Design Icaraí

VIVA O **NOVO**

Design Icaraí

ELVAS
INCORPORAÇÕES

Com 25 anos de trajetória no Rio de Janeiro, a Elvas Incorporações destaca-se no mercado imobiliário ao aliar inovação arquitetônica a acabamentos de alto padrão, sempre em busca dos mais elevados níveis de excelência. Atuando nos segmentos residencial, comercial e hoteleiro, a Elvas constrói relações sólidas e confiáveis, sendo sinônimo de segurança e uma referência para parceiros e clientes.

Nesta nova fase, a Elvas se apresenta ainda mais alinhada ao futuro, fortalecendo sua marca no mercado com uma postura ousada e moderna. Atenta às demandas do mundo atual, a Elvas continua desenvolvendo projetos que refletem força, originalidade e exclusividade, consolidando seu compromisso com um padrão de qualidade contemporâneo e singular. Este novo momento traduz o empenho em atender às exigências mais sofisticadas, equilibrando tradição e vanguarda.

Ao enfrentar grandes desafios de engenharia e arquitetura, a Elvas mostra-se preparada para entregar soluções que combinam segurança e inovação, reforçando sua posição como referência em qualidade e pioneirismo no setor imobiliário.

O FUTURO SE FAZ COM **ESCOLHAS** INTELIGENTES.

TECNOLOGIA.
PRATICIDADE.
INOVAÇÃO.
DESIGN.
FUNCIONALIDADE.

EXPLORE
ESSA NOVA

TENDÊNCIA DE VIVER

EM UM ESPAÇO DINÂMICO, NA MEDIDA DO SEU **LIFESTYLE.**



PORQUE O **FUTURO DO MORAR** JÁ CHEGOU E **ELE É AQUI.**

DETALHE DA FACHADA



STUDIOS

O FUTURO DO MORAR.

Os studios estão transformando o modo de viver nas grandes cidades, oferecendo uma solução minimalista e funcional para a vida moderna. Esses espaços redefinem o conceito de viver bem e se adaptam perfeitamente a um estilo de vida dinâmico, proporcionando uma experiência de moradia inteiramente inovadora.

Faça parte desta **revolução urbana**



e transforme a **sua vida**.

STUDIOS: UMA OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO

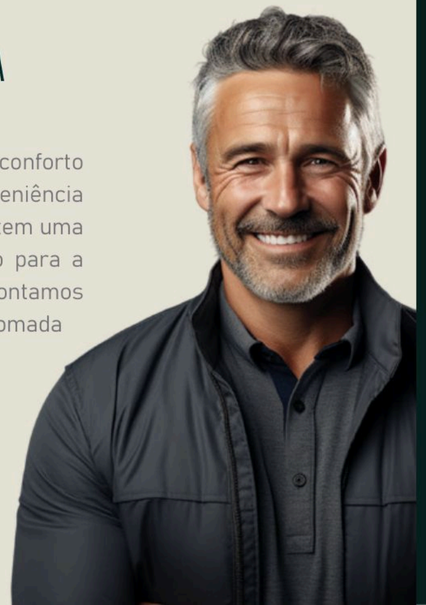
Investir em studios é uma estratégia inteligente em um mercado que busca alternativas mais versáteis. Esses imóveis, com suas características inovadoras e demanda crescente, oferecem um grande potencial de valorização. O estilo de vida contemporâneo, marcado pela mobilidade e pela busca por espaços menores e mais funcionais, torna os studios uma opção atraente para locação e revenda.

Além disso, a demanda por habitação compacta nos centros urbanos está em ascensão, o que garante uma rentabilidade atrativa para investidores. Com custos de manutenção geralmente mais baixos e a possibilidade de atender a um público diversificado - desde jovens profissionais até aposentados - os studios têm se destacado como um ativo imobiliário promissor.



MAIS FACILIDADE PARA O INVESTIDOR

Pensamos em tudo: desde o conforto de quem vai residir até a conveniência para quem quer investir, mas tem uma rotina agitada e pouco tempo para a gestão da locação. Para isso, contamos com uma parceira sólida e renomada no mercado, pronta para administrar cada detalhe.



PORQUE TER UMA GESTORA?

▪ Gestão profissional completa

Gerenciamento de todas as etapas do aluguel, do anúncio ao check-in e check-out, garantindo segurança e comodidade para o proprietário, que não precisa se envolver com burocracias.

▪ Maximização da rentabilidade

A precificação das unidades por meio de algoritmos inteligentes ajusta as tarifas conforme a demanda, otimizando a ocupação e maximizando os rendimentos, mantendo o imóvel sempre competitivo.

▪ Suporte ao hóspede

Suporte aos hóspedes durante toda a estadia, o que gera avaliações positivas e contribui para manter a alta ocupação do imóvel.

▪ Segurança e transparência

Triagem rigorosa dos inquilinos e gerenciamento de questões de segurança, reduzindo riscos e trazendo tranquilidade ao proprietário.

▪ Flexibilidade de uso

Flexibilidade na utilização do imóvel, bastando ajustar a disponibilidade com a empresa, sem complicações logísticas. O contrato pode ser rescindido a qualquer momento, sem multa.

NITERÓI

Referência em qualidade de vida, nos últimos anos, Niterói tem atraído investimentos significativos devido ao crescimento constante em setores como tecnologia, construção civil e comércio. A combinação de um ambiente acolhedor e urbano, segurança, educação de qualidade e um mercado imobiliário em ascensão faz da cidade uma excelente opção para novos negócios e investidores.

NITERÓI SE TORNOU UMA CIDADE DE OPORTUNIDADES, SENDO ICARAÍ O MAIOR FOCO DESSE CRESCIMENTO.



VIVER AQUI É DESFRUTAR DA LIBERDADE DE SE MOVER COM FACILIDADE, APROVEITANDO O MELHOR QUE A VIDA URBANA TEM A OFERECER.

Icaraí, o pulsante coração de Niterói, dono de um cenário onde a vida urbana acontece com leveza, charme e muita sofisticação. Localizado na Rua Álvares de Azevedo, o Neo Design Icaraí oferece uma experiência exclusiva, bem no centro desse bairro tão vivo e dinâmico.

O EQUILÍBRIO PERFEITO ENTRE CONVENIÊNCIA E CONFORTO, NO EPICENTRO DE ICARAÍ.



Um **VERDADEIRO PRIVILÉGIO** e o investimento perfeito sob todos os pontos de vista.






MORE A **5 MINUTOS DA PONTE RIO-NITERÓI**

Com apenas 5 minutos de deslocamento, você reduz o tempo no trânsito e ganha mais qualidade de vida. Seja para trabalhar, estudar ou aproveitar o que há de melhor no Rio e em Niterói, **a proximidade com a ponte facilita o seu dia a dia, tornando os seus trajetos mais rápidos e sua rotina muito mais leve.** É viver onde a conectividade urbana transforma a sua vida para melhor.

A VIDA É **MAIS LEVE DE BIKE!**

Com uma ampla malha cicloviária, pedalar por Niterói é a forma mais ágil e sustentável de realizar tarefas diárias e adotar um estilo de vida consciente. O sistema NitBike, com suas bicicletas roxinhas disponíveis em várias estações, oferece uma solução prática para deslocamentos curtos. E para quem precisa atravessar para o Rio, a Estação Arariboia, no Centro, é ideal: o terminal de barcas conta com o Bicicletário Arariboia, o primeiro espaço coberto da cidade, com mais de 400 vagas seguras para sua bike.





ICARAÍ | **LIFESTYLE**

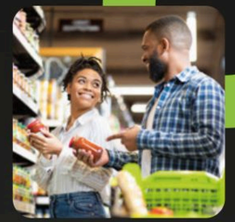
Praia de Icaraí, cenário deslumbrante, onde cada dia é **uma nova oportunidade de aproveitar o melhor da vida**: exercícios na orla, água de coco pra se energizar e um pôr do sol sem igual. Aqui, até esportes, como a prática de canoa havaiana, ganham novos contornos, conectando você ao mar e trazendo uma experiência única de bem-estar e liberdade. **Esse é o estilo de vida de quem mora em Icaraí!**

EXPLORE A ATMOSFERA SOFISTICADA DA **RUA ATOR PAULO GUSTAVO**

A 5 minutos a pé do Neo Design Icaraí, a Rua Ator Paulo Gustavo é o ponto de encontro dos moradores do bairro, reunindo moda, gastronomia e todo charme de um verdadeiro shopping a céu aberto. Um ambiente onde moda e lifestyle se encontram, criando um cenário perfeito para quem deseja explorar o que há de melhor em Icaraí.





