



# JARDIM ITACOÁ

RESIDENCIAL

SE É PRA VIVER,  
QUE SEJA PERTO DO MAR!





## **A felicidade vem em ondas.**

Morar a apenas 2 km da paradisíaca praia de Itacoatiara, em Niterói, é mais do que um sonho. É uma realidade ao seu alcance no Jardim Itacoá. Um empreendimento pensado para oferecer conforto, lazer e qualidade de vida, cercado pela tranquilidade do mar e todas as facilidades de um bairro completo. Esse é o seu novo endereço em Niterói.







# Fachada

A fachada reflete a harmonia com a natureza, com formas suaves, cores claras e texturas que remetem ao mar e à brisa. É um visual contemporâneo, elegante e acolhedor — pensado para quem valoriza beleza, conforto e bem-estar







## O bairro

Localizado na charmosa região de Itacoatiara, Niterói, o empreendimento permite que você viva perto do mar e da natureza, sem abrir mão da comodidade da cidade. O bairro é conhecido por sua praia paradisíaca de águas cristalinas, além de uma infraestrutura completa com:

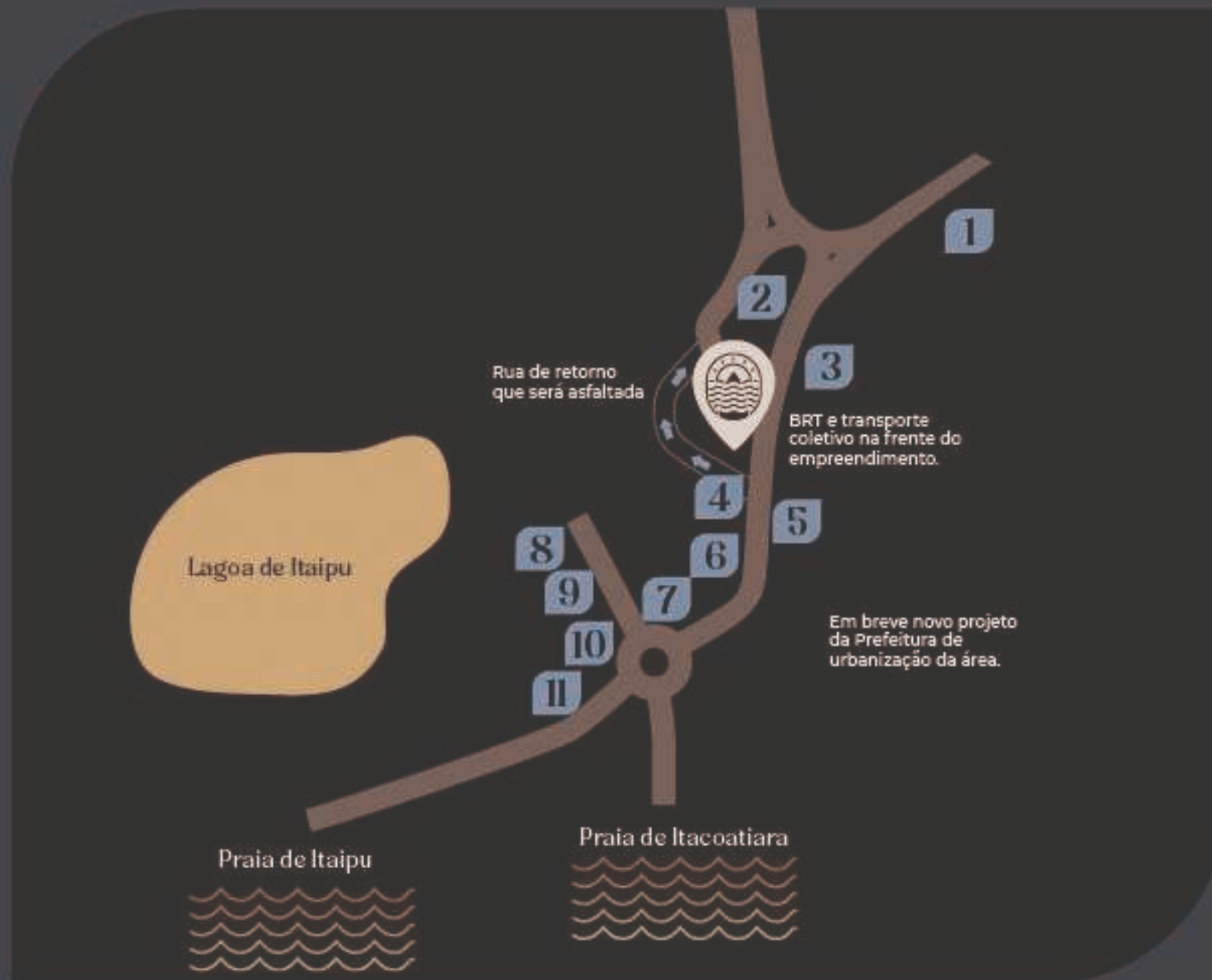
- Áreas verdes preservadas e trilhas para quem ama a natureza.
- Cafés, restaurantes e bares,
- Escolas, supermercados e serviços essenciais a poucos minutos Jardim Itacoã







# Localização



- 1 Colégio Paulo Freire
- 2 Corpo de Bombeiros
- 3 Posto de gasolina
- 4 Academia Dope House
- 5 Tutti Amici
- 6 Real Supermercados
- 7 Farmácia
- 8 Escola Canadense
- 9 Academia Aqua Fish
- 10 Padaria
- 11 Pizzaria

END: ESTRADA FRANCISCO DA CRUZ NUNES, 10.512  
ESQUINA COM RUA PROMOTOR FERNANDO  
PEIXOTO - (ANTIGA RUA W)

# Comodidades

## Viver bem, respeitando o meio ambiente

No **Jardim Itacoá**, a sustentabilidade é um compromisso. Adotamos práticas que fazem a diferença:



Reuso de água nas áreas comuns, ajudando a preservar esse recurso essencial;



Vagas para carro elétrico de uso comum, incentivando o uso de meios de transporte sustentáveis;



Iluminação inteligente em áreas comuns, com sensores de presença para economia de energia;



Bicicletários com carregador para bikes elétricas e compressor de ar.

Tudo isso para garantir que você viva em harmonia com o meio ambiente, em um condomínio consciente e responsável.







## ■ Portaria Inteligente

Mais segurança, mais praticidade E MENOR CUSTO. Com a portaria inteligente, o controle de acesso ao condomínio é feito de forma moderna, rápida e eficiente, tudo para garantir tranquilidade no seu dia a dia, sem abrir mão da tecnologia.

### **Segurança -**

Portaria inteligente monitorada 24h por dia;  
Sala de monitoramento;  
Portões automatizados para veículos.





## Central Delivery

Receber encomendas nunca foi tão prático. Com um espaço exclusivo para delivery, você garante mais segurança, organização e comodidade no seu dia a dia. Suas entregas chegam mesmo quando você não está em casa, tudo pensado para facilitar a sua rotina.





## Mini Mercado

Esqueceu o leite, o pão ou aquele ingrediente de última hora? Com um mini mercado dentro do próprio condomínio, você resolve tudo sem sair de casa. Prático, rápido e do jeitinho que a sua rotina precisa.



