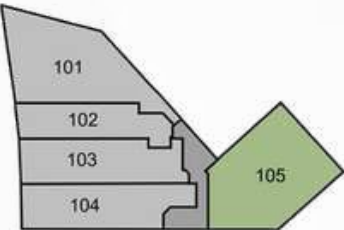
Área Priv. total: 234,50m²



Mezanino



Pavimento Linear



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

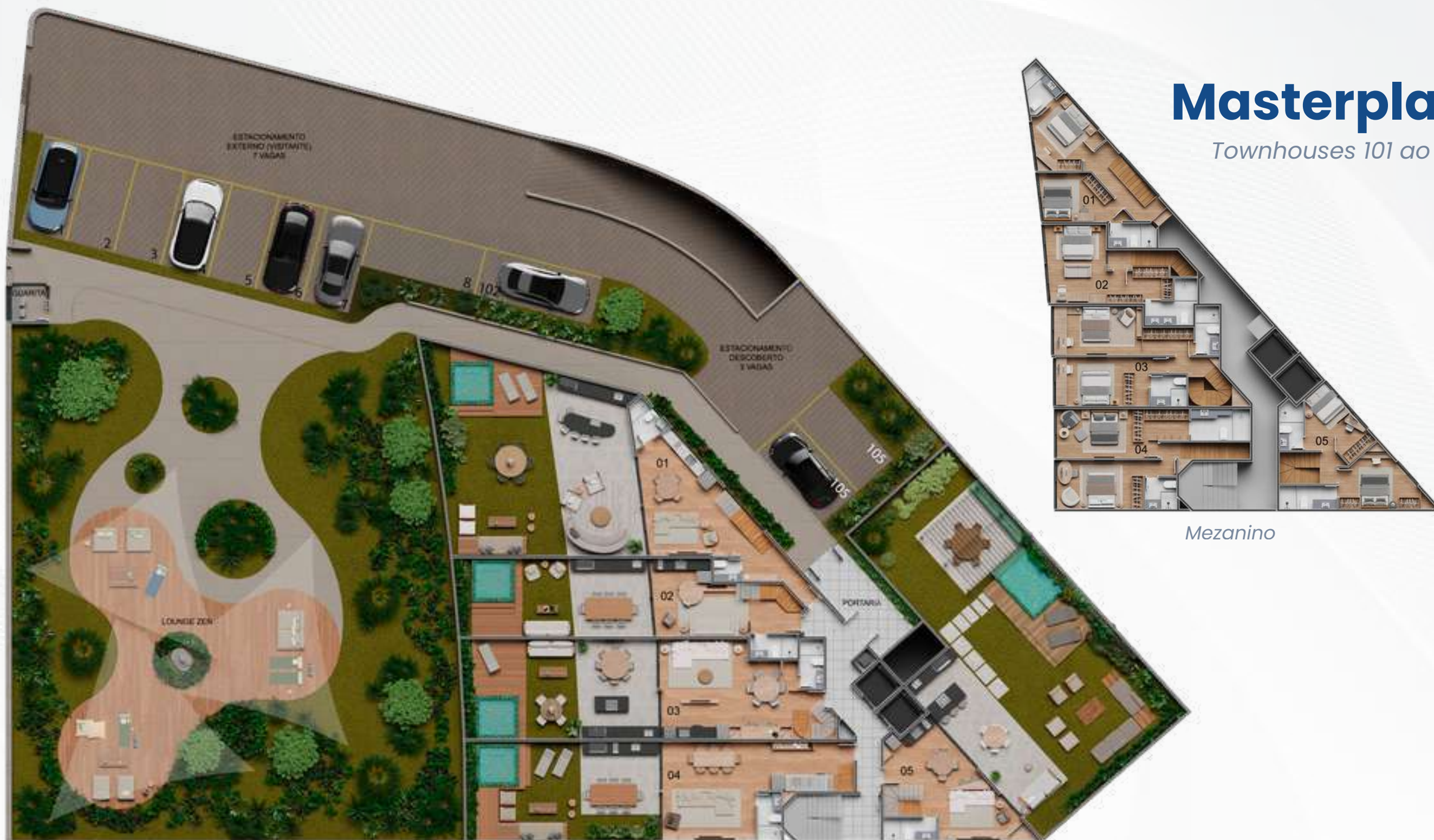


GARDEN | TOWNHOUSE 105



Masterplan

Townhouses 101 ao 105



Pavimento Linear

Mezanino

Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

VISTA
JOÁ

Apartamentos

Studios e 1 suíte | 46,70m² a 112m²

*Imagem meramente ilustrativa

Apartamento | 201 • 401

Área Priv. total: 112,00m²



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