TUDO O QUE VOCÊ PRECISA, **A POUCOS PASSOS DE CASA**

A **localização do Neo Design Icaraí é estratégica e oferece conveniência total**, com uma variedade de serviços e comércios em três das principais vias da região: Rua Gavião Peixoto, Rua Miguel de Frias e Avenida Roberto Silveira. Farmácias, padarias, academias, supermercados e muito mais estão a menos de 100 metros de distância, garantindo **um dia a dia prático e dinâmico**. Com tudo tão próximo, **você resolve suas tarefas com rapidez e ganha tempo para aproveitar o que realmente importa**.

MOBILIDADE:

ESTEJA ONDE QUISER,

QUANDO QUISER.





AV. ROBERTO SILVEIRA
90 m

BOA PRAÇA
270 m



CLUBE RIO CRICKET
400 m

X-FUSION I TOP TENNIS
450 m

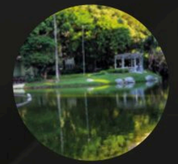
SMART FIT
550 m



TEATRO ABEL
200 m

ESPAÇO CULTURAL AMF/UNIMED
300 m

OUTBACK STEAK HOUSE
400 m



CAMPO DE SÃO BENTO
500 m

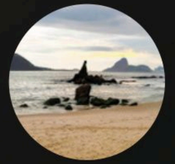
NOI
560 m

UNILASALLE
220 m

MADERO
350 m

PÃO & ETC.
400 m

HORTIFRUTI
500 m



PRAIA DE ICARAÍ
700 m

Design Icaraí





UNIDADES DE
30 A 70 M²

[STUDIOS]

[STUDIOS UP GARDEN]

[COBERTURAS SALA/QTO]





Concepção da Fachada
ALEXANDRE MAGNO

"Desconstruindo a forma - foi a inspiração que tive para trazer um resultado diferente e atraente, com traços e volumes que passeiam pelo foco do observador."

Alexandre Magno - Arquiteto

Participação A.YAMA INVESTIMENTOS



Projeto de Interiores
MAYRA TORRES E PAOLA YASSUDA

"Ao desenvolver a decoração das áreas comuns do Neo Design Icaraí, buscamos refletir o dinamismo e a modernidade do empreendimento. Os ambientes integrados e multifuncionais, nos inspiraram a criar espaços alinhados com o novo conceito de morar. Esse conceito se manifesta em todas as áreas projetadas, unindo funcionalidade e estética, que certamente serão valorizadas pelos futuros moradores."

Mayra Torres e Paola Yassuda



Projeto de Arquitetura
JOAQUIM ANDRADE

"Com orgulho assino o meu primeiro projeto com a Elvas. Num dos locais mais cobiçados da cidade nasce o Neo Design Icaraí.
São studios com ambientes de sala e quarto bem definidos, além de uma belíssima área de lazer na cobertura e serviços no pavimento térreo. São apenas 6 unidades por andar, onde buscou-se racionalidade nas plantas, beleza na volumetria do empreendimento e sofisticação nas instalações e serviços que serão ofertados."

Joaquim Andrade - Arquiteto

SUSTENTABILIDADE

Modernidade e responsabilidade ambiental, com soluções inteligentes que promovem economia de recursos e desempenho otimizado no dia a dia.

- Medidores de água e energia individualizados por unidade
- Sistema de reaproveitamento de águas pluviais
- Lâmpadas led nas áreas comuns
- Sensores de presença nos halls dos andares e na escada
- Tomada para carregamento de bicicleta elétrica
- Torneiras econômicas e com fechamento automático nas áreas comuns
- Bacias sanitárias com duplo acionamento nas áreas comuns
- Lavanderia compartilhada
- Sistema de placas solares para geração de energia para as áreas comuns





TECNOLOGIA & SEGURANÇA

Tecnologia de ponta e segurança integradas, garantindo controle total de acesso e conveniência com sistemas inteligentes, para uma vida moderna e tranquila.

- Portaria remota 24h
- Controle de acesso de moradores e funcionários
- Câmeras de segurança cftv
- Acionamento de emergência e evacuação das saídas em caso de incêndio
- Fechadura por biometria na porta de entrada das unidades
- Infraestrutura entregue para fibra ótica em todo o prédio
- Gerador para rack de automação
- Unidades entregues com infraestrutura para sistema de automação
- Internet Wireless (Wi-Fi) no térreo e na cobertura

MAIS SEGURANÇA

Portaria Remota

Segurança total e monitoramento permanente

A portaria remota garante vigilância contínua com câmeras e sistemas avançados, mantendo o controle de acesso 24 horas por dia. A equipe especializada monitora em tempo real e consegue agir rapidamente em casos de emergência, aumentando a segurança do prédio.

Controle de acesso inteligente

A entrada de moradores, visitantes e prestadores de serviços é feita de maneira controlada e segura, com sistemas de identificação e comunicação remota, que permitem acesso apenas a pessoas autorizadas, minimizando o risco de intrusos.

Tecnologia e agilidade

Com sistemas de identificação digital, os moradores acessam o prédio com rapidez e praticidade, enquanto os visitantes passam por um processo de liberação ágil e seguro. Em situações de emergência, a central de monitoramento pode acionar imediatamente as autoridades locais.

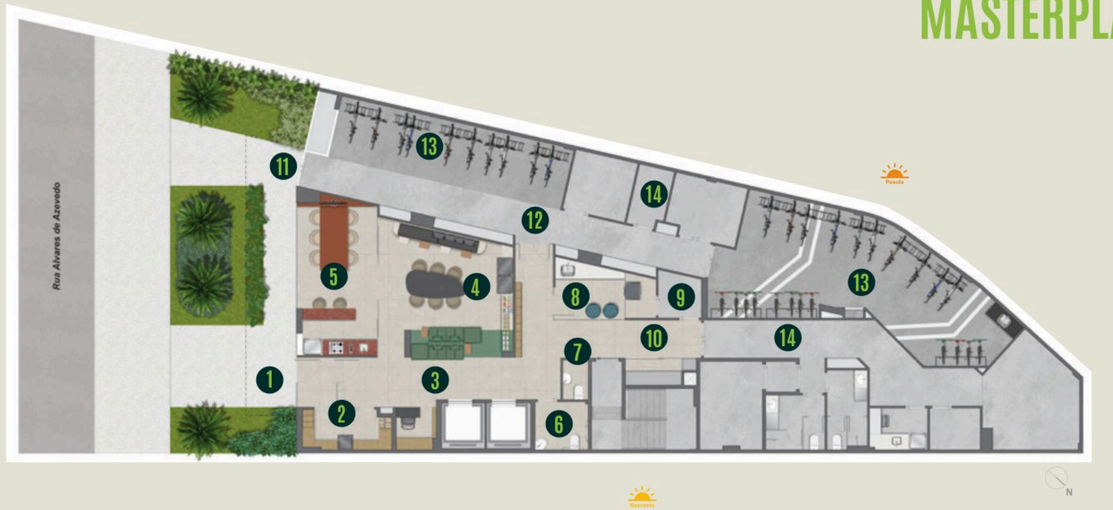


FUNCIONALIDADES

Comodidade e eficiência se mesclam nos ambientes projetados com soluções inovadoras para proporcionar uma experiência de moradia funcional e sofisticada.