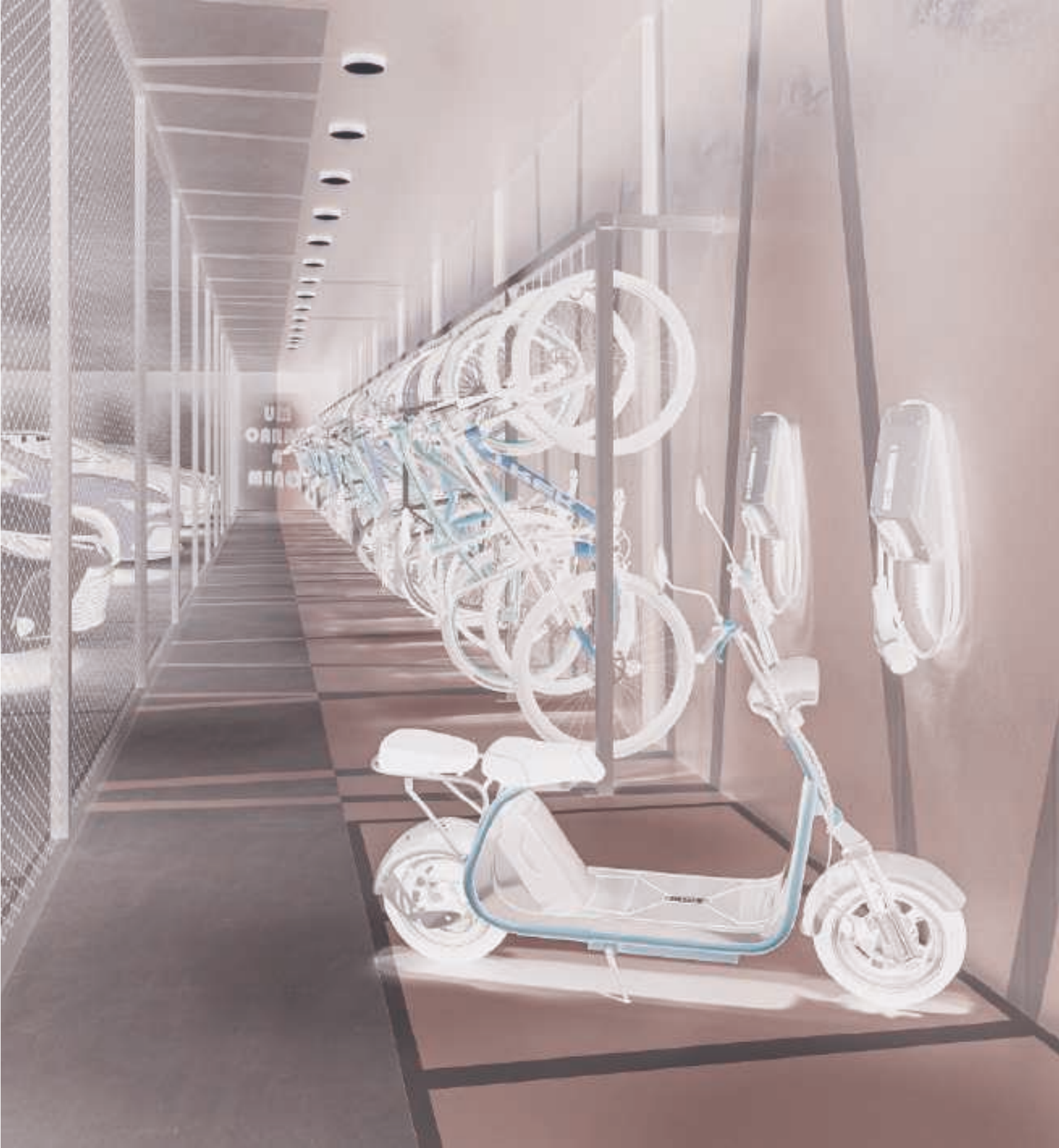


## Lavanderia OMO

Sua rotina merece praticidade e qualidade. Com uma lavanderia exclusiva OMO no próprio condomínio, você lava suas roupas com eficiência, tecnologia e a confiança de uma das marcas mais reconhecidas do país — tudo isso sem sair de casa. É mais tempo livre e

  
**lavanderia**  
compartilhada





## **Bicicletário com carregador de bike elétrica**

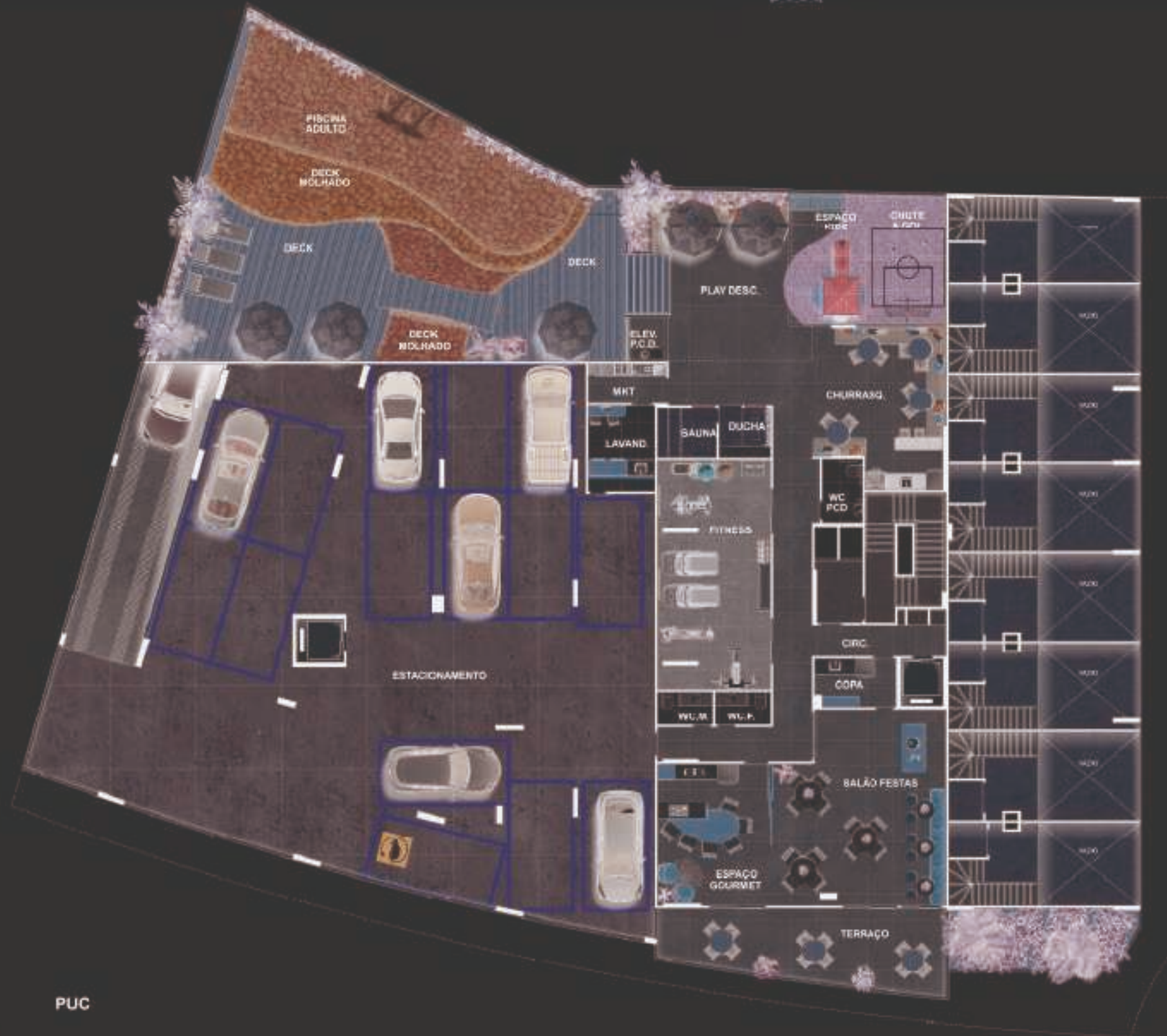
Pensado para quem valoriza mobilidade inteligente, o empreendimento conta com bicicletário equipado com carregador para bicicletas elétricas e vaga com ponto de recarga para carros elétricos. Mais praticidade no dia a dia e incentivo a um estilo de vida sustentável, conectado com o futuro.