Apartamento | 202 • 402

Área Priv. total: 46,70m²



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

Apartamento | 203 • 403

Área Priv. total: 65,30m²



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.



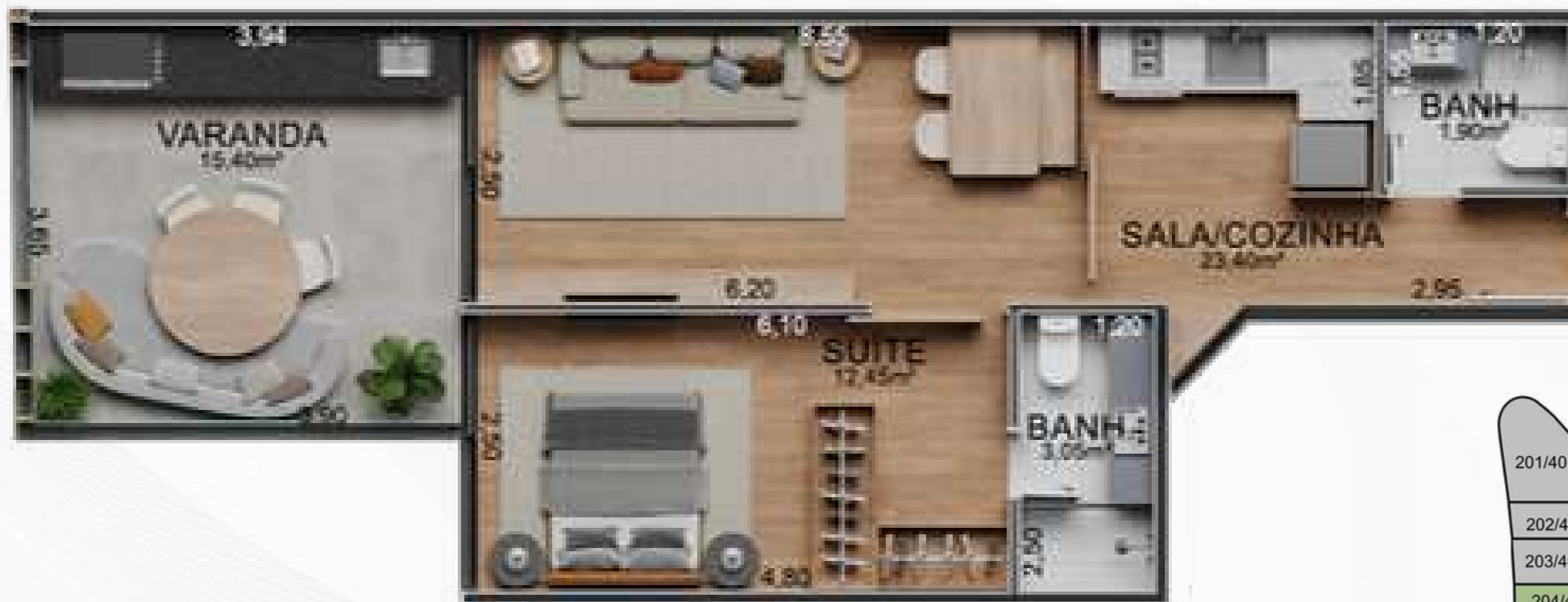


SUÍTE | APARTAMENTO 203

VARANDA | APARTAMENTO 203



Área Priv. total: 60,10m²



201/401

202/402

203/403

204/404

205/405

Apartamento | 205 • 405

Área Priv. total: 63,15m²



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.



