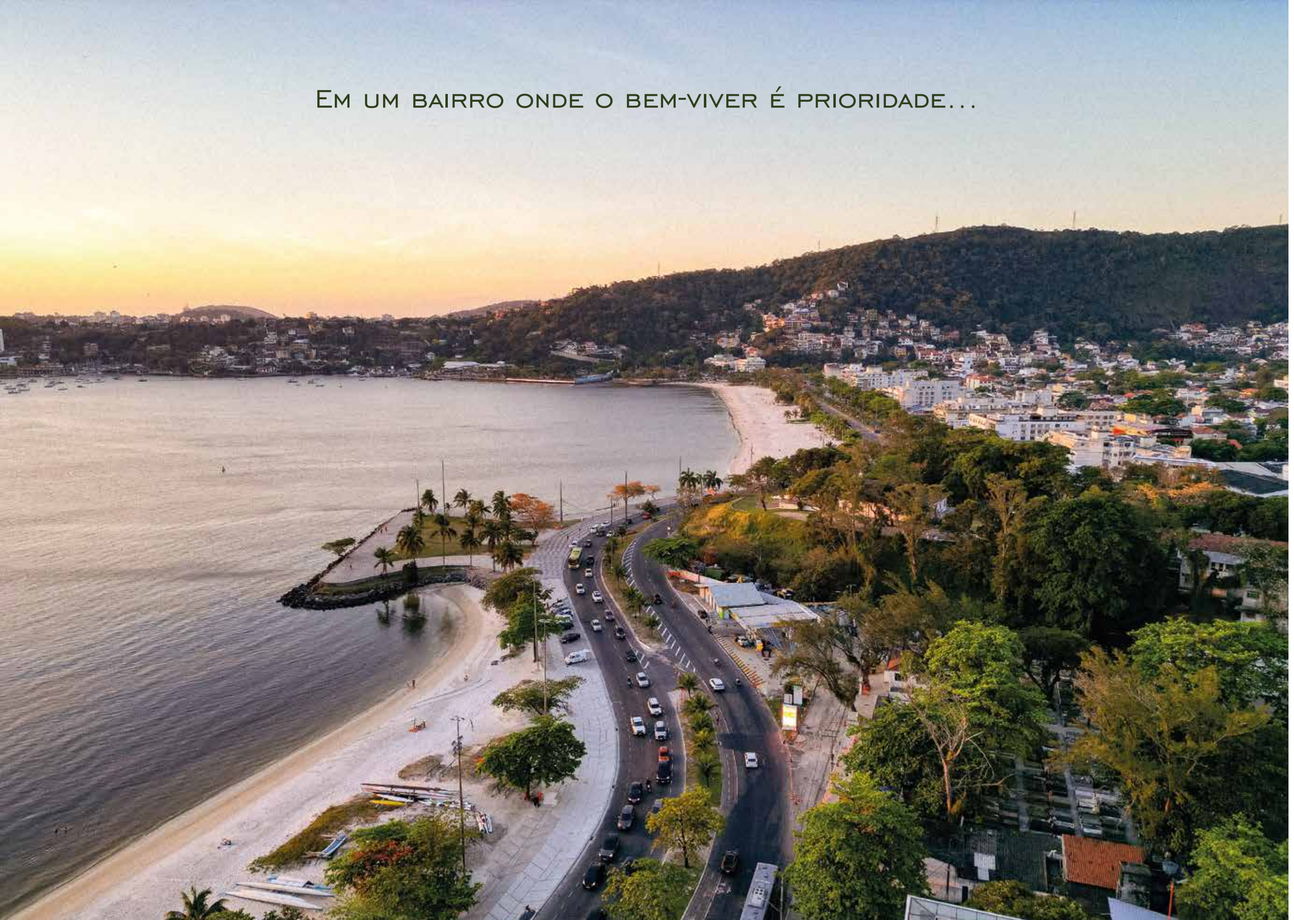
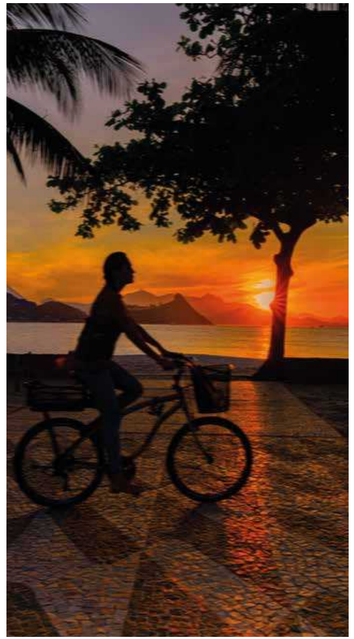
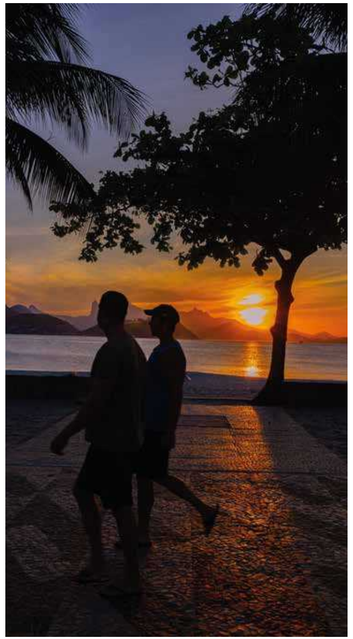
Reserva
São Francisco

Exclusivo como quem valoriza cada detalhe.