Lazer







P.U.C.

Pavimento de Uso Comum

- Piscina Adulto
- Piscina Infantil
- Espaço Kids
- Churrasqueira
- Academia
- Salão de Festas
- Espaço Gourmet
- Mini Mercado
- Lavanderia





Academia







**Salão  
Gourmet**







Churrasqueira







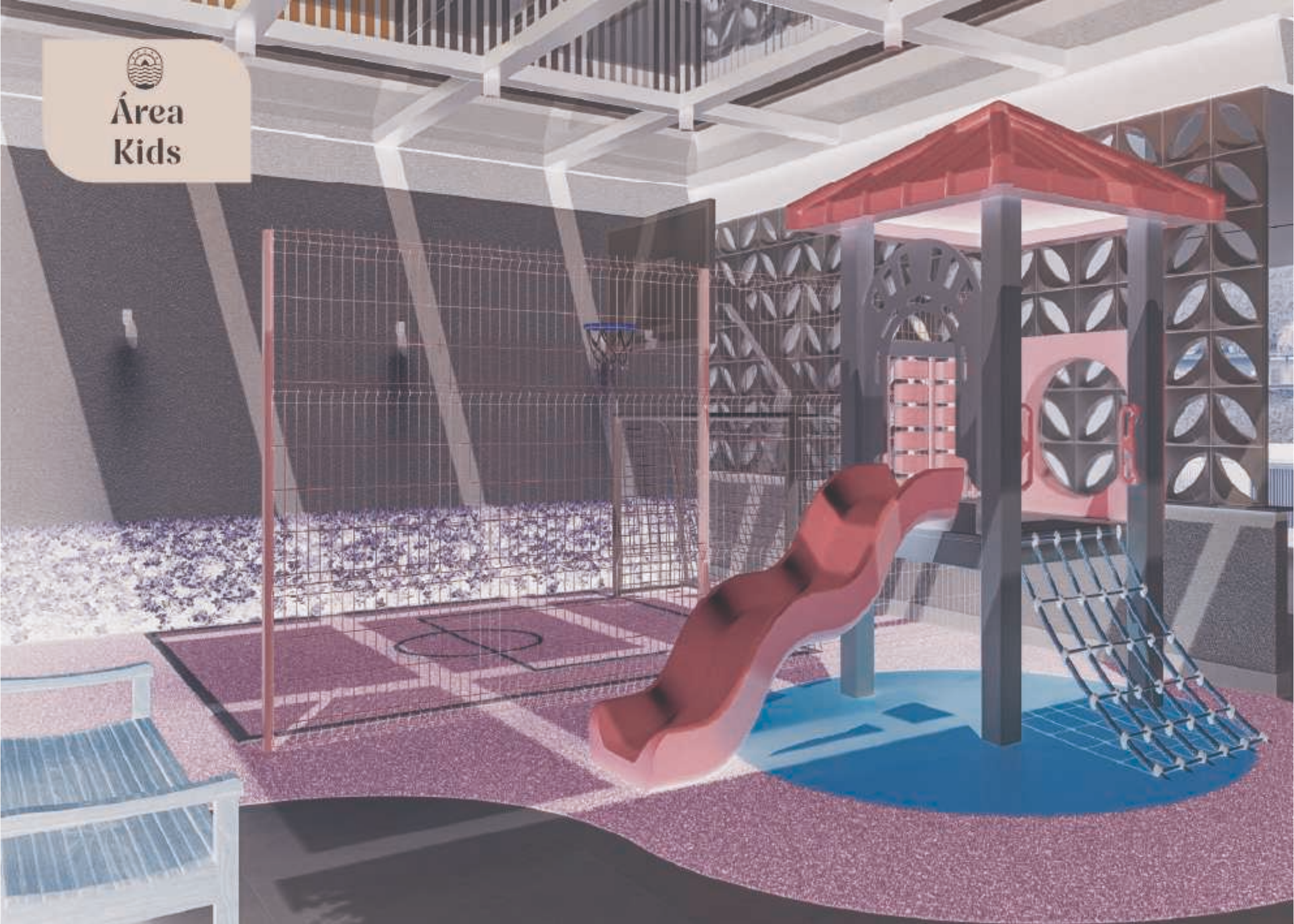
## Salão de festas







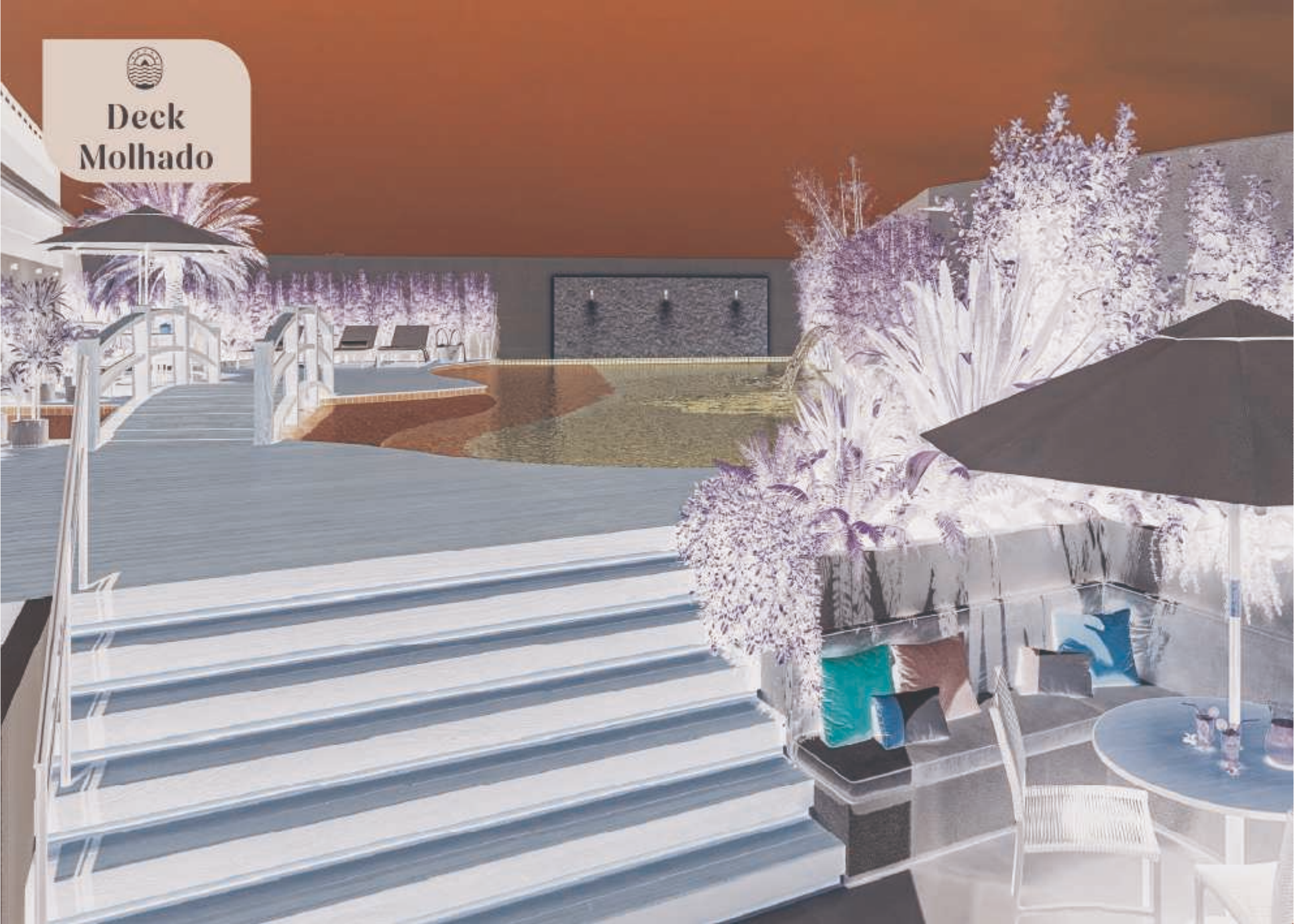
Área  
Kids







## Deck Molhado







## Piscina







**Sauna**





# Plantas







## **Apartamentos de 1 Quarto**





## Apto 1 quarto

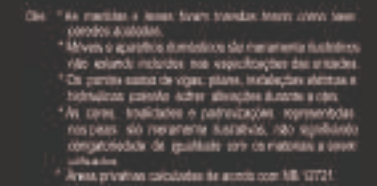


Obs: \*As medidas e áreas foram tomadas tendo como base o projeto arquitetônico.  
\*Móveis e acessórios decorativos são meramente ilustrativos, não estando incluídos nas especificações de unidades.  
De acordo com o projeto, as áreas mínimas de vagas, placas, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra.  
As cores, texturas e acabamentos representados nos planos são meramente ilustrativos, não significando comprometimento de qualidade com os materiais e técnicas utilizadas.  
\*Áreas privativas calculadas de acordo com o NBR 0721.

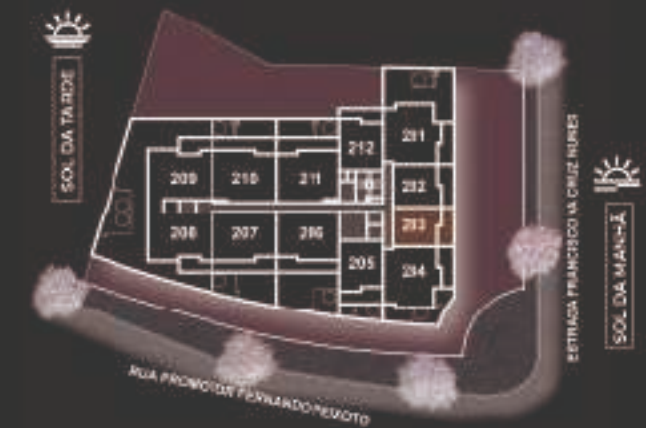
**APARTAMENTO 202 A 702**  
Á. PRV.: 41,34m<sup>2</sup>







**APARTAMENTO 203 A 703**  
**Á. PRIV.: 41,34m²**







## Apto 1 quarto



1.32. \* As medidas e áreas foram obtidas através de medições realizadas no local.  
\* Medidas e áreas foram obtidas através de medições realizadas no local.  
\* De acordo com o projeto, as áreas e medidas são apenas estimativas e não representam a realidade.  
\* As áreas e medidas são apenas estimativas e não representam a realidade.  
\* As áreas e medidas são apenas estimativas e não representam a realidade.  
\* As áreas e medidas são apenas estimativas e não representam a realidade.

**APTO TIPO COL. 305 A 705**  
**Á. PRIV.: 42,38m²**







## Apto 1 quarto



Obs: \*As medidas e áreas foram tomadas tendo como base pontos escalados.  
\*Móveis e quadros dimensionais são meramente ilustrativos, não estando incluídos nas especificações das unidades.  
\*Os pontos sobre as vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer alterações durante a obra.  
\*As cores, texturas e ornamentações representadas nos plans são meramente ilustrativas, não significando obrigação de qualidade com os materiais a serem utilizados.  
\*Áreas privativas calculadas de acordo com NBR 13.031.