Masterplan

Apartamentos 201 ao 405

Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

VISTA
JOÁ

Coberturas Duplex

1 e 2 suítes | 91,35m² a 243,80m²



Cobertura | 501

Área Priv. total: 243,80m²



Pavimento Linear | 121,90m²



Pavimento Superior | 121,90m²



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

TERRAÇO | COBERTURA 501



SALA | COBERTURA 501





Cobertura | 502

Área Priv. total: 91,35m²



Pavimento Superior | 45,75m²



Pavimento Linear | 45,60m²



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

TERRAÇO | COBERTURA 502



Cobertura | 503

Área Priv. total: 130,55m²



Pavimento Superior | 65,25m²



Pavimento Linear | 65,30m²



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

SALA | COBERTURA 503



Cobertura | 504

Área Priv. total: 120,25m²



Pavimento Superior | 60,15m²



Pavimento Linear | 60,10m²



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.



SALA E TERRAÇO | COBERTURA 504

Cobertura | 505

Área Priv. total: 141,00m²



Pavimento Linear | 68,45m²



Pavimento Superior | 72,55m²



Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.

Masterplan

Coberturas Duplex 501 ao 505



Pavimento Linear



Pavimento Superior

Os móveis, vegetação, piscina e utensílios aqui representados, não estão incluídos na venda do imóvel. Materiais, acabamentos e pisos estão representados artisticamente. Consulte o memorial descritivo para acabamento padrão. As medidas do imóvel poderão sofrer pequenos ajustes em função da estrutura.



Um ambiente que valoriza a VISTA e o bem-estar.

Subsolo

*Bicicletário • Pranchário • Mini mercado
Lavanderia • Pet Place*



Praticidade e conveniência integrados à sua rotina







LAVANDERIA

FICHA TÉCNICA



Empreendimento: Estrada do Joá, nº 320 – São Conrado –RJ.

Área do Terreno: 964,79m²

Área Total Construída: 3.246,50m²

Total de Unidades: 25

Licença de Obras nº 01/0477/2025

Composição do Empreendimento:

- 01 Pavimento Subsolo/Garagem, 31 vagas de garagem, Lavanderia, Espaço Pet, Bicicletário, Pranchário, Mini Market e Banheiro PNE;

- 01 Pavimento Térreo/Garagem com Portaria, 11 vagas de garagem, sendo 08 vagas para visitantes, Portaria Social e 05 unidades “Townhouse” 101 à 105 com Mezanino e terraços privativos;

- 03 Pavimentos Tipo com 05 unidades em cada, sendo as colunas 01 à 04 de frente para a Estrada do Joá e acoluna 05 de frente para a Rua Jornalista Costa Rego;

- 01 Pavimento de Cobertura Duplex, com 05 unidades,acesso privativo às unidades pelos dois pavimentos(elevador com parada nos dois pavimentos), sendo no 1º pavimento área íntima com suíte(s) e varanda e o 2º pavimento área social com Sala, cozinha e terraço;

OBS:
As unidades Townhouse e Coberturas, terão uma contra-partida de mais valia a ser paga para a SMU/RJ, que não estão incluídas na estimativa de custos.

101 – R\$224.135,41 501 – R\$491.477,64

102 – R\$173.427,40 502 – R\$220.834,88

103 – R\$267.642,28 503 – R\$299.597,33

104 – R\$268.242,38 504 – R\$277.393,82

105 – R\$212.433,56 505 – R\$323.901,17

Quadro de áreas privativas das unidades

UNID.	m²	m²	m²	m²	m²
	Coberta	Descoberta	Varanda	Mezanino/Cobertura	Total
101	41,60	64,25	37,70	37,35	180,90
102	28,90	25,00	16,70	28,90	99,50
103	43,85	31,55	21,45	44,60	141,45
104	44,70	38,05	15,40	44,70	142,85
105	35,40	135,95	27,75	35,40	234,50
201	40,55		71,45		112,00
202	30,00		16,70		46,70
203	43,85		21,45		65,30
204	44,70		15,40		60,10
205	35,40		27,75		63,15
301	40,55		71,45		112,00
302	30,00		16,70		46,70
303	43,85		21,45		65,30
304	44,70		15,40		60,10
305	35,40		27,75		63,15
401	40,55		71,45		112,00
402	30,00		16,70		46,70
403	43,85		21,45		65,30
404	44,70		15,40		60,10
405	35,40		27,75		63,15
501	41,55	80,00	80,35	41,90	243,80
502	28,90	17,90	16,70	27,85	91,35
503	43,85	30,65	21,45	34,60	130,55
504	44,70	27,85	15,40	32,30	120,25
505	35,15	37,15	33,30	35,40	141,00