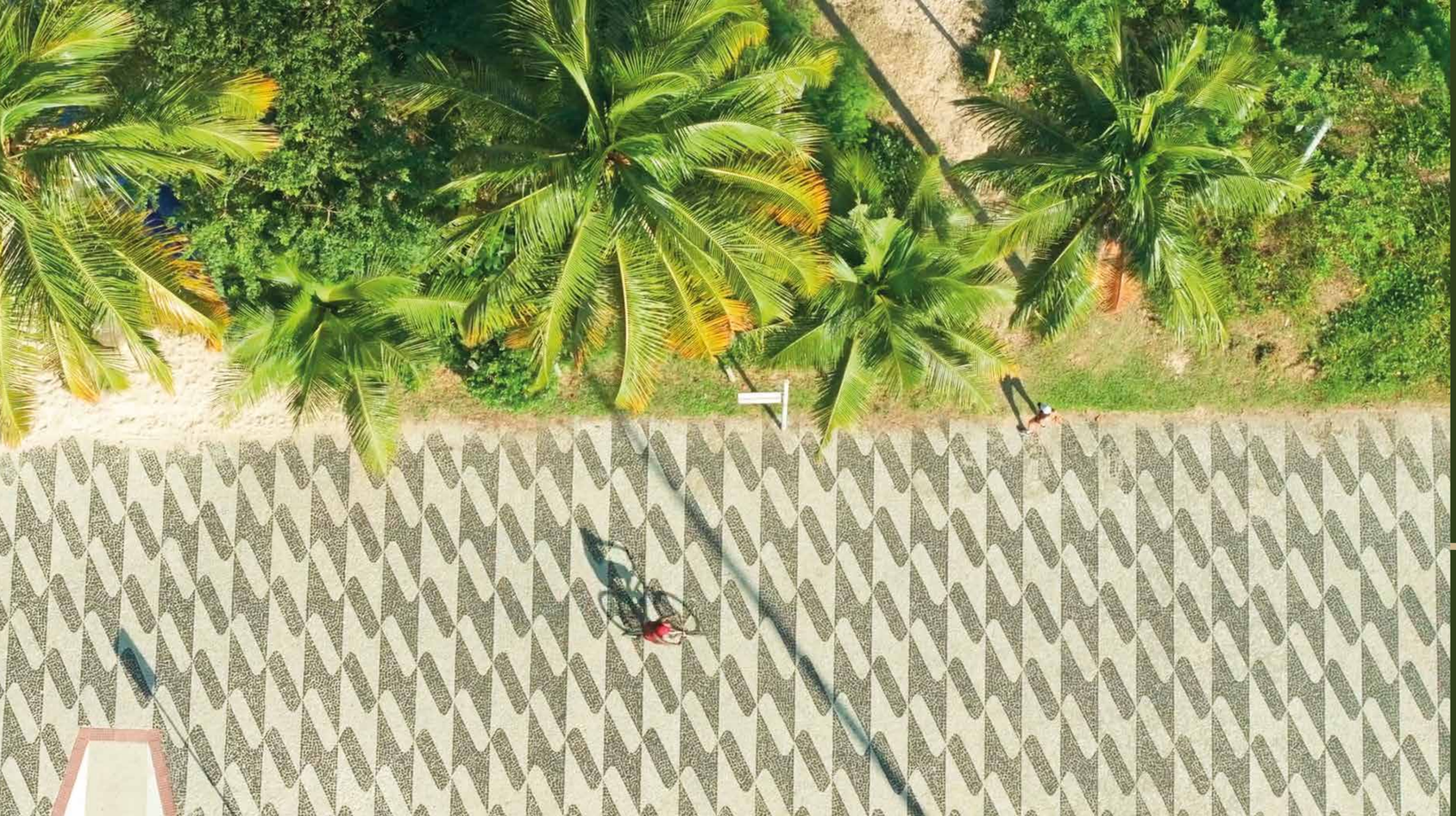
Em um bairro onde o bem-viver é prioridade...







À beira de uma das orlas mais bonitas de Niterói.



São Francisco

é o encontro do mar com
a natureza no meio urbano
de Niterói.

Allori Cucina & Bar

Mocellin Churrascaria

Familia Paludo

Noi

Tuti Fruti

Santa Marta

Supermercado Real

Venâncio

Instituto Gaylussac

Colégio Assunção

Maple Bear

Bodytech

Av. Rui Barbosa, 252 - São Francisco

- 8 min. Praia de São Francisco
- 12 min. Polo Gastronômico
- 5 min. Catamarã Charitas
- 12 min. Centro de Niterói
- 20 min. Praias Oceânicas