**APARTAMENTO 212 A 712**  
**Á. PRIV.: 41,37m<sup>2</sup>**







## **Apartamentos de 2 Quartos**





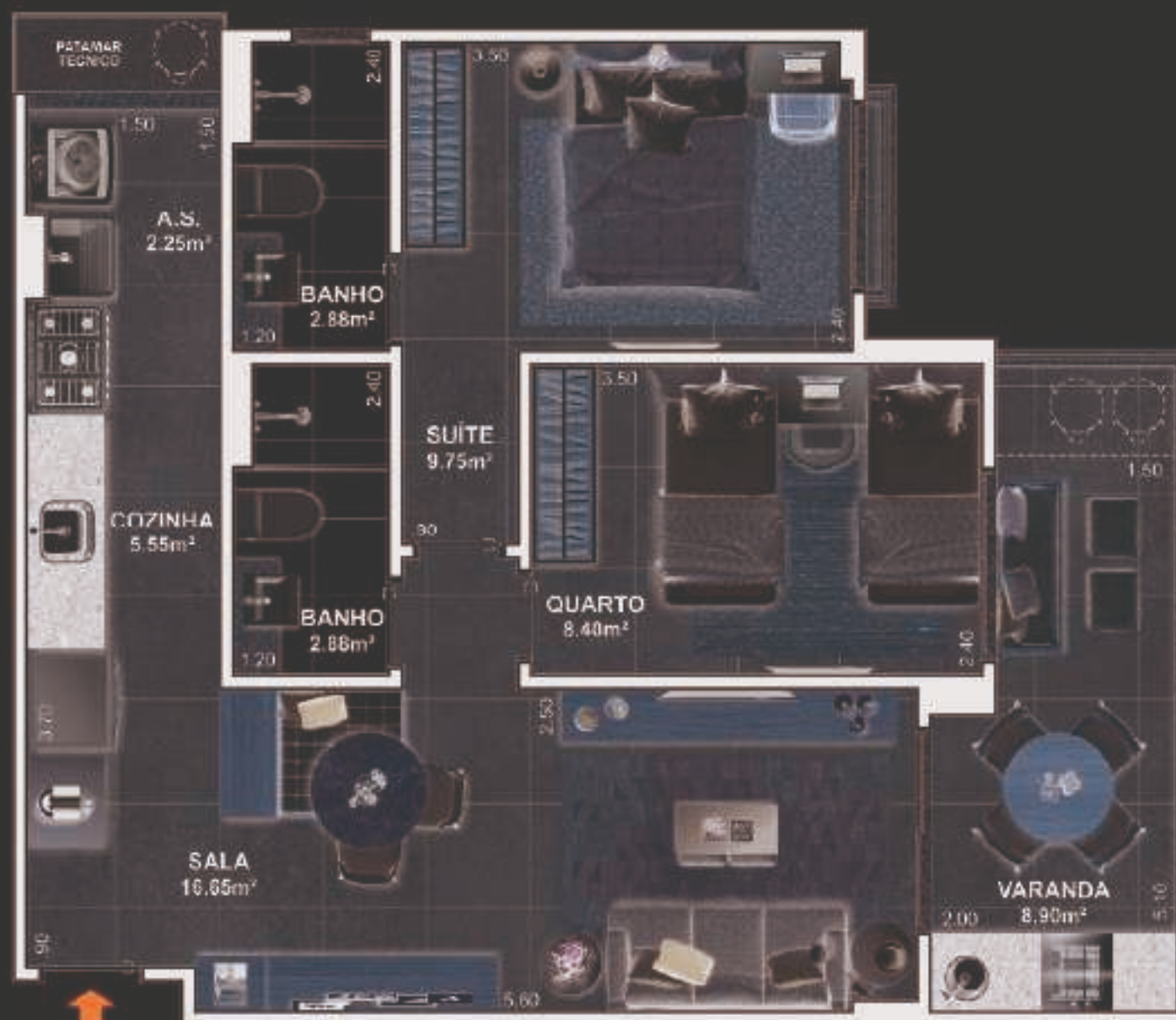
## Quarto Decorada







## Apto 2 quartos



- De: 1. Os quadros e áreas técnicas sempre terão cores bem planejadas.
2. O uso e a estética dos materiais de revestimento deverão ser sempre relativos aos padrões de qualidade da obra.
3. Os pontos de luz, água, gás, telefone e outros deverão ser sempre bem planejados e instalados de acordo com o projeto.
4. As cores, materiais e acabamentos deverão ser sempre de boa qualidade e de acordo com o projeto.
5. As dimensões mínimas de cada cômodo serão sempre de acordo com o projeto.

APTO TIPO COL. 301 A 701  
Á. PRIV.: 63,32m²



SOL DA TARDE



SOL DA MANHÃ





## Apto 2 quartos



Obs: 1 As medidas e áreas foram medidas sendo como base para as áreas construídas.  
2 As áreas e medidas construídas são meramente indicativas e não devem ser utilizadas para a construção de obras.  
3 Os pontos de vista de cima, para, dentro, dentro e dentro são meramente indicativos e não devem ser utilizados para a construção de obras.  
4 As áreas, medidas e indicações são meramente indicativas e não devem ser utilizadas para a construção de obras.  
5 As áreas construídas são meramente indicativas e não devem ser utilizadas para a construção de obras.