- Previsão (com infraestrutura entregue) de ar-condicionado tipo split (Studios 01 a 04 com previsão de 2 pontos para ar-condicionado tipo split)
- Previsão para tv por assinatura
- Piso em porcelanato em toda a unidade
- Cozinha kit das unidades entregues com cooktop elétrico
- Coberturas entregues com churrasqueira a carvão, bancada e cuba
- Varandas dos studios entregues com bancada gourmet (com cuba e previsão para instalação de máquina de lavar roupa)
- Varandas niveladas com o studio para facilitar a integração entre os ambientes
- Ar-condicionado no hall de acesso
- Bicicletário (1 bicicleta por unidade residencial)

TÉRREO
MASTERPLAN



01 ACESSO HALL SOCIAL
02 ESPAÇO DELIVERY
03 PORTARIA, HALL SOCIAL E ELEVADORES
04 COWORKING E MINI MARKET
05 ESPAÇO MULTIÚSO (REUNIÃO + GOURMET)
06 BANHEIRO ACESSÍVEL
07 LAVABO
08 LAVANDERIA
09 ADMINISTRAÇÃO
10 CIRCULAÇÃO SOCIAL
11 ACESSO BIKES / SERVIÇO
12 CIRCULAÇÃO BIKES / SERVIÇO
13 BICICLETÁRIOS
14 ÁREA TÉCNICA

NEO DESIGN ICARAÍ: A INOVAÇÃO QUE A VIDA PEDE.

Aqui cada detalhe foi pensado para **agregar produtividade**, segurança e bem-estar.
A área comum conta com espaços **totalmente integrados,** garantindo uma rotina mais conectada, fácil e feliz.



HALL SOCIAL | PORTARIA

A PRIMEIRA IMPRESSÃO É A QUE FICA.

Os móveis, objetos de decoração e revestimento de piso, parede e forro são sugestões decorativas, não fazendo parte do contrato. O detalhamento dos serviços, acabamentos e acabamentos que farão parte deste empreendimento consta no Memorial Descritivo, na Convenção de Condomínio e no Compromisso de Compra e Venda.



Versatilidade total:
espaços que podem ser
integrados para ampliar
suas possibilidades!

COWORKING

Os móveis, objetos de decoração e revestimento de piso, parede e forro são sugestões decorativas, não fazendo parte do contrato. O detalhamento dos serviços, equipamentos e acabamentos que farão parte deste empreendimento consta no Memorial Descritivo, na Convenção de Condomínio e no Compromisso de Compra e Venda.



MINI MARKET

Os móveis, objetos de decoração e revestimento de piso, parede e forro são sugestões decorativas, não fazendo parte do contrato. O detalhamento dos serviços, equipamentos e acabamentos que farão parte deste empreendimento consta no Memorial Descritivo, na Convenção de Condomínio e no Compromisso de Compra e Venda.

Espaço integrado aos:

- Acessos sociais
- Elevadores
- Coworking



ESPAÇO MULTIÚSO

Os móveis, objetos de decoração e revestimento de piso, parede e forro são sugestões decorativas, não fazendo parte do contrato. O detalhamento dos serviços, equipamentos e acabamentos que farão parte deste empreendimento consta no Memorial Descritivo, na Convenção de Condomínio e no Compromisso de Compra e Venda.

BICICLETÁRIO

Os móveis, objetos de decoração e revestimento de piso, parede e forro são sugestões decorativas, não fazendo parte do contrato. O detalhamento dos serviços, equipamentos e acabamentos que farão parte deste empreendimento consta no Memorial Descritivo, na Convenção de Condomínio e no Compromisso de Compra e Venda.



BICICLETÁRIO COMPLETO E MODERNO PARA FACILITAR SUA ROTINA COM TOTAL CONVENIÊNCIA.

Capacidade para 80 bicicletas (1 vaga por unidade)

- Bancada com tanque para higienização
- Tomada para recarregar bike elétrica
- Acesso exclusivo e independente, sem passagem por áreas comuns

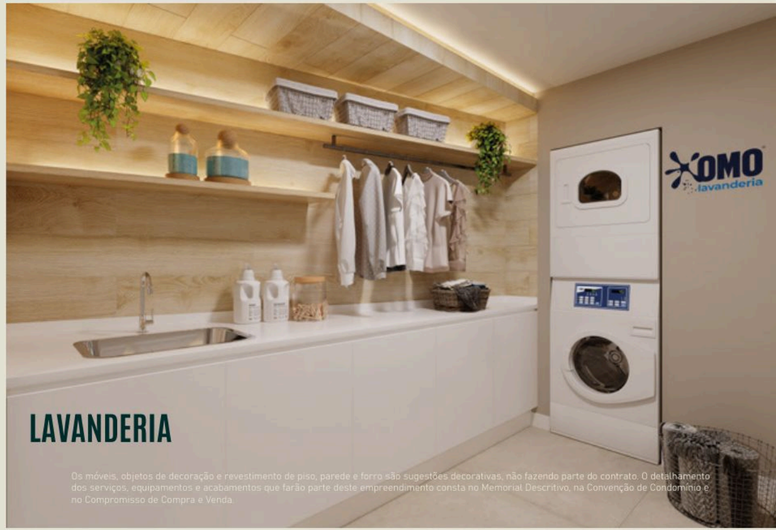
DELIVERY

Um espaço para receber suas encomendas e food delivery a qualquer hora com segurança.

Os móveis, objetos de decoração e revestimento de piso, parede e forro são sugestões decorativas, não fazendo parte do contrato. O detalhamento dos serviços, equipamentos e acabamentos que farão parte deste empreendimento consta no Memorial Descritivo, na Convenção de Condomínio e no Compromisso de Compra e Venda.

OMO LAVANDERIA COMPARTILHADA

- Lavagem premium com OMO e Comfort
- Economia, funcionalidade e sustentabilidade
- Controle de todo o processo através de aplicativo
- Suporte técnico e especializado da OMO Lavanderia
- Ambiente com previsão de Wi-Fi e fechadura eletrônica



LAVANDERIA

Os móveis, objetos de decoração e revestimento de piso, parede e forro são sugestões decorativas, não fazendo parte do contrato. O detalhamento dos serviços, equipamentos e acabamentos que farão parte deste empreendimento consta no Memorial Descritivo, na Convenção de Condomínio e no Compromisso de Compra e Venda.

ROOFTOP
MASTERPLAN



01 ACESSO AO ROOFTOP

02 FITNESS

03 BANHEIRO ACESSÍVEL

04 TERRAÇO GRILL

05 DECK

06 DECK MOLHADO

07 PISCINA



FITNESS

Os móveis, objetos de decoração e revestimento de piso, parede e forro são sugestões decorativas, não fazendo parte do contrato. O detalhamento dos serviços, equipamentos e acabamentos que farão parte deste empreendimento consta no Memorial Descritivo, na Convenção de Condomínio e no Compromisso de Compra e Venda.

Um espaço perfeito para momentos de lazer e descontração, com uma vista que transforma cada encontro em uma experiência única.





TERRAÇO GRILL

Os móveis, objetos de decoração e revestimento de piso, parede e forro são sugestões decorativas, não fazendo parte do contrato. O detalhamento dos serviços, equipamentos e acabamentos que farão parte deste empreendimento consta no Memorial Descritivo, na Convenção de Condomínio e no Compromisso de Compra e Venda.



Os móveis, objetos de decoração e revestimento de piso, parede e forro são sugestões decorativas, não fazendo parte do contrato. O detalhamento dos serviços, equipamentos e acabamentos que farão parte deste empreendimento consta no Memorial Descritivo, na Convenção de Condomínio e no Compromisso de Compra e Venda.

PISCINA COM DECK MOLHADO

A vista livre e a abundância de luz natural durante a maior parte do dia fazem do Rooftop um espaço simplesmente irresistível.



STUDIOS UP GARDEN

DE 50 A 70M²

Onde **modernidade e conforto se encontram**, criando um novo conceito de viver



Os móveis, objetos de decoração e revestimento de piso, parede e forro são sugestões decorativas, não fazendo parte do contrato. O detalhamento dos serviços, equipamentos e acabamentos que farão parte deste empreendimento consta no Memorial Descritivo, na Convenção de Condomínio e no Compromisso de Compra e Venda.