Anexo I: Parcela de Sinal e Parcela de Contrato são parcelas fixas, todas as demais parcelas serão atualizadas pelo INCC, sendo 43 parcelas mensais.

razo de entrega: 43 meses iniciando a contagem 30 dias após o vencimento da primeira parcela mensal, com uma tolerância legal de até 06 meses para entrega das unidades prontas e acabadas e mais até 180 dias para obtenção do Habite-se;

Acabamento: Todas as unidades serão entregues prontas e acabadas, piso porcelanato, infraestrutura para SplitSystem e Fechadura de Sobrepor com Acesso por senha, tudo de acordo com Memorial Descritivo.

Orçamento:
Base da Estimativa: A estimativa tem como Base o INCCde Janeiro/2026.
Atualização: Parcela de Sinal e Parcela de Contrato são parcelas fixas, todas as demais parcelas serão atualizadas pelo INCC.

Serão assinadas as Escrituras Públicas de Promessa de Compra e Venda das frações do terreno e deverão ser registradas no RGI para que as unidades sejam individualizadas. Simultaneamente serão assinadas as Escrituras de Contrato de Construção.

Alguns Custos e Despesas não inclusas na estimativa:

Despesa de cartório para lavratura das escrituras: Lavratura da Escritura de Promessa de Compra e Venda, Escritura Definitiva de Compra e Venda e Escritura de Contrato de Construção.

Despesa com Registro de Imóvel:
Registro das escrituras de promessa de compra e venda e definitiva junto ao RGI competente.

Despesa com ITBI (Imposto de transmissão);
Imposto sobre a transmissão, 3% calculado sobre a avaliação da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.

Despesa para legalização da unidade:
Estimativa de 2,5% do custo estimado da unidade para legalização da construção, obtenção do Habite-se e posterior averbação nas respectivas matrículasimobiliárias.

Serviços Complementares:
Os serviços complementares descritos no Memorial Descritivo, não poderão exceder a 3% do valor das unidades, os quais serão apresentados e votados em Assembléia e rateados 06 meses antes do término da construção.

Considerações Finais:

Terreno negociado para pagamento parte através de Permuta por unidades no Local e parte através de recursos próprios.

Regime de Construção: Obra à preço de custo, estimativa de custo atualizada pelo INCC, previsto o realinhamento de custos de acordo com a diferença entre o custo real para execução do projeto e os valores que foram estimados e atualizados.



**MARTINS
FERREIRA**
IMÓVEIS

Desde 2001 no mercado imobiliário o Grupo MF realizou mais de 70 empreendimentos nos principais Bairros e endereços da cidade.

Nosso maior patrimônio é a relação de confiança que construímos com nossos clientes, parceiros e investidores.