APTO TIPO COL. 304 A 704  
Á. PRIV.: 63,32m<sup>2</sup>



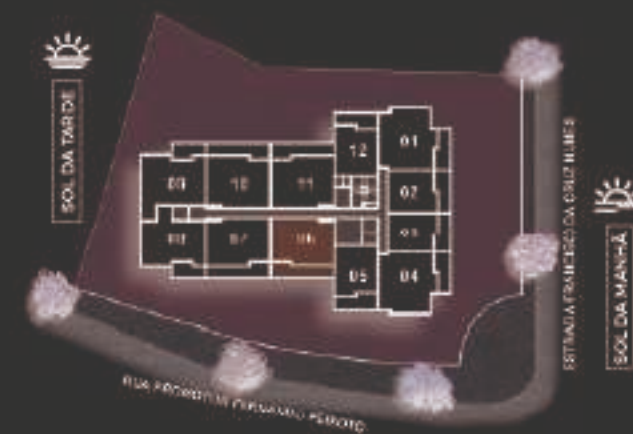




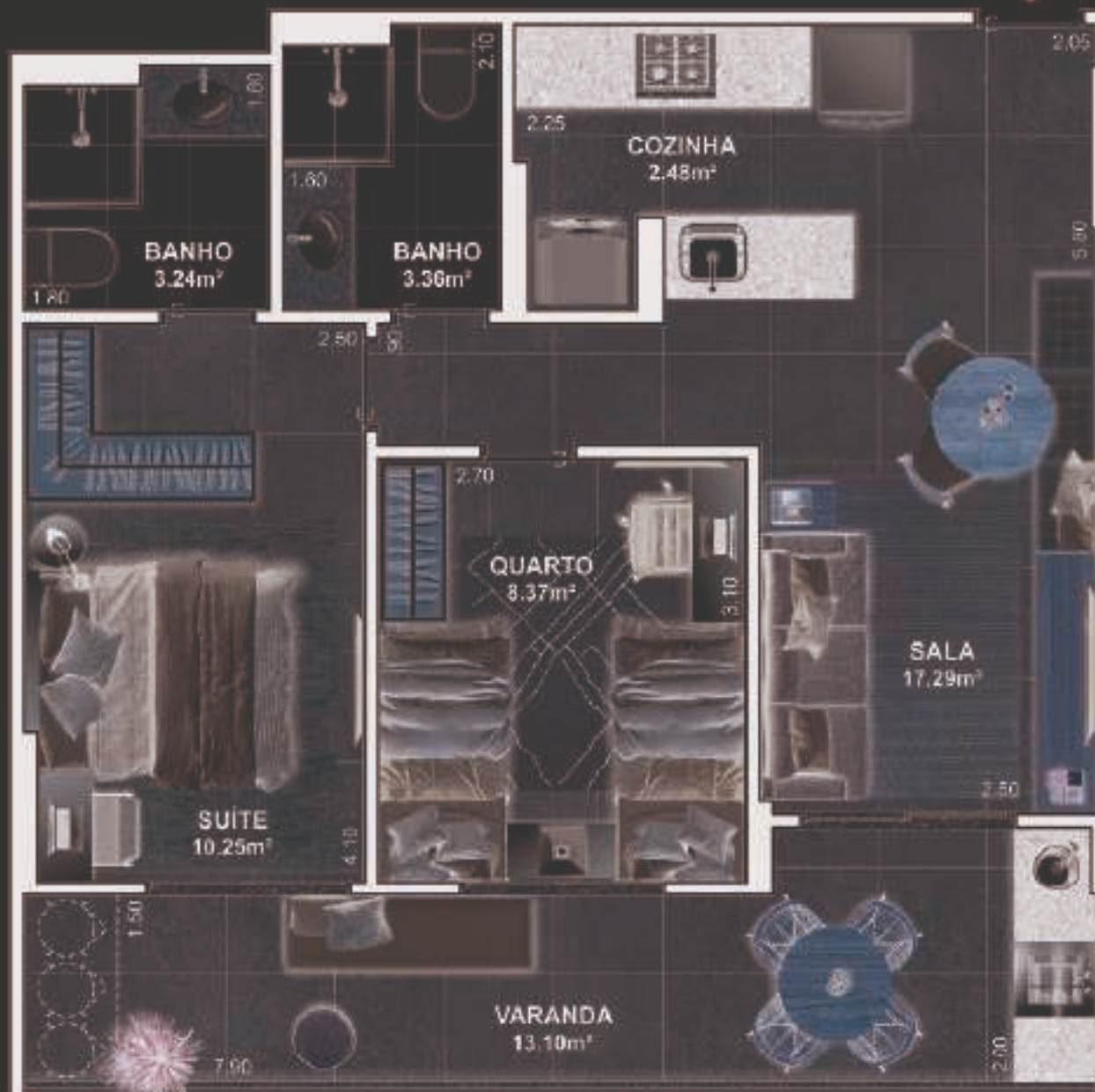
## Apto 2 quartos

Obs.: As medidas e áreas foram tomadas com base nos projetos arquitetônicos.  
 Os dados são apenas para referência e não devem ser usados para fins legais.  
 Os dados são apenas para referência e não devem ser usados para fins legais.  
 Os dados são apenas para referência e não devem ser usados para fins legais.

**APTO TIPO COL. 306 A 706**  
**Á. PRIV.: 63,53m²**







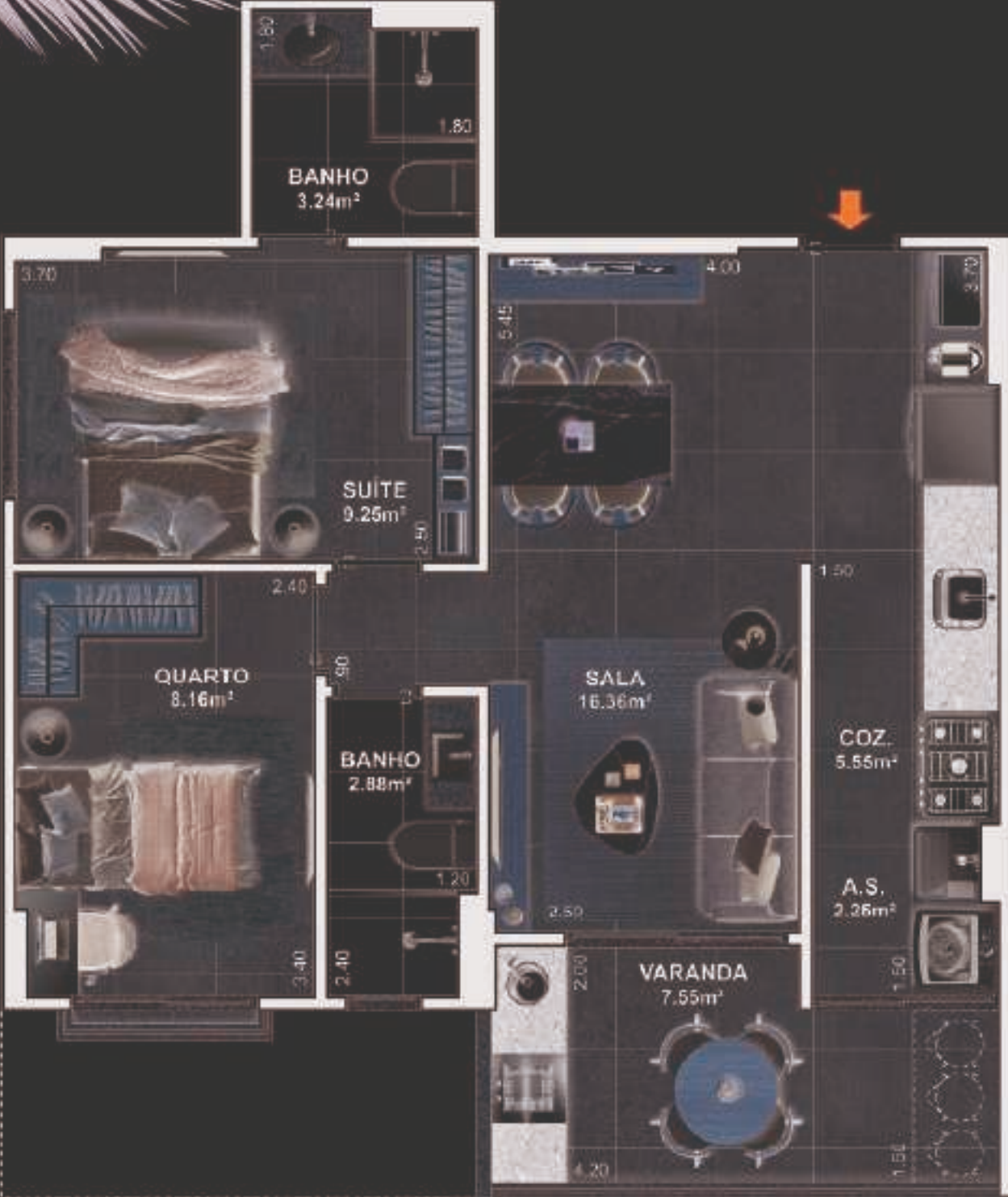
## Apto 2 quartos

Obs.: \* As medidas e áreas foram tomadas tendo como base o projeto aprovado.  
 \* Não é garantido o acesso ao estacionamento subterrâneo.  
 \* Os pontos de acesso de água potável, esgoto e ventilação são indicados no projeto aprovado.  
 \* Os pontos de acesso de água potável, esgoto e ventilação são indicados no projeto aprovado.  
 \* Para maiores detalhes consulte o projeto aprovado.

**APTO TIPO COL. 307 A 707**  
**Á. PRIV.: 63,44m²**







10. Al rispetto di Gesù, tutte le persone sono chiamate a essere caritatevoli.  
11. Non è possibile dare la vita eterna a nessuno.  
12. Non esiste la salvezza per chi non crede in Cristo.  
13. Per essere salvati, si deve credere in Cristo, pentirsi dei peccati e ricevere il battesimo.  
14. La carne, il sangue e la carne sono rappresentati per essere mangiati e bevuti.  
15. La carne, il sangue e la carne sono rappresentati per essere mangiati e bevuti.  
16. Per essere salvati, si deve credere in Cristo, pentirsi dei peccati e ricevere il battesimo.

APTO TIPO COL. 308 A 708  
A. PRIV.: 60,33m²







## Apto 2 quartos

Obs.: As medidas e áreas foram criadas tendo como base parâmetros padrão.

\* Medidas e quantidades fornecidas são meramente informativas e não devem ser usadas para fins construtivos.

\*\* Os valores podem variar devido a alterações técnicas e de projeto, cabendo ao cliente a responsabilidade por verificar os dados antes de qualquer decisão.

\*\*\* As áreas e volumes são meramente informativos e não devem ser usados para fins construtivos.