Studio UP Garden 204

50,79m²



NOTAS:

1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil de ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra.
2. A área total indicada na planta é privativa.
As áreas privativas incluem as paredes internas e externas do imóvel. Será considerado na soma da área privativa, a metade da parede quando essa for de divisa entre dois imóveis. Quando as paredes forem de divisa com áreas externas e com as paredes divisórias das partes de uso comum, estas serão consideradas integralmente como parte do imóvel, conforme previsto na NBR 12.721:ABNT.
3. A largura das paredes, pontos evatos de vigas, pilares, instalações elétricas, hidráulicas e de esgoto, poderão sofrer alterações na execução da obra, conforme necessidades do projeto estrutural, ou para atendimento das normas estabelecidas pela postura municipal e concessionárias de serviços públicos.
4. Para projetos decorativos e móveis planejados, as medidas deverão ser verificadas após a conclusão da obra.
5. Móveis, aparelhos domésticos e acessórios, assim como a churrasqueira elétrica da varanda, são itens meramente ilustrativos, não estão incluídos nas especificações das unidades e não fazem parte do preço de venda dos imóveis, à exceção do cooktop elétrico, que será entregue instalado na bancada da cozinha/kit, bem como, o chuveiro elétrico do banheiro.
6. Os materiais e acabamento a serem utilizados, serão os que constam no Memorial de incorporação do empreendimento.
7. Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancadas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
8. A incidência de luz na fachada está sujeita a variações, de acordo com questões sazonais.
9. Para composição estética das fachadas, foram projetados elementos decorativos que variam de posição, dimensão e material. Verificar nas perspectivas do empreendimento para conhecimento da variação em cada unidade.
10. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar na área técnica ou na varanda/terraço, de acordo com o projeto específico para cada unidade. A infraestrutura do sistema de ar-condicionado poderá sofrer ajustes ou mudanças de posição, se necessário, cuja aquisição e instalação dos equipamentos são de responsabilidade do adquirente da unidade autônoma.



Rua Alvares de Azevedo

Studio UP Garden 205

44,62m²





Rua Alvares de Azevedo

NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil de ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada na planta é privativa.
As áreas privativas incluem as paredes internas e externas do imóvel. Será considerado na soma da área privativa, a metade da parede quando essa for de divisa entre dois imóveis. Quando as paredes forem de divisa com áreas externas e com as paredes divisórias das partes de uso comum, estas serão consideradas integralmente como parte do imóvel, conforme previsto na NBR 12.721 ABNT;
3. A largura das paredes, pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas, hidráulicas e de esgoto, poderão sofrer alterações na execução da obra, conforme necessidades do projeto estrutural, ou para atendimento das normas estabelecidas pela postura municipal e concessionárias de serviços públicos;
4. Para projetos decorativos e móveis planejados, as medidas deverão ser verificadas após a conclusão da obra;
5. Móveis, aparelhos domésticos e acessórios, assim como a churrasqueira elétrica da varanda, são itens meramente ilustrativos, não estão incluídos nas especificações das unidades e não fazem parte do preço de venda dos imóveis, à exceção do cooktop elétrico, que será entregue instalado na bancada da cozinha/kit, bem como, o chuveiro elétrico do banheiro;
6. Os materiais e acabamento a serem utilizados, serão os que constam no Memorial de Incorporação do empreendimento;
7. Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancadas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados;
8. A incidência de luz na fachada está sujeita a variações, de acordo com questões sazonais;
9. Para composição estética das fachadas, foram projetados elementos decorativos que variam de posição, dimensão e material. Verificar nas perspectivas do empreendimento para conhecimento da variação em cada unidade;
10. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar na área técnica ou na varanda/terraço, de acordo com o projeto específico para cada unidade. A infraestrutura do sistema de ar-condicionado poderá sofrer ajustes ou mudanças de posição, se necessário, cuja aquisição e instalação dos equipamentos são de responsabilidade do adquirente da unidade autônoma.

Studio UP Garden 206

70,35m²





Rua Alvares de Azevedo

NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil de ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada na planta é privativa.
As áreas privativas incluem as paredes internas e externas do imóvel. Será considerado na soma da área privativa, a metade da parede quando essa for de divisa entre dois imóveis. Quando as paredes forem de divisa com áreas externas e com as paredes divisórias das partes de uso comum, estas serão consideradas integralmente como parte do imóvel, conforme previsto na NBR 12.721 ABNT;
3. A largura das paredes, pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas, hidráulicas e de esgoto, poderão sofrer alterações na execução da obra, conforme necessidades do projeto estrutural, ou para atendimento das normas estabelecidas pela postura municipal e concessionárias de serviços públicos;
4. Para projetos decorativos e móveis planejados, as medidas deverão ser verificadas após a conclusão da obra;
5. Móveis, aparelhos domésticos e acessórios, assim como a churrasqueira elétrica da varanda, são itens meramente ilustrativos, não estão incluídos nas especificações das unidades e não fazem parte do preço de venda dos imóveis, à exceção do cooktop elétrico, que será entregue instalado na bancada da cozinha/kit, bem como, o chuveiro elétrico do banheiro;
6. Os materiais e acabamento a serem utilizados, serão os que constam no Memorial de Incorporação do empreendimento;
7. Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancadas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados;
8. A incidência de luz na fachada está sujeita a variações, de acordo com questões sazonais;
9. Para composição estética das fachadas, foram projetados elementos decorativos que variam de posição, dimensão e material. Verificar nas perspectivas do empreendimento para conhecimento da variação em cada unidade;
10. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar na área técnica ou na varanda/terraço, de acordo com o projeto específico para cada unidade. A infraestrutura do sistema de ar-condicionado poderá sofrer ajustes ou mudanças de posição, se necessário, cuja aquisição e instalação dos equipamentos são de responsabilidade do adquirente da unidade autônoma.

STUDIOS

DE 30 A 49M²



Os móveis, objetos de decoração e revestimento de piso, parede e forro são sugestões decorativas, não fazendo parte do contrato. O detalhamento dos serviços, equipamentos e acabamentos que farão parte deste empreendimento consta no Memorial Descritivo, na Convenção de Condomínio e no Compromisso de Compra e Venda.

Studios Coluna 01

201 a 1401

31,18m²



NOTAS:

1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil de ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada na planta é privativa.
As áreas privativas incluem as paredes internas e externas do imóvel. Será considerado na soma da área privativa, a metade da parede quando essa for de divisa entre dois imóveis. Quando as paredes forem de divisa com áreas externas e com as paredes divisórias das partes de uso comum, estas serão consideradas integralmente como parte do imóvel, conforme previsto na NBR 12.721 ABNT.
3. A largura das paredes, pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas, hidráulicas e de esgoto, poderão sofrer alterações na execução da obra, conforme necessidades do projeto estrutural ou para atendimento das normas estabelecidas pela postura municipal e concessionárias de serviços públicos;
4. Para projetos decorativos e móveis planejados, as medidas deverão ser verificadas após a conclusão da obra;
5. Móveis, aparelhos domésticos e acessórios, assim como a churrasqueira elétrica da varanda, são itens meramente ilustrativos, não estão incluídos nas especificações das unidades e não fazem parte do preço de venda dos imóveis, à exceção do cooktop elétrico, que será entregue instalado na bancada da cozinha/kit, bem como, o chuveiro elétrico do banheiro.
6. Os materiais e acabamento a serem utilizados, serão os que constam no Memorial de Incorporação do empreendimento.
7. Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancadas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
8. A incidência de luz na fachada está sujeita a variações, de acordo com questões sazonais.
9. Para composição estética das fachadas, foram projetados elementos decorativos que variam de posição, dimensão e material. Verificar nas perspectivas do empreendimento para conhecimento da variação em cada unidade.
10. As condensadores do sistema de ar-condicionado deverão ficar na área técnica ou na varanda/terraço, de acordo com o projeto específico para cada unidade. A infraestrutura do sistema de ar-condicionado poderá sofrer ajustes ou mudanças de posição, se necessário, cuja aquisição e instalação dos equipamentos são de responsabilidade do adquirente da unidade autônoma.