+70
de
empreendimentos
realizados

+140.400M²
de
obras realizadas

+1,2B
de
vendas

+1.300
de
unidades vendidas
na planta

+840
de
unidades entregues

CONHEÇA ALGUNS DOS NOSSOS EMPREENDIMENTOS



MINYAMA BUSINESS
Av. João Cabral, 17.915 - Niterói



SAINT THOMAS CONDOMINIUM CLUB
Barra Bonita



RESIDENCIAL BOM DO LAGUHO
Rua Flor de Sotão, 424 - Barro Preto, Rio de Janeiro



PRIMA MOOD
Rua Henrique Guimarães, 44 - Botafogo



ESPAÇO SAREITA
Rua Paulo de Almeida, 251 - Maracanã



RESIDENCIAL BELLA
Rua José Mendes, 47 - Bairro de Fátima, próximo ao Metrô



VIBES TUAÇA
Rua Carlos Galvão, 487 - Tijuca



ISACATARA BEACH STUDIO
Estrada de Jacaré, 28 - Niterói



GEMMA BEACH STUDIO
Estrada de Jacaré, 28 - Niterói, Rio de Janeiro



EXCELLENCE TUAÇA
Rua José Mendes, 487 - Tijuca



ARQUITETO

Marco Antônio Barbosa



O Vista Joá é um projeto emoldurado pela paisagem, onde a Floresta da Tijuca se debruça sobre a Praia de São Conrado. Um residencial concebido para pessoas de alto estilo, que apreciam o encontro entre o mar e a montanha, onde as vistas se revelam em cenários únicos e inesquecíveis.

Varandas generosas, voltadas para o oceano e para o verde da Floresta da Tijuca, marcam o volume triangular da planta, valorizado por revestimentos contemporâneos e uma arquitetura de linhas elegantes. Conforto, lazer e inspiração para viver definem as qualidades deste projeto apaixonante.

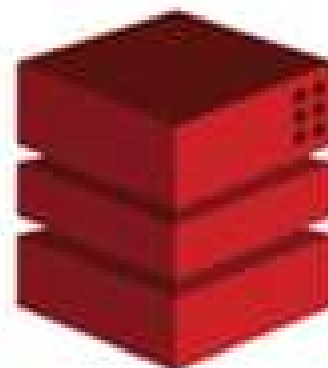




Denise Niemeyer

Carioca, formada em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Rio de Janeiro desde 1997 com especialização em Gestão para Construção Sustentável e pós-graduada em Gestão Ambiental pela COPPE da UFRJ. Em 2005, criou e coordenou o curso de Gestão para Construção Civil (politécnica) na Universidade Estácio de Sá atuando também como professora na área de Urbanização e Meio Ambiente da instituição.

À frente da Niemac Arquitetura, Denise e sua equipe buscam cada vez mais alinhar em seus projetos forma, função, viabilidade econômica e sustentabilidade.



Construção Residencial com Engenharia, Solidez e Confiança

A EPIC é uma empresa especializada na construção de empreendimentos residenciais, formada a partir da união das competências técnicas, operacionais e de gestão da PORTUS e da ENGEARQ. Essa integração reúne visão construtiva, engenharia aplicada e controle executivo, resultando em uma estrutura preparada para entregar obras residenciais com alto padrão técnico, qualidade e confiabilidade.

Fundada sobre bases sólidas, a EPIC consolida a experiência da ENGEARQ, com mais de três décadas de atuação na construção civil, e a excelência da PORTUS "em construir valor", com seus experientes fundadores, na organização, coordenação, execução e gestão de projetos e obras. Juntas, as duas empresas formam uma base técnica integrada, onde planejamento e execução caminham de forma alinhada desde o início até a entrega final.

Engenharia e Execução Integradas

A atuação da EPIC é sustentada pela engenharia combinada das duas empresas, com profundo domínio dos sistemas construtivos e dos processos de obra. Essa soma de competências garante segurança técnica, precisão executiva e durabilidade em cada empreendimento construído.

Planejamento, Gestão e Controle de Obras

A EPIC adota uma abordagem integrada de planejamento e execução, unindo engenharia, gestão e controle em um único fluxo. Essa estrutura permite previsibilidade, eficiência e tomada de decisão técnica consistente ao longo de toda a construção.

Qualidade e Padrões Técnicos

A engenharia aplicada da EPIC segue elevados padrões de qualidade, respaldados pela certificação da ENGEARQ no Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H) - Nível A, refletindo processos organizados, controle técnico e conformidade normativa em todas as etapas da obra.

Construir para permanecer

Cada empreendimento construído pela EPIC reflete um compromisso direto com qualidade construtiva, segurança estrutural e desempenho ao longo do tempo. A empresa atua com foco na entrega de edifícios sólidos, bem executados e pensados para permanecer relevantes.

Com base técnica integrada, gestão rigorosa e experiência consolidada, a EPIC se posiciona como uma construtora preparada para atender aos mais altos padrões do mercado residencial, entregando obras confiáveis, eficientes e de alto valor agregado.