Farmácias

1. Tamoio
2. Drogaria Venâncio

Comércios

3. Kopenhagen
4. Rihappy
5. Americanas Express

Facilidades

6. Bodytech
7. Correios

Educação

8. Colégio Assunção
9. CCAA
10. Wizard
11. Maple Bear
12. Instituto Gaylussac

Banco

13. Itau
14. Bradesco
15. Santander
16. Caixa

Polo Gastronômico

17. Mocellin Churrascaria
18. Noi
19. Sunsaki
20. Família Paludo

Padarias e Mercados

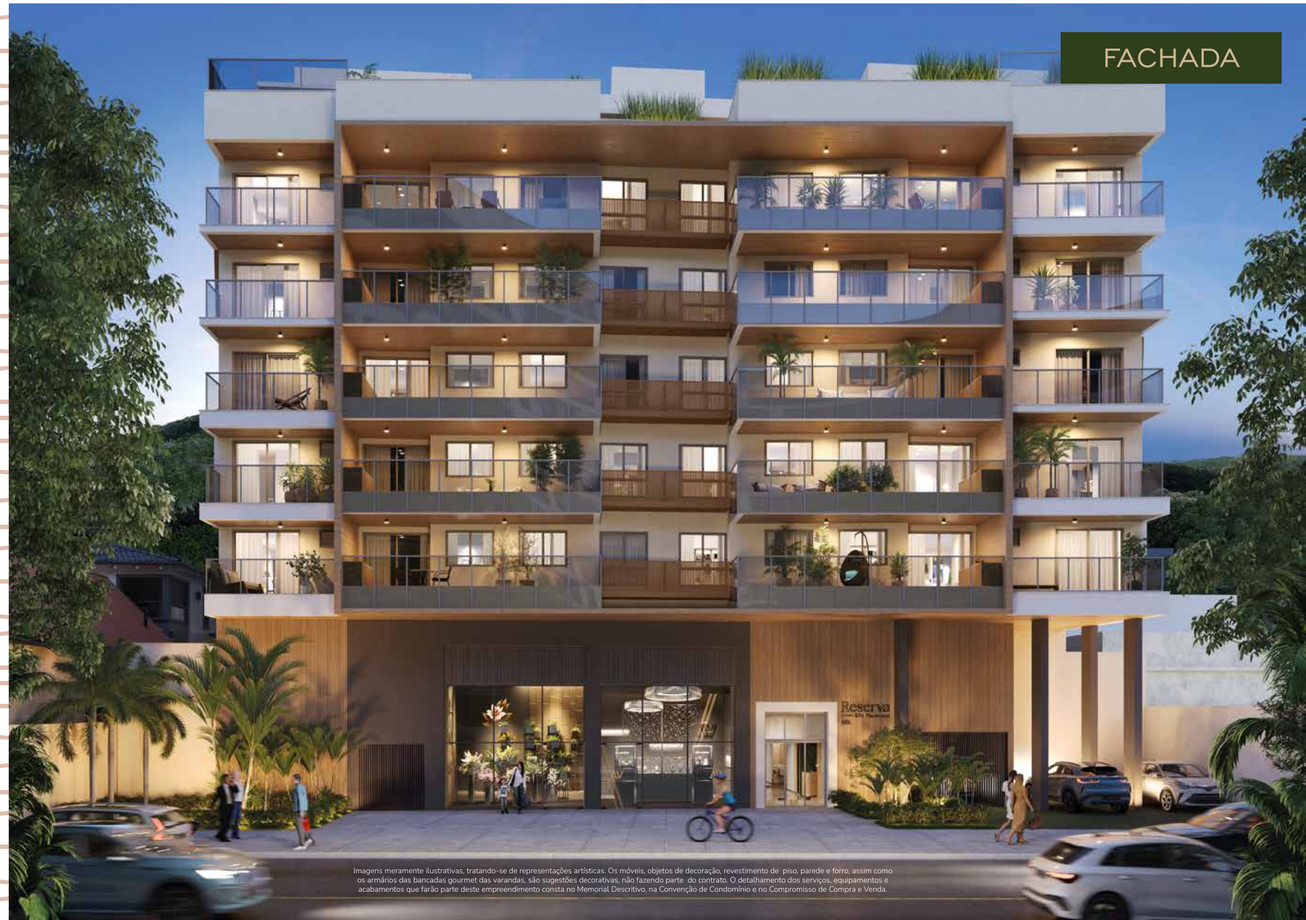
21. Padaria Santa Marta
22. Real Supermercados

EXCLUSIVIDADE,
DESIGN E CONFORTO

2 e 3 Quartos

todos com suíte e vaga

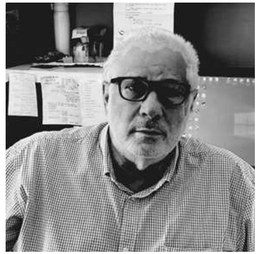
Coberturas Lineares
com até 3 Suítes e 2 vagas



Imagens meramente ilustrativas, tratando-se de representações artísticas. Os móveis, objetos de decoração, revestimento de piso, parede e forro, assim como os armários das bancadas gourmet das varandas, 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.

Joaquim Andrade

Projeto de Arquitetura



Morar bem é privilégio de poucos e menos ainda são as oportunidades que aparecem.

Cada vez mais a vida nos impõe praticidade. Juntar a tranquilidade de um bairro com tudo que a gente precisa para viver, é coisa rara. É pegar ou largar.

Fui chamado pela Elvas para projetar apartamentos de 2 e 3 quartos na Av. Rui Barbosa, na parte mais alta e mais charmosa do bairro de São Francisco.

Pois bem, nasceu o Reserva São Francisco, que carrega exclusividade na dimensão, beleza e elegância na volumetria, além de bom gosto e qualidade na especificação, que assino com orgulho e satisfação.

Manuela Guida

Projeto de Interiores

Com leveza e harmonia, o projeto de interiores propõe uma integração sensível entre arquitetura e paisagismo, em um diálogo contínuo com a natureza que envolve o Reserva São Francisco.

Os tons terrosos, o verde e a madeira compõem uma paleta que reflete a serenidade e o equilíbrio do entorno.

O cuidado com os detalhes em cada ambiente revela-se nas formas gentis do mobiliário, nas linhas precisas da arquitetura e na presença constante do verde, que atravessa o interior como um respiro.