Studios Coluna 02

302 a 1402

37,18m²



NOTAS:

1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil de ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada na planta é privativa.
As áreas privativas incluem as paredes internas e externas do imóvel. Será considerado na soma da área privativa, a metade da parede quando essa for de divisa entre dois imóveis. Quando as paredes forem de divisa com áreas externas e com as paredes divisórias das partes de uso comum, estas serão consideradas integralmente como parte do imóvel, conforme previsto na NBR 12.721 ABNT.
3. A largura das paredes, pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas, hidráulicas e de esgoto, poderão sofrer alterações na execução da obra, conforme necessidades do projeto estrutural ou para atendimento das normas estabelecidas pela postura municipal e concessionárias de serviços públicos;
4. Para projetos decorativos e móveis planejados, as medidas deverão ser verificadas após a conclusão da obra;
5. Móveis, aparelhos domésticos e acessórios, assim como a churrasqueira elétrica da varanda, são itens meramente ilustrativos, não estão incluídos nas especificações das unidades e não fazem parte do preço de venda dos imóveis, à exceção do cooktop elétrico, que será entregue instalado na bancada da cozinha/kit, bem como, o chuveiro elétrico do banheiro.
6. Os materiais e acabamento a serem utilizados, serão os que constam no Memorial de Incorporação do empreendimento.
7. Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancadas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
8. A incidência de luz na fachada está sujeita a variações, de acordo com questões sazonais.
9. Para composição estética das fachadas, foram projetados elementos decorativos que variam de posição, dimensão e material. Verificar nas perspectivas do empreendimento para conhecimento da variação em cada unidade.
10. As condensadores do sistema de ar-condicionado deverão ficar na área técnica ou na varanda/terraço, de acordo com o projeto específico para cada unidade. A infraestrutura do sistema de ar-condicionado poderá sofrer ajustes ou mudanças de posição, se necessário, cuja aquisição e instalação dos equipamentos são de responsabilidade do adquirente da unidade autônoma.





Os mobiliários, revestimento de piso, parede e forro são sugestões decorativas, não fazendo parte do contrato. O detalhamento dos serviços, equipamentos e acabamentos que farão parte deste empreendimento consta no Memorial Descritivo, na Convenção de Condomínio e no Contrato de Compra e Venda.

Studios Coluna 03

203 a 1403

Studio 203 - 32,43m²

Studios 303 a 1403 - 32,55m²



NOTAS:

1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil de ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra.
2. A área total indicada na planta é privativa.
As áreas privativas incluem as paredes internas e externas do imóvel. Será considerado na soma da área privativa, a metade da parede quando essa for de divisa entre dois imóveis. Quando as paredes forem de divisa com áreas externas e com as paredes divisórias das partes de uso comum, estas serão consideradas integralmente como parte do imóvel, conforme previsto na NBR 12.721 ABNT.
3. A largura das paredes, pontos evutos de vigas, pilares, instalações elétricas, hidráulicas e de esgoto, poderão sofrer alterações na execução da obra, conforme necessidades do projeto estrutural ou para atendimento das normas estabelecidas pela postura municipal e concessionárias de serviços públicos.
4. Para projetos decorativos e móveis planejados, as medidas deverão ser verificadas após a conclusão da obra.
5. Móveis, aparelhos domésticos e acessórios, assim como a churrasqueira elétrica da varanda, são itens meramente ilustrativos, não estão incluídos nas especificações das unidades e não fazem parte do preço de venda dos imóveis, à exceção do cooktop elétrico, que será entregue instalado na bancada da cozinha/kit, bem como, o chuveiro elétrico do banheiro.
6. Os materiais e acabamento a serem utilizados, serão os que constam no Memorial de incorporação do empreendimento.
7. Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancadas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
8. A incidência de luz na fachada está sujeita a variações, de acordo com questões sazonais.
9. Para composição estética das fachadas, foram projetados elementos decorativos que variam de posição, dimensão e material. Verificar nas perspectivas do empreendimento para conhecimento da variação em cada unidade.
10. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar na área técnica ou na varanda/terraço, de acordo com o projeto específico para cada unidade. A infraestrutura do sistema de ar-condicionado poderá sofrer ajustes ou mudanças de posição, se necessário, cuja aquisição e instalação dos equipamentos são de responsabilidade do adquirente da unidade autônoma.



Studios Coluna 04

304 a 1404

34,18m²



NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil de ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada na planta é privativa.
As áreas privativas incluem as paredes internas e externas do imóvel. Será considerado na soma da área privativa, a metade da parede quando essa for de divisa entre dois imóveis. Quando as paredes forem de divisa com áreas externas e com as paredes divisórias das partes de uso comum, estas serão consideradas integralmente como parte do imóvel, conforme previsto na NBR 12.721 ABNT.
3. A largura das paredes, pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas, hidráulicas e de esgoto, poderão sofrer alterações na execução da obra, conforme necessidades do projeto estrutural ou para atendimento das normas estabelecidas pela postura municipal e concessionárias de serviços públicos;
4. Para projetos decorativos e móveis planejados, as medidas deverão ser verificadas após a conclusão da obra;
5. Móveis, aparelhos domésticos e acessórios, assim como a churrasqueira elétrica da varanda, são itens meramente ilustrativos, não estão incluídos nas especificações das unidades e não fazem parte do preço de venda dos imóveis, à exceção do cooktop elétrico, que será entregue instalado na bancada da cozinha/kit, bem como, o chuveiro elétrico do banheiro.
6. Os materiais e acabamento a serem utilizados, serão os que constam no Memorial de Incorporação do empreendimento.
7. Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancadas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
8. A incidência de luz na fachada está sujeita a variações, de acordo com questões sazonais.
9. Para composição estética das fachadas, foram projetados elementos decorativos que variam de posição, dimensão e material. Verificar nas perspectivas do empreendimento para conhecimento da variação em cada unidade.
10. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar na área técnica ou na varanda/terraço, de acordo com o projeto específico para cada unidade. A infraestrutura do sistema de ar-condicionado poderá sofrer ajustes ou mudanças de posição, se necessário, cuja aquisição e instalação dos equipamentos são de responsabilidade do adquirente da unidade autônoma.



Rua Alvares de Azevedo

Studios Coluna 05

305 a 1405

30,64m²



NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil de ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada na planta é privativa.
As áreas privativas incluem as paredes internas e externas do imóvel. Será considerado na soma da área privativa, a metade da parede quando essa for de divisa entre dois imóveis. Quando as paredes forem de divisa com áreas externas e com as paredes divisórias das partes de uso comum, estas serão consideradas integralmente como parte do imóvel, conforme previsto na NBR 12.721 ABNT.
3. A largura das paredes, pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas, hidráulicas e de esgoto, poderão sofrer alterações na execução da obra, conforme necessidades do projeto estrutural ou para atendimento das normas estabelecidas pela postura municipal e concessionárias de serviços públicos;
4. Para projetos decorativos e móveis planejados, as medidas deverão ser verificadas após a conclusão da obra;
5. Móveis, aparelhos domésticos e acessórios, assim como a churrasqueira elétrica da varanda, são itens meramente ilustrativos, não estão incluídos nas especificações das unidades e não fazem parte do preço de venda dos imóveis, à exceção do cooktop elétrico, que será entregue instalado na bancada da cozinha/kit, bem como, o chuveiro elétrico do banheiro.
6. Os materiais e acabamento a serem utilizados, serão os que constam no Memorial de Incorporação do empreendimento.
7. Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancadas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
8. A incidência de luz na fachada está sujeita a variações, de acordo com questões sazonais.
9. Para composição estética das fachadas, foram projetados elementos decorativos que variam de posição, dimensão e material. Verificar nas perspectivas do empreendimento para conhecimento da variação em cada unidade.
10. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar na área técnica ou na varanda/terraço, de acordo com o projeto específico para cada unidade. A infraestrutura do sistema de ar-condicionado poderá sofrer ajustes ou mudanças de posição, se necessário, cuja aquisição e instalação dos equipamentos são de responsabilidade do adquirente da unidade autônoma.