\*\*\*\* As áreas e volumes são meramente informativos e não devem ser usados para fins construtivos.

\*\*\*\*\* As áreas e volumes são meramente informativos e não devem ser usados para fins construtivos.

APTO TIPO COL. 309 A 709  
Á. PRIV.: 60,23m²



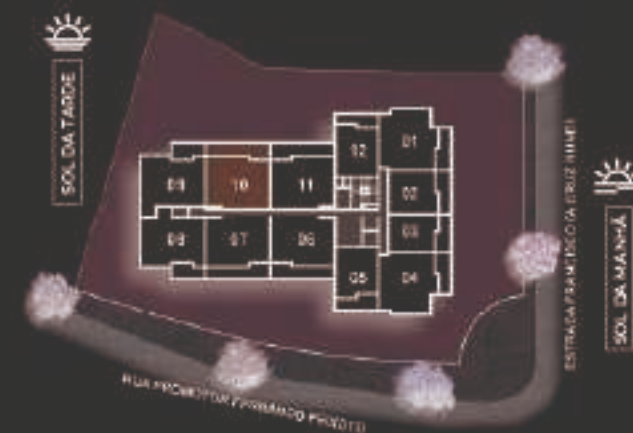


## Apto 2 quartos



Obs.: \* As paredes e portas foram desenhadas como não abertas e fechadas.  
 \* Móveis e eletrodomésticos são meramente ilustrativos.  
 \* Os valores indicados são apenas estimativas e não representam o valor real.  
 \* Os valores podem variar devido a alterações no projeto.  
 \* As áreas indicadas são apenas estimativas e não representam o valor real.  
 \* Os valores podem variar devido a alterações no projeto.  
 \* \* Área máxima construída de acordo com o R. 11/21.

**APTO TIPO COL. 310 A 710**  
**Á. PRIV.: 63,44m²**

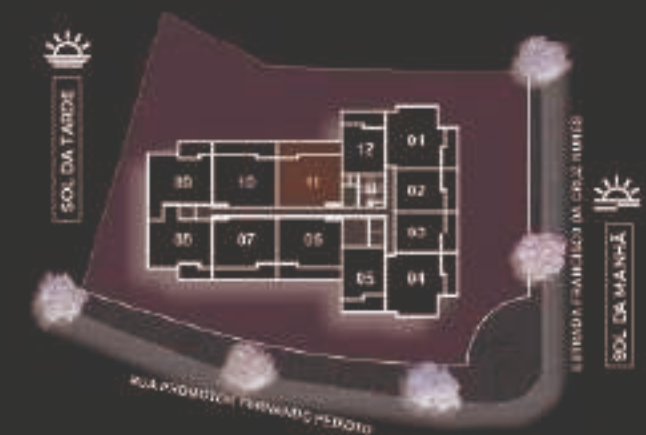






On: "As mulheres e seus filhos viviam muito mais longe  
para estudar."  
frente a questões estruturais da sociedade brasileira  
não tinham: não era, não especificamente, os estudos.  
Da parte dos pais deryan, além das questões educacionais  
e familiares, também tinham a preocupação de  
"As crianças, mulheres e adolescentes, aprendiam  
no meio, via televisão, literatura, via aplicativos  
disponíveis em qualquer caso em qualquer meio  
alternativo."  
"Aprendizagem através de meios de comunicação."

APTO TIPO COL 311 A 711  
Á. PRIV.: 63,62m<sup>2</sup>







# Apartamentos Up Garden





Apto.  
Garden







# Apto UP Garden



Obs.: \* As medidas e áreas foram tomadas tendo como base  
 o projeto arquitetônico.  
 \*\* Os valores aqui apresentados são meramente informativos  
 não estando incluídos nos especificações do empreendimento.  
 \*\*\* Os dados podem variar devido a alterações técnicas e  
 alterações decorrentes do projeto.  
 \*\*\*\* As áreas construídas e não construídas representam  
 apenas a área construída e não a área total do terreno.  
 \*\*\*\*\* As áreas construídas e não construídas representam  
 apenas a área construída e não a área total do terreno.

**APARTAMENTO 201**  
**Á. PRIV.: 109,12m²**







## Apto UP Garden



- \* As medidas e áreas foram tomadas tendo como base 300000 ACABADOS.
- \* Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos e não estando incluídos nas especificações das unidades.
- \* Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer alterações durante a obra.
- \* As cores, texturas e padronizações representadas nos blocos são meramente ilustrativas, não significando comprometimento de qualidade com os materiais a serem utilizados.
- \* Área relativa calculada de acordo com NBR 12721.

**APARTAMENTO 204**  
**Á. PRIV.: 85,53m<sup>2</sup>**







## Apto Garden



Obs.: \*As medidas e áreas foram tomadas tendo como base paredes brancas.  
\*Móveis e aparelhos eletrônicos são meramente ilustrativos e não estão incluídos no valor das unidades.  
\*Os pontos extras de vista, praias, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer alterações durante a obra.  
\*As cores, texturas e padronizações representadas nos pisos são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriamente de qualidade com os materiais serem aplicados.  
\*Áreas privativas calculadas de acordo com NRE 12/21.

**APARTAMENTO 205**  
Á. PRIV.: 53,68m²







## Apto UP Garden



Obs: \*As medidas e áreas foram tomadas com base nos projetos arquitetônicos.  
 \*Medidas e áreas foram tomadas de acordo com o projeto arquitetônico.  
 \*De acordo com o projeto, as áreas de circulação e de circulação (passagem) não são consideradas.  
 \*As áreas, medidas e dimensões apresentadas no plano são apenas orientativas, não significando garantia de medidas e dimensões.  
 \*Áreas e medidas variáveis de acordo com o projeto.

**APARTAMENTO 206**  
**Á. PRIV.: 104,22m²**







## Apto UP Garden

Obs: \*As medidas e áreas foram tomadas dentro das áreas úteis.  
 \*Medidas e áreas foram tomadas nas áreas úteis.  
 \*De acordo com o projeto, planta, instalação elétrica e hidráulica, pintura, etc.  
 \*As áreas, medidas e instalações representadas no plano são meramente ilustrativas, não sendo obrigatórias de serem tomadas como referência.  
 \*Áreas privativas tomadas de acordo com o projeto.

**APARTAMENTO 207**  
 A. PRIV.: 91,84m²







# Apto UP Garden



Obs: \*As medidas e áreas foram tomadas pelo correio postal.  
 \*\*Medidas e áreas foram tomadas pelo correio postal.  
 \*\*\*Medidas e áreas foram tomadas pelo correio postal.  
 \*\*\*\*Medidas e áreas foram tomadas pelo correio postal.  
 \*\*\*\*\*Medidas e áreas foram tomadas pelo correio postal.