O resultado é um conjunto de espaços que unem elegância, conforto e naturalidade, traduzindo o conceito de morar contemporâneo: aquele que respeita o tempo, o corpo e a paisagem.

Alexandre Magno

Concepção de Fachada

Projetar a fachada do Reserva São Francisco foi para mim uma experiência de grande conexão com a natureza, aliado a importância de estar localizado em um bairro residencial tão tradicional de Niterói. Esplêndido.

Imagens meramente ilustrativas. Tratando-se de representações artísticas. Os móveis, objetos de decoração, investimento de pisos, parede e forro, assim como os armários, dos bancadas gourmet das varandas, são sugestões decorativas, não fazendo parte do contrato. O detalhamento dos serviços, equipamentos e acabamentos que fazem parte deste empreendimento consta no Memorial Descritivo, na Convenção de Condomínio e no Compromisso de Compra e Venda.

FACHADA

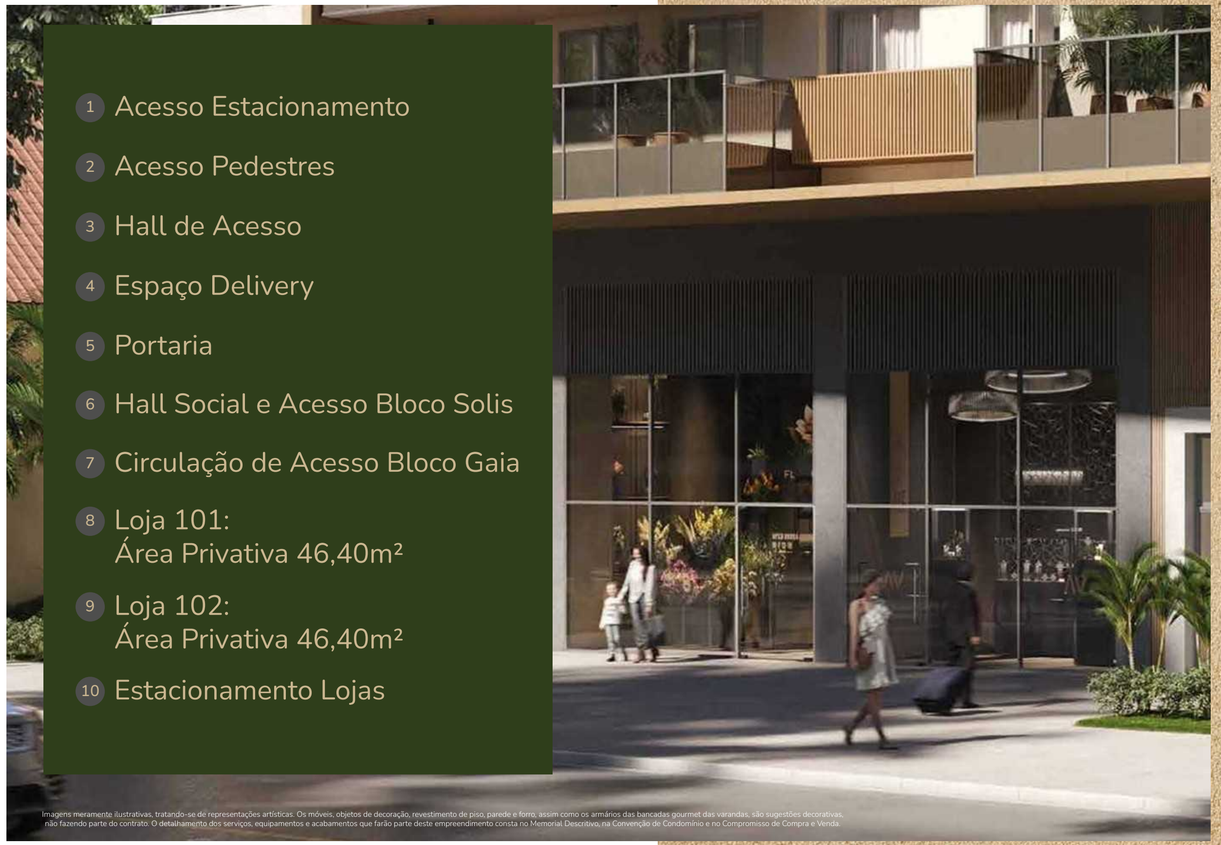
Imagens meramente ilustrativas, tratando-se de representações artísticas. Os móveis, objetos de decoração, revestimentos, [illegible] das bancadas gourmet das varandas, são sugestões decorativas, não fazendo parte do contrato. O detalhamento dos serviços, equipamentos e acabamentos que farão parte deste empreendimento [illegible] no Compromisso de Compra e Venda.

Sua reserva, em forma de arquitetura que *acolhe e permanece.*

MASTERPLAN
PAVIMENTO TÉRREO

Lojas - Acesso Portaria - Estacionamento

NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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 são itens meramente ilustrativos, não estão incluídos nas especificações das unidades e não fazem parte do preço de venda dos imóveis.
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. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar nas lajes técnicas.
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.



1 Acesso Estacionamento

2 Acesso Pedestres

3 Hall de Acesso

4 Espaço Delivery

5 Portaria

6 Hall Social e Acesso Bloco Solis

7 Circulação de Acesso Bloco Gaia

8 Loja 101:
Área Privativa 46,40m²

9 Loja 102:
Área Privativa 46,40m²

10 Estacionamento Lojas

Imagens meramente ilustrativas, tratando-se de representações artísticas. Os móveis, objetos de decoração, revestimento de piso, parede e forro, assim como os armários das bancadas gourmet das varandas, 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.