Rua Alvares de Azevedo

Studios Coluna 06

306 a 1406

Studio 306 a 1306 - 35,96m²
Studio 1406 - 37,33m²



NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil de ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada na planta é privativa.
As áreas privativas incluem as paredes internas e externas do imóvel. Será considerado na soma da área privativa, a metade da parede quando essa for de divisa entre dois imóveis. Quando as paredes forem de divisa com áreas externas e com as paredes divisórias das partes de uso comum, estas serão consideradas integralmente como parte do imóvel, conforme previsto na NBR 12.721 ABNT;
3. A largura das paredes, pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas, hidráulicas e de esgoto, poderão sofrer alterações na execução da obra, conforme necessidades do projeto estrutural ou para atendimento das normas estabelecidas pela postura municipal e concessionárias de serviços públicos;
4. Para projetos decorativos e móveis planejados, as medidas deverão ser verificadas após a conclusão da obra;
5. Móveis, aparelhos domésticos e acessórios, assim como a churrasqueira elétrica da varanda, são itens meramente ilustrativos, não estão incluídos nas especificações das unidades e não fazem parte do preço de venda dos imóveis, à exceção do cooktop elétrico, que será entregue instalado na bancada da cozinha/kit, bem como, o chuveiro elétrico do banheiro.
6. Os materiais e acabamento a serem utilizados, serão os que constam no Memorial de Incorporação do empreendimento.
7. Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancadas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
8. A incidência de luz na fachada está sujeita a variações, de acordo com questões sazonais.
9. Para composição estética das fachadas, foram projetados elementos decorativos que variam de posição, dimensão e material. Verificar nas perspectivas do empreendimento para conhecimento da variação em cada unidade.
10. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar na área técnica ou na varanda/terraço, de acordo com o projeto específico para cada unidade. A infraestrutura do sistema de ar-condicionado poderá sofrer ajustes ou mudanças de posição, se necessário, cuja aquisição e instalação dos equipamentos são de responsabilidade do adquirente da unidade autônoma.



Rua Alvares de Azevedo

Studio Coluna 202

49,15m²



NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil de ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada na planta é privativa.
As áreas privativas incluem as paredes internas e externas do imóvel. Será considerado na soma da área privativa, a metade da parede quando essa for de divisa entre dois imóveis. Quando as paredes forem de divisa com áreas externas e com as paredes divisórias das partes de uso comum, estas serão consideradas integralmente como parte do imóvel, conforme previsto na NBR 12.721 ABNT;
3. A largura das paredes, pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas, hidráulicas e de esgoto, poderão sofrer alterações na execução da obra, conforme necessidades do projeto estrutural ou para atendimento das normas estabelecidas pela postura municipal e concessionárias de serviços públicos;
4. Para projetos decorativos e móveis planejados, as medidas deverão ser verificadas após a conclusão da obra;
5. Móveis, aparelhos domésticos e acessórios, assim como a churrasqueira elétrica da varanda, são itens meramente ilustrativos, não estão incluídos nas especificações das unidades e não fazem parte do preço de venda dos imóveis, à exceção do cooktop elétrico, que será entregue instalado na bancada da cozinha/kit, bem como, o chuveiro elétrico do banheiro.
6. Os materiais e acabamento a serem utilizados, serão os que constam no Memorial de Incorporação do empreendimento.
7. Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancadas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
8. A incidência de luz na fachada está sujeita a variações, de acordo com questões sazonais.
9. Para composição estética das fachadas, foram projetados elementos decorativos que variam de posição, dimensão e material. Verificar nas perspectivas do empreendimento para conhecimento da variação em cada unidade.
10. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar na área técnica ou na varanda/terraço, de acordo com o projeto específico para cada unidade. A infraestrutura do sistema de ar-condicionado poderá sofrer ajustes ou mudanças de posição, se necessário, cuja aquisição e instalação dos equipamentos são de responsabilidade do adquirente da unidade autônoma.



Rua Alvares de Azevedo

COBERTURAS SALA/QTO

DE 53 E 69M²

A **ESCOLHA PERFEITA** PARA QUEM BUSCA VIVER DE MANEIRA INTELIGENTE, PRÁTICA E **COM MUITA PERSONALIDADE**.



Cobertura Linear Sala/Qto 1501

69,53m²



NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil de ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra.
2. A área total indicada na planta é privativa.
As áreas privativas incluem as paredes internas e externas do imóvel. Será considerado na soma da área privativa, a metade da parede quando essa for de divisa entre dois imóveis. Quando as paredes forem de divisa com áreas externas e com as paredes divisórias das partes de uso comum, estas serão consideradas integralmente como parte do imóvel, conforme previsto na NBR 12.721 ABNT.
3. A largura das paredes, pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas, hidráulicas e de esgoto, poderão sofrer alterações na execução da obra, conforme necessidades do projeto estrutural ou para atendimento das normas estabelecidas pela postura municipal e concessionárias de serviços públicos;
4. Para projetos decorativos e móveis planejados, as medidas deverão ser verificadas após a conclusão da obra;
5. Móveis, aparelhos domésticos e acessórios, assim como a churrasqueira elétrica da varanda, são itens meramente ilustrativos, não estão incluídos nas especificações das unidades e não fazem parte do preço de venda dos imóveis, à exceção do cooktop elétrico, que será entregue instalado na bancada da cozinha/kit, bem como, o chuveiro elétrico do banheiro.
6. Os materiais e acabamento a serem utilizados, serão os que constam no Memorial de Incorporação do empreendimento.
7. Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancadas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
8. A incidência de luz na fachada está sujeita a variações, de acordo com questões sazonais.
9. Para composição estética das fachadas, foram projetados elementos decorativos que variam de posição, dimensão e material. Verificar nas perspectivas do empreendimento para conhecimento da variação em cada unidade.
10. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar na área técnica ou na varanda/terraço, de acordo com o projeto específico para cada unidade. A infraestrutura do sistema de ar-condicionado poderá sofrer ajustes ou mudanças de posição, se necessário, cuja aquisição e instalação dos equipamentos são de responsabilidade do adquirente da unidade autônoma.



Cobertura Linear Sala/Qto 1502

53,31m²



NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil de ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra.
2. A área total indicada na planta é privativa.
As áreas privativas incluem as paredes internas e externas do imóvel. Será considerado na soma da área privativa, a metade da parede quando essa for de divisa entre dois imóveis. Quando as paredes forem de divisa com áreas externas e com as paredes divisórias das partes de uso comum, estas serão consideradas integralmente como parte do imóvel, conforme previsto na NBR 12.721 ABNT.
3. A largura das paredes, pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas, hidráulicas e de esgoto, poderão sofrer alterações na execução da obra, conforme necessidades do projeto estrutural ou para atendimento das normas estabelecidas pela postura municipal e concessionárias de serviços públicos;
4. Para projetos decorativos e móveis planejados, as medidas deverão ser verificadas após a conclusão da obra;
5. Móveis, aparelhos domésticos e acessórios, assim como a churrasqueira elétrica da varanda, são itens meramente ilustrativos, não estão incluídos nas especificações das unidades e não fazem parte do preço de venda dos imóveis, à exceção do cooktop elétrico, que será entregue instalado na bancada da cozinha/kit, bem como, o chuveiro elétrico do banheiro.
6. Os materiais e acabamento a serem utilizados, serão os que constam no Memorial de Incorporação do empreendimento.
7. Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancadas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
8. A incidência de luz na fachada está sujeita a variações, de acordo com questões sazonais.
9. Para composição estética das fachadas, foram projetados elementos decorativos que variam de posição, dimensão e material. Verificar nas perspectivas do empreendimento para conhecimento da variação em cada unidade.
10. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar na área técnica ou na varanda/terraço, de acordo com o projeto específico para cada unidade. A infraestrutura do sistema de ar-condicionado poderá sofrer ajustes ou mudanças de posição, se necessário, cuja aquisição e instalação dos equipamentos são de responsabilidade do adquirente da unidade autônoma.



FICHA TÉCNICA

Endereço: Rua Alvares de Azevedo, 239 | Icaraí | Niterói.