## APARTAMENTO 208 Á. PRIV.: 122,15m²







# Apto UP Garden



Obs: \* As medidas e áreas foram tomadas sobre o solo, sendo as áreas  
 \* Medida e área de construção do apartamento são as áreas  
 \* As áreas comuns de elevador, escada, circulação, etc., são  
 \* As áreas comuns de elevador, escada, circulação, etc., são  
 \* As áreas comuns de elevador, escada, circulação, etc., são

**APARTAMENTO 209**  
**A. PRIV.: 129.88m²**







## Apto UP Garden

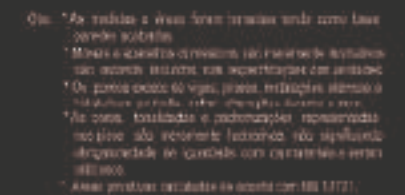


Obs: \* As medidas e áreas foram tomadas tendo como base o projeto arquitetônico.  
\* Medidas e áreas foram tomadas tendo como base o projeto arquitetônico.  
\* Os pontos de venda de água, gás, energia elétrica e telefonia foram indicados no projeto.  
\* As áreas, tomadas e instalações representadas não são o momento construtivo, não representando obrigatoriamente o estado do imóvel com o material a ser entregue.  
\* Áreas globais calculadas de acordo com o NBR 13171.

**APARTAMENTO 210**  
Á. PRIV.: 82,24m<sup>2</sup>







**APARTAMENTO 211**  
A. PRIV.: 82,42m²







# Coberturas





Cobertura







## Cobertura



Obs.: As medidas e áreas foram tomadas sendo com base  
 plantas e croqui.  
 \*Quanto a qualidade dos materiais, a escolha é de responsabilidade do comprador.  
 Os pontos de vista são apenas sugestões e não representam a realidade.  
 As cores, texturas e acabamentos são apenas sugestões e não representam a realidade.  
 As medidas e áreas foram tomadas sendo com base plantas e croqui.

**COBERTURA 901**  
 Á. PRIV.: 157,26m²







## Cobertura



Obs.: As medidas e áreas foram tomadas com base no projeto arquitetônico.

\* Múltiplos pontos de vista são mostrados na cobertura, não sendo possível ver todos os pontos de vista. Os pontos de vista são apenas ilustrativos e não representam a realidade. As medidas e áreas são apenas ilustrativas e não representam a realidade. As medidas e áreas são apenas ilustrativas e não representam a realidade.

\* As medidas e áreas foram tomadas com base no projeto arquitetônico.

**COBERTURA 902**  
Á. PRIV.: 157,26m²











## Cobertura



Obs.: Toda unidade é entregue com todos os móveis e eletrodomésticos.  
\* Mobília e eletrodomésticos de decoração (Luminária, Sofá, cama, guarda-roupa, etc.) não estão incluídos no preço.  
\* Os preços incluem de 01 a 03 meses de IPTU e 03 meses de condomínio.  
\* Os preços incluem de 01 a 03 meses de IPTU e 03 meses de condomínio.  
\* Os preços incluem de 01 a 03 meses de IPTU e 03 meses de condomínio.  
\* Os preços incluem de 01 a 03 meses de IPTU e 03 meses de condomínio.

**COBERTURA 904**  
Á. PRIV.: 111,46m²





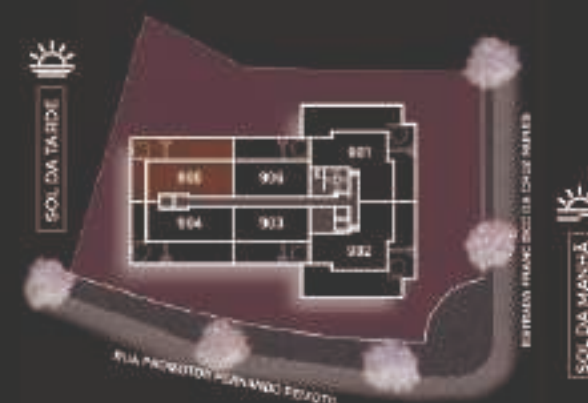


## Cobertura



Obs: \* As medidas e áreas foram tomadas sob o critério base  
segundo o projeto.  
\* Móveis e quadros decorativos são meramente ilustrativos  
para facilitar a visualização das dimensões.  
\* Os pontos de rede elétrica, pontos de iluminação e  
aeroflexão são indicados apenas para orientação.  
\* As cores, acabamentos e materiais são meramente  
representativos e não devem ser considerados como  
obrigatórios de utilização em todas as unidades.  
\* Área construída conforme o projeto em 10/10/2011.

**COBERTURA 905**  
Á. PRIV.: 111,46m²



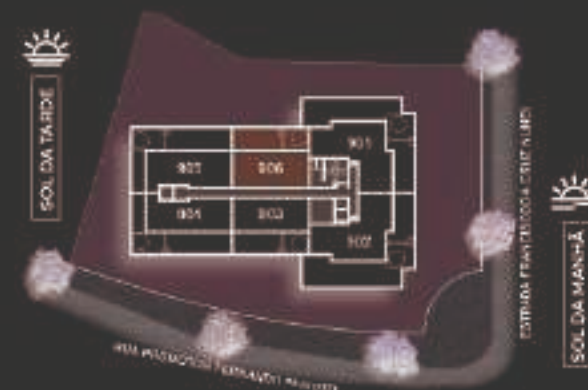


## Cobertura



- Obs: \*As medidas e áreas foram obtidas sendo com base apenas no projeto.
- \*As áreas construídas incluem as áreas comuns do condomínio, não incluindo as áreas de estacionamento, áreas de lazer, áreas de circulação e áreas de circulação para os moradores.
- \*As áreas construídas e o projeto de arquitetura não incluem as áreas de circulação para os moradores, não incluindo as áreas de circulação para os moradores.
- \*As áreas construídas e o projeto de arquitetura não incluem as áreas de circulação para os moradores.

**COBERTURA 906**  
Á. PRIV.: 82,54m²







# Memorial Descritivo

## Especificações Resumidas

### ■ SALA / CIRCULAÇÃO / DORMITÓRIOS

Piso: Porcelanato

Parede: Pintura com tinta PVA

Teto: Rebaixado em gesso, pintado com tinta PVA

### ■ BANHEIROS / COZINHA / ÁREA DE SERVIÇO

Piso: Cerâmico

Parede: Azulejo até o teto

Teto: Rebaixado em gesso, pintado com tinta PVA

### ■ VARANDA

Piso: Porcelanato

Parede: Pintura / Textura

Teto: Rebaixado em gesso, pintado com tinta PVA

### ■ ESQUADRIAS E ACABAMENTOS:

Portas prontas semi-ocas em MDF, com acabamento Duraplac branco ou em verniz

Rodapés e guarnições em PVC

Bancadas em granito

### ■ INSTALAÇÕES E DIFERENCIAIS:

Previsão para ar-condicionado tipo split nos quartos e na sala

Banheiros sociais e suítes com previsão para aquecimento de água nos chuveiros

Medidores individuais de água e gás

2 elevadores

Portaria Inteligente instalada na entrega

### ■ FACHADA:

Pintura / Textura

Esquadrias em alumínio

Teto da varanda em gesso





## Vistas dos aptos







## Vistas dos aptos







# JARDIM ITACOÁ

RESIDENCIAL

Arquitetura:  
**Sérgio Lopes**

Decoração:  
**Manuela Guida**

Incorporação e Construção:

 **CONSTRUTORA  
MEDEIROS**

VENDAS:



End: Estrada Francisco da Cruz Nunes, 10.512  
Esquina com Rua Promotor Fernando Peixoto - (antiga Rua W)