MASTERPLAN

PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO

Lazer com acesso exclusivo.
Mais privacidade e acessibilidade.

1 Multispace
- 1.1 Salão de Festas
- 1.2 Coworking
- 1.3 Terraço
- 1.4 Cozinha

2 Espaço Kids

3 Terraço do Espaço Kids

4 Espaço Grill

5 Terraço do Espaço Grill

6 Mini Market

7 Deck

8 Deck Molhado

9 Ducha

10 Sauna

11 Piscina da Sauna

12 Piscina

13 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.

PORTARIA

Imagens meramente ilustrativas, tratando-se de representações artísticas. Os móveis, objetos de decoração, revestimento de piso, parede e forro, assim como os armários das bancadas gourmet das varandas, 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.

O ponto de partida
para o seu lugar
de pertencimento.

ESPAÇO DELIVERY

Imagens meramente ilustrativas, tratando-se de representações artísticas. Os móveis, objetos de decoração, revestimento de piso, parede e forro, assim como os armários das bancadas gourmet das varandas, 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.

ESPAÇOS PARA CRIAR MEMÓRIAS COM COMPANHIAS ESPECIAIS

MULTISPACE | SALÃO DE FESTAS E COWORKING

Imagens meramente ilustrativas, tratando-se de representações artísticas. Os móveis, objetos de decoração, revestimento de piso, parede e forro, assim como os armários das bancadas gourmet das varandas, 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.

MULTISPACE: SALÃO DE FESTAS

Imagens meramente ilustrativas, tratando-se de representações artísticas. Os móveis, objetos de decoração, revestimento de piso, parede e forro, assim como os armários das bancadas gourmet das varandas, são sugestões decorati
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 Ven

ESPAÇO KIDS

Imagens meramente ilustrativas, tratando-se de representações artísticas. Os móveis, objetos de decoração, revestimento de piso, parede e forro, assim como os armários das bancadas gourmet das varandas, 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.

Onde a infância é celebrada em cada detalhe.

Imagens meramente ilustrativas, tratando-se de representações artísticas. Os móveis, objetos de decoração, revestimento de piso, parede e forro, assim como os armários das bancadas gourmet das varandas, 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.

Para celebrar
a arte de receber,
com sofisticação
e afeto.

MINI MARKET

Imagens meramente ilustrativas, tratando-se de representações artísticas. Os móveis, objetos de decoração, revestimento de piso, parede e forro, assim como, os enfeites das bancadas gourmet das varandas, 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.

MAIS CONVENIÊNCIA E FACILIDADE PARA O SEU DIA A DIA SER MAIS TRANQUILO

FITNESS

Imagens meramente ilustrativas, tratando-se de representações artísticas. Os móveis, objetos de decoração, revestimento de piso, parede e forro, assim como os armários das bancadas gourmet das varandas, 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

Ilustrações meramente ilustrativas, tratando-se de representações artísticas. Os móveis, objetos de decoração, revestimento de piso, paredes e forro, assim como os mobiliários das bancadas gourmet das varandas, são sugestões decorativas, devendo parte do mobiliário, dos serviços, equipamentos e acabamentos que faziam parte do empreendimento constar no Memorial Descritivo, na Convenção de Condomínio e no Compromisso de Compra e Venda.

PISCINA E SAUNA

Um lugar, muitas formas de viver bem.

DECK MOLHADO

Imagens meramente ilustrativas, tratando-se de representações artísticas. Os móveis, objetos de decoração, revestimento de piso, parede e forro, assim como os armários das bancadas gourmet das varandas, 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.

Plantas

Diferenciais das Àreas Privativas

- Piso em porcelanato em todo apartamento;
- Porta com trilho embutido no piso da sala possibilitando a integração com a varanda (nas unidades tipo);
- Ralos lineares nas varandas (nas unidades tipo);
- Previsão para ponto de TV nas varandas (nas unidades tipo);
- Bancada gourmet com previsão para churrasqueira elétrica de apoio (nas unidades tipo);
- Bancada da área de serviço entregue com tanque inox possibilitando a integração entre cozinha e área de serviço (nas unidades tipo);
- Infraestrutura para instalação de ar-condicionado tipo split na sala e em todos os quartos;
- Água quente no lavatório e no chuveiro dos banheiros e na cuba da cozinha;
- Infraestrutura para instalação de ar-condicionado tipo split na sala e em todos os quartos;
- Opções de cozinha integrada com a sala;
- Coberturas entregues com piscina, deck e bancada com churrasqueira a carvão;
- Isolamento térmico no terraço das coberturas;

Bloco Solis

Inspirado no latim para "Sol", Solis é a celebração da luz e do renascimento. Cada amanhecer revela novas possibilidades, com energia, vitalidade e calor. Voltado para o sol, é um convite a viver dias cheios de brilho e inspiração.

Imagens meramente ilustrativas, tratando-se de representações artísticas. Os móveis, objetos de decoração, revestimento de piso, parede e forro, assim como os armários das bancadas gourmet das varandas, 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.

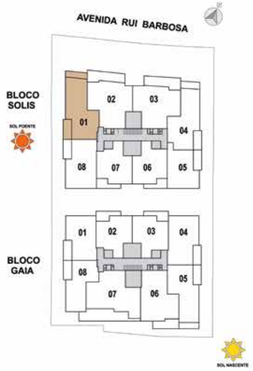
APARTAMENTO 601 BLOCO SOLIS | OPÇÃO COZINHA INTEGRADA

BLOCO SOLIS

3 QUARTOS (1 SUÍTE)

APTO 201 A 601

Área Privativa
91,86m²



OPÇÃO COZINHA INTEGRADA

NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar nas varandas e nas lajes técnicas, 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.