Incorporação e Construção: Elvas Incorporações
Projeto de Arquitetura: Joaquim Andrade
Projeto de Fachada: Alexandre Magno
Interiores: Mayra Torres e Paola Yassuda
Perspectivas, Imagens e Plantas Humanizadas: Archigraph
Participação: Ayama Investimentos

O Neo Design Icaraí é composto por 16 pavimentos, sendo: 1 pavimento térreo, 13 pavimentos tipo, 1 pavimento de cobertura e 1 pavimento telhado, com a seguinte configuração:

Pavimento Térreo
- Acessos
- Lazer: Coworking, Espaço Reunião/Gourmet
- Serviços: Espaço Delivery, Grab and Go, Lavanderia, Bicicletários (1 vaga para cada unidade)
- Área Técnica do Condomínio

2º Pavimento Tipo
- 06 apartamentos Studio por andar, sendo 03 apartamentos com terraço (apartamento Studio Up Garden);

3º ao 14º Pavimento Tipo
- 06 apartamentos Studio por andar

Pavimento Cobertura
- 02 Coberturas Lineares de Sala / 1 Quarto
- Área de Lazer | Rooftop: Fitness, Espaço Grill, Piscina e Deck Molhado

Pavimento Telhado
- Área Técnica do Condomínio

Total de unidades: 80
Total de vagas para automóvel: 0

ÁREA PRIVATIVA

	APARTAMENTOS	TIPOLOGIA	ÁREA PRIVATIVA
2º PAVIMENTO	201	STUDIO	31,18m²
	202	STUDIO	49,15m²
	203	STUDIO	32,43m²
	204	STUDIO UP GARDEN	50,79m²
	205	STUDIO UP GARDEN	44,62m²
	206	STUDIO UP GARDEN	70,35m²
3º AO 13º TIPO (X11)	301 A 1301	STUDIO	31,18m²
	302 A 1302	STUDIO	37,18m²
	303 A 1303	STUDIO	32,55m²
	304 A 1304	STUDIO	34,18m²
	305 A 1305	STUDIO	30,64m²
	306 A 1306	STUDIO	35,96m²

	APARTAMENTOS	TIPOLOGIA	ÁREA PRIVATIVA
14º TIPO	1401	STUDIO	31,18m²
	1402	STUDIO	37,18m²
	1403	STUDIO	32,55m²
	1404	STUDIO	34,18m²
	1405	STUDIO	30,64m²
	1406	STUDIO	35,96m²
COBERTURAS	1501	COBERTURA LINEAR 1 QTO	69,53m²
	1502	COBERTURA LINEAR 1 QTO	53,31m²

Design Icaraí

MEMORIAL DESCRITIVO

ACABAMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS
Varanda
Piso: Porcelanato
Parede: Pintura acrílica de acordo com projeto de fachada
Teto: Rebaixo de gesso em pintura acrílica e forro de PVC imitando madeira ou similar, de acordo com projeto de fachada
Rodapé: Porcelanato
Bancada: Granito

Studio
Piso: Porcelanato
Parede: Pintura PVA fosca
Teto: Rebaixo de gesso com pintura PVA fosca
Rodapé: Madeira ou PVC

Quartos e Salas
Piso: Porcelanato
Parede: Pintura PVA fosca
Teto: Rebaixo de gesso com pintura PVA fosca
Rodapé: Madeira ou PVC

Banheiros
Piso: Porcelanato
Parede: Revestimento cerâmico até o teto
Teto: Rebaixo de gesso com pintura acrílica
Bancada: Granito

Cozinha (kit)
Piso: Porcelanato
Parede: Pintura PVA fosca
Teto: Rebaixo de gesso com pintura PVA fosca
Bancada: Granito

Terraço Descoberto Coberturas
Piso: Porcelanato
Parede: Pintura acrílica de acordo com projeto de fachada
Rodapé: Porcelanato
Bancada: Granito
Deck: Madeira e/ou cerâmica imitando madeira

Terraço Descoberto Up Garden
Piso: Porcelanato
Parede: Pintura acrílica de acordo com projeto de fachada
Rodapé: Porcelanato
Bancada: Granito

ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS
Fachada
Revestimento cerâmico mesclado com pintura acrílica
Alumínio em pintura eletrostática e vidro
Detalhes de acordo com projeto de fachada

Áreas de Lazer e Serviços:

Espaço Delivery
Piso: Porcelanato
Parede: Pintura PVA
Teto: Rebaixo de gesso com pintura PVA

Portaria e Hall Social
Piso: Porcelanato
Parede: Pintura PVA e vinílico ou marcenaria
Teto: Rebaixo de gesso com pintura PVA

Coworking / Mini Market
Piso: Porcelanato e vinílico
Parede: Pintura PVA com elementos decorativos
Teto: Rebaixo de gesso com pintura PVA

Espaço Multiúso (Reunião e Gourmet)
Piso: Porcelanato
Parede: Pintura PVA com elementos decorativos
Teto: Rebaixo de gesso com pintura PVA
Bancada: Granito

Banheiro Acessível e Lavabo
Piso: Porcelanato
Parede: Pintura acrílica
Teto: Rebaixo de gesso com pintura acrílica

Lavanderia
Piso: Porcelanato
Parede: Pintura PVA e/ou cerâmica, com elementos decorativos
Teto: Rebaixo de gesso com pintura PVA
Bancada: Granito

Bicicletários
Piso: Pintura Epóxi
Parede: Pintura acrílica e elementos decorativos
Teto: Pintura acrílica aplicada no concreto ou rebaixo em gesso com pintura acrílica
Bancada: Granito

Fitness
Piso: Vinílico
Parede: Pintura PVA e vinílico
Teto: Rebaixo de gesso com pintura PVA e vinílico

Terraço Grill
Piso: Porcelanato
Parede: Pintura acrílica e cerâmica
Bancada: Granito

Piscina
Piso: Revestimento cerâmico
Parede: Revestimento cerâmico
Deck: Porcelanato

ACESSÓRIOS
Ferragens para esquadrias
Serão das marcas Haga, Papaiz, Imab, La Fonte ou similar, em modelos aprovados pela Construtora.

Vidros
Externos: Laminado 8 mm de espessura.
Internos: Temperado 6 mm de espessura nas portas e comum 4 mm de espessura nas janelas.

Metais sanitários
Serão cromados ou em cor das marcas Docol, Fabrimar, Deca ou similar.

Louças sanitárias
Serão das marcas Incepa, Celite, Deca ou similar na cor branca.

Esquadrias de madeira | Portas
Portas, alizares, aduelas e rodapés terão acabamento em pintura.

Esquadrias de alumínio
Janelas, portas e guarda-corpos em esquadria em alumínio com acabamento em pintura eletrostática.

INSTALAÇÕES
Instalações elétricas: Interruptores e tomadas na cor branca das marcas Pial, Simon, Alumina ou similar. Condutes em PVC corrugado e caixas Tigre, Amanco ou similar. Cabos/fios Pirelli, Sil, Cobreplas ou similar, os quais serão executados em estrita obediência às normas da ABNT e aos códigos específicos em vigor, conforme projeto.
Instalações telefônicas: Tubulação seca em PVC corrugado das marcas Tigre, Amanco ou similar.
Instalações hidráulicas: Tubulação de água fria das marcas Tigre, Amanco, Akros ou similar, as quais serão executadas em estrita obediência às normas da ABNT e aos códigos específicos em vigor, conforme projeto.
Instalações sanitárias e águas pluviais: Tubulação de esgoto e águas pluviais das marcas Tigre, Amanco, Akros ou similar, as quais serão executadas em estrita obediência às normas da ABNT e aos códigos específicos em vigor, conforme projeto.
Instalações e equipamentos de incêndio: Tubulações das marcas Apolo, Tuper, Tupy ou similar de acordo com o projeto aprovado no Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro e em conformidade com as normas vigentes na ocasião da aprovação do empreendimento.
Interfones, TV a cabo e internet: Serão instaladas tubulações secas e caixas necessárias ao sistema. Haverá previsão para:
- Apartamentos Studio: instalação de um ponto de telefone/internet, um ponto de interfone na cozinha/kit e dois pontos de TV a cabo.
- Apartamentos Sala/1 Qto (cobertura linear): instalação de um ponto de telefone/internet na sala, um ponto de interfone na cozinha/kit, um ponto de TV a cabo no quarto e um ponto de TV a cabo na sala.
Ar-condicionado das unidades privativas
Todas as unidades serão entregues com previsão para ar-condicionado tipo Split, sendo:

- Apartamentos Studio (Pavimentos Tipo)
Colunas 01, 02, 03, 04: previsão de 2 unidades condensadoras
Colunas 05 e 06: previsão para 1 unidade condensadora

- Apartamentos Studio (2º Pavimento Tipo)
Colunas 201, 202, 203 e 204: previsão de 2 unidades condensadoras
Colunas 205 e 206: previsão de 1 unidade condensadora

- Apartamento Sala/Quarto (Pavimento Cobertura)
Colunas 1501 e 1502: previsão para 2 unidades condensadoras