0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica:

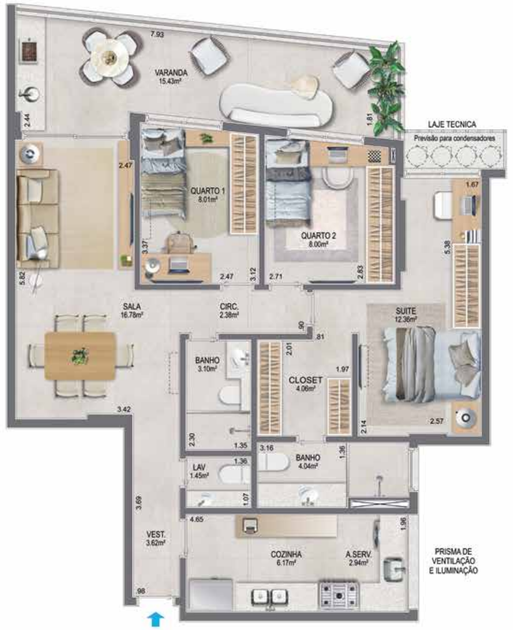
BLOCO SOLIS

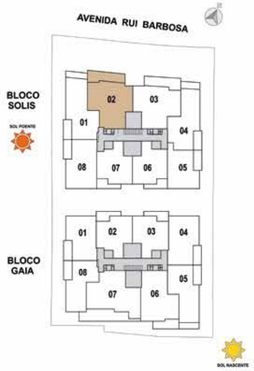
3 QUARTOS (1 SUÍTE)

+ Closet e Lavabo

APTO 202 a 602

Área Privativa
105,08m²





NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar nas varandas e nas lajes técnicas, 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.

0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica:

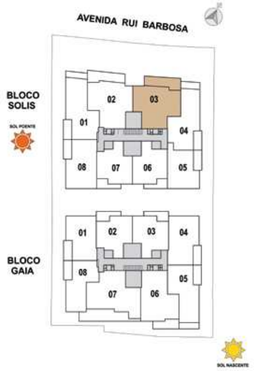
BLOCO SOLIS

3 QUARTOS (1 SUÍTE)

+ CLOSET E LAVABO

APTO 203 A 603

Área Privativa
103,02m²



NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar nas varandas e nas lajes técnicas, 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.

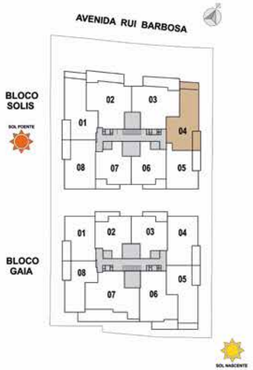
0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica:

BLOCO SOLIS

3 QUARTOS (1 SUÍTE)

APTO 204 A 604

Área Privativa
87,68m²



NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar nas varandas e nas lajes técnicas, 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.

0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica:

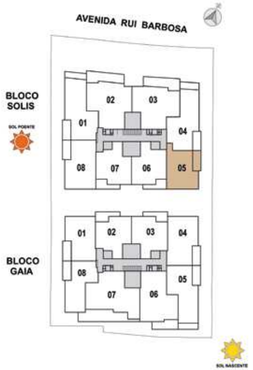
BLOCO SOLIS

2 QUARTOS (1 SUÍTE)

APTO 205 A 605

Área Privativa
64,43m²

OPÇÃO COZINHA INTEGRADA



NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar nas varandas e nas lajes técnicas, 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.

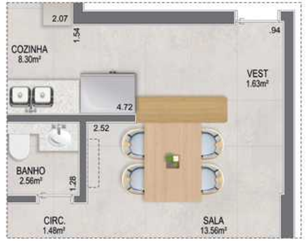
0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica:

BLOCO SOLIS

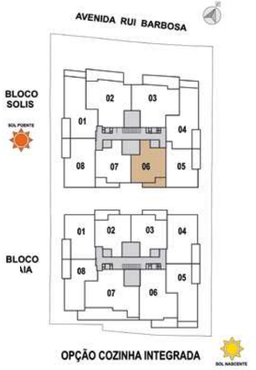
2 QUARTOS (1 SUÍTE)

APTO 206 A 606

Área Privativa
68,13m²



OPÇÃO COZINHA INTEGRADA



OPÇÃO COZINHA INTEGRADA

NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar nas varandas e nas lajes técnicas, 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.

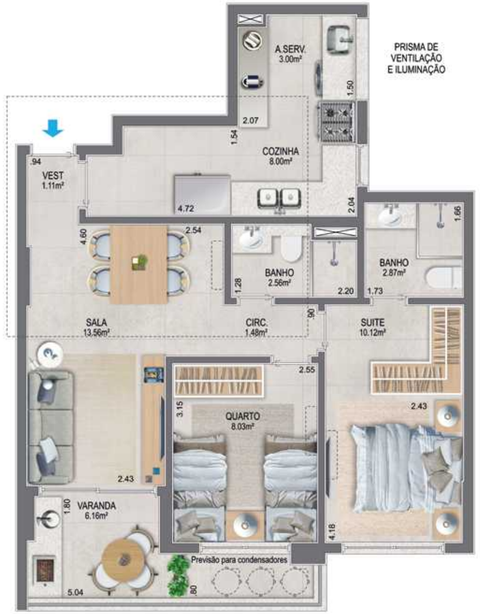
0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica:

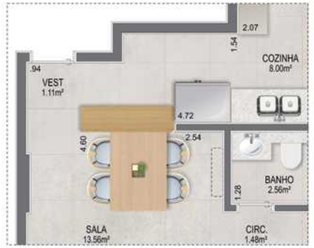
BLOCO SOLIS

2 QUARTOS (1 SUÍTE)

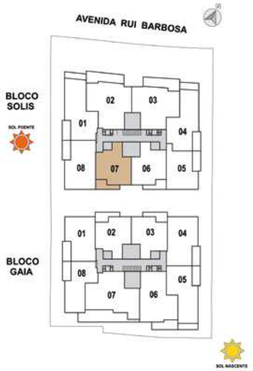
APTO 207 A 607

Área Privativa
67,32m²





OPÇÃO COZINHA INTEGRADA



NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar nas varandas e nas lajes técnicas, 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.

0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica:

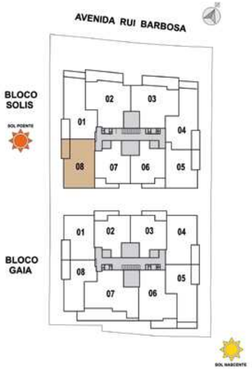
BLOCO SOLIS

3 QUARTOS (1 SUÍTE)

APTO 208 A 608

Área Privativa
78,77m²

OPÇÃO COZINHA INTEGRADA



NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar nas varandas e nas lajes técnicas, 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.

0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica:

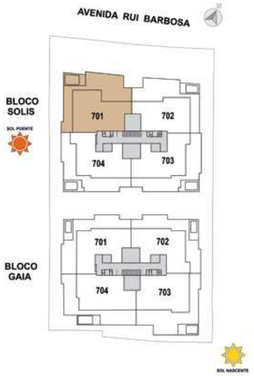
COBERTURA LINEAR

BLOCO SOLIS

3 SUÍTES

701

Área Privativa
178,91m²



OPÇÃO COZINHA INTEGRADA

NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. 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.

0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica:

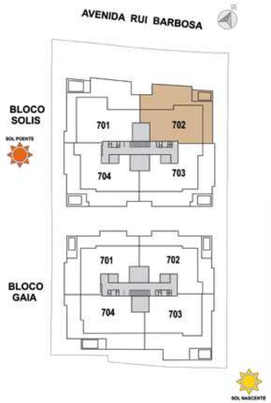
COBERTURA LINEAR

BLOCO SOLIS

3 SUÍTES

702

Área Privativa
154,86m²



OPÇÃO COZINHA INTEGRADA

NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. 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.

0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica:

COBERTURA LINEAR

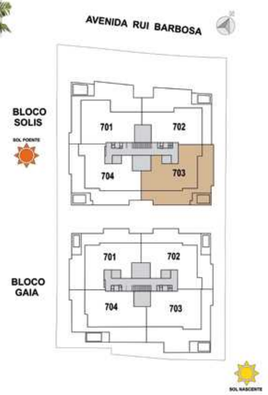
BLOCO SOLIS

3 QUARTOS (1 SUÍTE)

703

Área Privativa
160,12m²

OPÇÃO COZINHA INTEGRADA



NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. 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.

0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica:

COBERTURA LINEAR

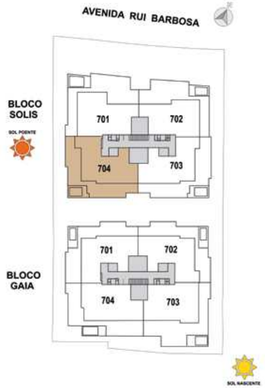
BLOCO SOLIS

3 QUARTOS (1 SUÍTE)

704

Área Privativa
158,72m²

OPÇÃO COZINHA INTEGRADA



NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. 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.

0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica:

COBERTURA 701 | BLOCO SOLIS

Imagens meramente ilustrativas, tratando-se de representações artísticas. Os móveis, objetos de decoração, revestimento de piso, parede e forro, assim como os armários das bancadas gourmet das varandas, 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.

Bloco Gaia

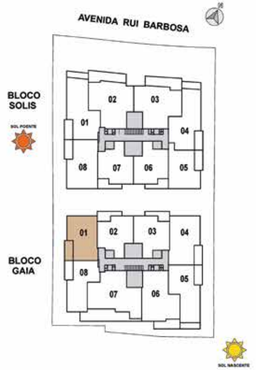
Do grego "Terra", Gaia representa equilíbrio, raízes e conexão. Um refúgio que une o aconchego da natureza à elegância contemporânea. Voltado para a paisagem verde, é um retorno às origens com o conforto do agora.

BLOCO GAIA

2 QUARTOS (1 SUÍTE)

APTO 201 A 601

Área Privativa
70,77m²



OPÇÃO COZINHA INTEGRADA

NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar nas varandas e nas lajes técnicas, 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.

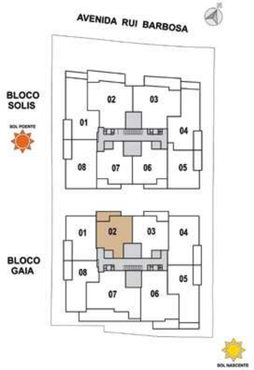
0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica:

BLOCO GAIA

2 QUARTOS (1 SUÍTE)

APTO 202 A 602

Área Privativa
66,92m²



NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar nas varandas e nas lajes técnicas, 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.