Ar-condicionado das áreas comuns
A construtora fornecerá o equipamento e a instalação de aparelhos de ar-condicionado do tipo split das marcas Midea, Samsung, Agrato, Electrolux ou similar.
Elevadores
Serão instalados 2 (dois) equipamentos das marcas Atlas Schindler, Thyssenkrupp, Otis ou similar, em conformidade com a norma NBR5665 da ABNT - Cálculo de Tráfego de Elevadores.
Exaustão dos banheiros sem janelas
Serão instalados exaustores das marcas Ventisol, Tron, Ventidelta, Ventokit ou similar de acordo com projeto específico.
Em caráter PROMOCIONAL, como forma de bonificação, a Elvas Incorporações fornecerá/instalará no empreendimento, sem ônus, os seguintes itens:

No Fitness: luminárias, 1 (uma) esteira, 1 (uma) bicicleta ergométrica, 1 (um) espaldar e 1 (um) banco.
No Terraço Grill: luminárias, 1 (uma) mesa, 4 (quatro) cadeiras, 2 (dois) bancos altos, 1 (um) frigobar, 1 (uma) churrasqueira a carvão e 1 (uma) TV.
No Deck da Piscina: 2 (duas) espreguiçadeiras e 2 (pufes).
No Espaço Delivery: luminárias e 1 (um) refrigerador.
No Coworking: luminárias, 1 (uma) mesa, 6 (seis) cadeiras, 6 (seis) mesas de suporte e 1 (um) sofá.
No Espaço Multiúso (Reunião e Gourmet): luminárias, 1 (uma) mesa, 6 (seis) cadeiras, 2 (dois) bancos altos, 1 (um) cooktop elétrico de 4 bocas, 1 (uma) geladeira, 1 (uma) cafeteira e 1 (uma) TV.
No Mini Market: instalação de minimercado que será administrado pelo condomínio.
Na Lavanderia: 2 (dois) pufes, 1 (uma) máquina de lavar e seca roupas.
No Bicicletário: 10 (dez) bicicletários de chão, 3 (três) bicicletários de correr e 1 (uma) tomada de força para carregamento de bicicletas elétricas.
No Hall Térreo de Acesso/Portaria: luminárias e 1 (um) banco alto.
Nas Áreas de Lazer: 1 (uma) tomada USB em cada ambiente e 1 (um) ponto de conexão Wi-fi para uso comum (contratação e custeio do plano de internet por contado condomínio).
Nas Unidades Privativas: luminárias nas varandas.

NOTAS IMPORTANTES
- As perspectivas, decoração, revestimentos, tonalidades de cores, formas, texturas e paisagismo presentes neste material são meramente ilustrativos, não se configurando como parte integrante de qualquer instrumento legal, podendo, inclusive, ser alteradas sem prévio aviso.

- Os revestimentos apresentados nas ilustrações artísticas são referenciais e podem apresentar variação dimensional, de cor e textura.

- Na impossibilidade de adquirir materiais das marcas sugeridas, serão utilizados produtos de padrão equivalente.

- A adoção de equivalência nos modelos, a alternativa de padrões e a opção de cores ou materiais de acabamento a serem utilizados na obra, mesmo quando não expressamente declarados neste Memorial, são uma prerrogativa da construtora.

- As vegetações apresentadas nas ilustrações artísticas são de porte adulto a ser atingido ao longo do tempo, de acordo com o projeto paisagístico que vier a ser aprovado pela Incorporadora.

- Não serão admitidas modificações nas unidades ao longo do andamento das obras.

- Não estão incluídas nestas especificações e, em consequência, no preço de venda das unidades, observadas as exceções acima descritas, as despesas com: aparelhos de iluminação das unidades autônomas; unidades de refrigeração ou condicionamento de ar ou equipamentos tipo split e seus suportes, caixas e proteções, esquadria da janela das áreas de serviços das unidades privativas, divisórias, armários, blindex de banheiros, espelhos e objetos de decoração, filtros, fogões; coifas; freezer; geladeiras; quaisquer eletrodomésticos e equipamentos eletrônicos, chuveiros elétricos (exceto chuveiros elétricos das unidades autônomas), decoração de ambientes, marcenaria; mobiliários e equipamentos; sistema de internet e intranet, fornecimento e instalação de equipamentos de energização, cabos, chaves, isoladores, etc.); churrasqueiras (exceto as churrasqueiras a carvão das unidades de cobertura), sistema de irrigação automática e sistema de pressurização, equipamentos das áreas de lazer, sensores de presença, aparelhos de telefonia interna e externa, circuitos de TV, antena coletiva, TV por assinatura, todos os projetos relativos aos equipamentos e serviços acima descritos. Portanto, o fornecimento e/ou instalações destes será de responsabilidade dos adquirentes das unidades privativas e/ou do condomínio e somente poderá ser realizado após a Assembleia Geral de Instalações do Condomínio e a entrega das unidades privativas.
- Não estão incluídos no valor de venda das unidades autônomas os custos com ligações definitivas de serviços públicos (água, esgoto, luz, força, gás e telefone) do empreendimento, conforme previsto no Art. 51 e parágrafo único da Lei 4.591/64 e em cláusula específica da Promessa de Compra e Venda. Esses custos somente poderão ser quantificados e orçados pelas empresas concessionárias de serviços públicos no momento da sua instalação, na fase final da construção, mas estão limitados a 3% (três por cento) do valor de venda do imóvel. Após sua quantificação, a INCORPORADORA informará os valores correspondentes, que serão rateados na proporção do número de unidades autônomas integrantes do empreendimento, devendo ser reembolsados à INCORPORADORA no prazo de 15 (quinze) dias a partir da comunicação. Esses custos incluem, mas não se limitam a: (a) taxas, emolumentos, orçamentos de concessionárias ou empresas de serviços públicos, despachante, serviços de credenciados, ligações, enfim, quaisquer pagamentos para obtenção, aprovação, cadastramento e instalação de serviços definitivos de energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede de esgotos sanitários e pluviais, telefone, combate a incêndio e outros que venham a ser necessários ao perfeito funcionamento da edificação; (b) "vault", câmara subterrânea, transformadores e/ou outros equipamentos que venham a ser exigidos pela concessionária de energia elétrica; (c) Estação de Tratamento de Esgotos (ETE) e/ou outros dispositivos que venham a ser exigidos pela Águas de Niterói ou órgãos de Meio Ambiente; d) despesas relacionadas ao registro da instituição e da Convenção do condomínio, bem como à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio, as quais serão de responsabilidade de cada COMPRADOR pagar, proporcionalmente à fração ideal da unidade adquirida, a serem apuradas e quitadas após a conclusão da construção; e) Gastos iniciais com porteiros, vigias, segurança; manutenção e limpeza; f) Projeto e/ou instalações especiais que venham a ser exigidos pelos Órgãos Públicos ou Autoridades Federais, Estaduais ou Municipais, como ampliações e/ou reforços das redes públicas existentes.

- O sistema construtivo será em estrutura convencional de concreto armado.
Para informações mais detalhadas, consulte o Memorial de Incorporação do empreendimento.
- O fornecimento e instalação do que não constar expressamente nesta especificação, deverá ser de responsabilidade dos Adquirentes das Unidades.
- As informações constantes no Memorial de Incorporação e nos futuros instrumentos de compra e venda prevalecerão sobre as divulgadas neste material.

Memorial de Incorporação prenotado em 19/09/24, sob o nº 151977, e registrado em 06/11/24, sob o nº R9 da matrícula 30.817, no cartório do 9º Ofício e Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Niterói/RJ.

Projeto de Construção aprovado na Prefeitura de Niterói sob o n.º 080/008691/2022, sujeito a alteração.
Responsável Técnico: Marcelo do Nascimento - CREA/RJ 1997102180.
Arquiteto Responsável: Joaquim Andrade Neto - CAU A62011-4.

Material confeccionado em novembro de 2024.

BLOOM

Incorporação e Construção:

ELVAS INCORPORAÇÕES

Vendas:

SPIN inovações imobiliárias CJ 7604

Rua Álvares de Azevedo, 239 | **Icaraí**

Memorial de Incorporação prenotado em 19/09/24, sob o nº 151977, e registrado em 06/11/24, sob o nº R9 da matrícula 30.817, no cartório do 9º Ofício e Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Niterói/RJ.