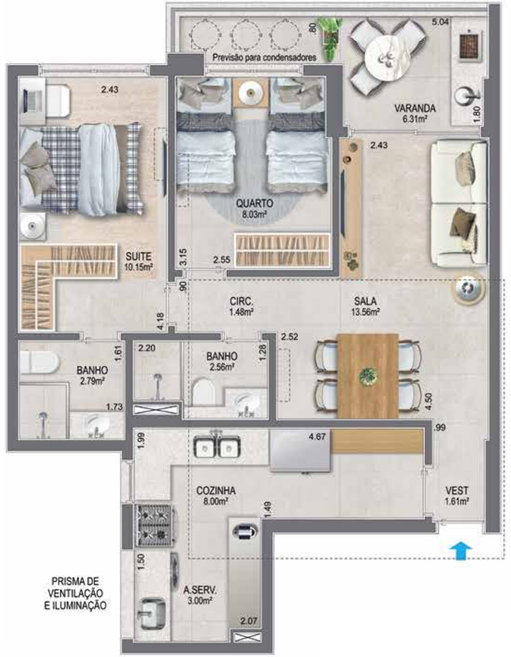
0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica:

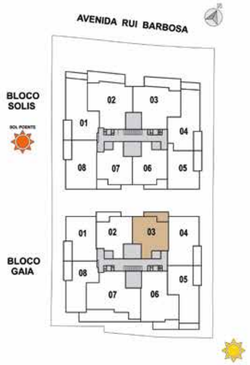
BLOCO GAIA

2 QUARTOS (1 SUÍTE)

APTO 203 A 603

Área Privativa
67,85m²





OPÇÃO COZINHA INTEGRADA

NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar nas varandas e nas lajes técnicas, 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.

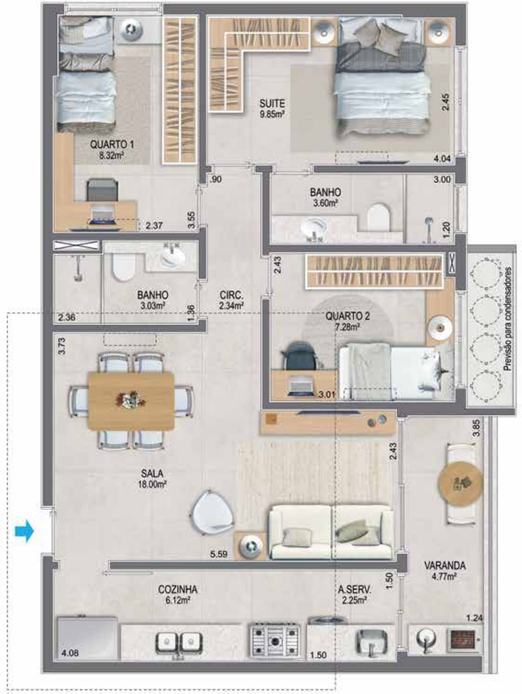
0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica:

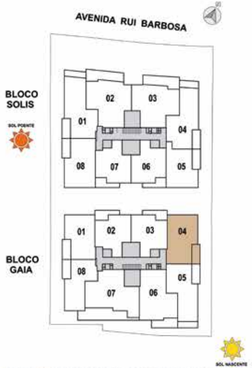
BLOCO GAIA

3 QUARTOS (1 SUÍTE)

APTO 204 A 604

Área Privativa
78,71m²





OPÇÃO COZINHA INTEGRADA

NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar nas varandas e nas lajes técnicas, 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.

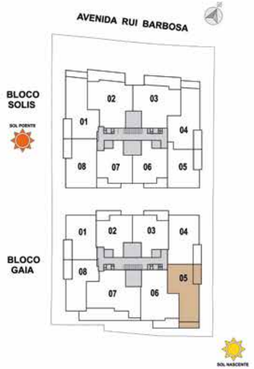
0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica:

BLOCO GAIA

3 QUARTOS (1 SUÍTE)

APTO 205 A 605

Área Privativa
84,48m²



NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar nas varandas e nas lajes técnicas, 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.

0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica:

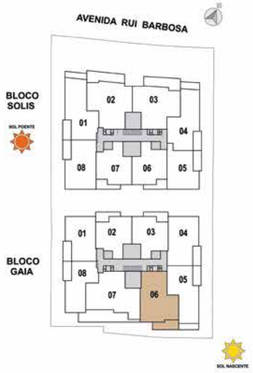
BLOCO GAIA

2 QUARTOS (1 SUÍTE)

+ 1 Quarto Reversível com WC

APTO 206 a 606

Área Privativa
93,68m²



NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar nas varandas e nas lajes técnicas, 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.

0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica:

BLOCO GAIA

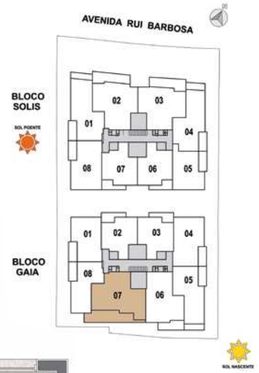
3 QUARTOS (2 SUÍTEs)

APTO 207 A 607

Área Privativa
117,88m²

NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar nas varandas e nas lajes técnicas, 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.

0,0 0,50 1,00 2,00 3,00
Escala Gráfica:



BLOCO GAIA

3 QUARTOS (2 SUÍTEs)

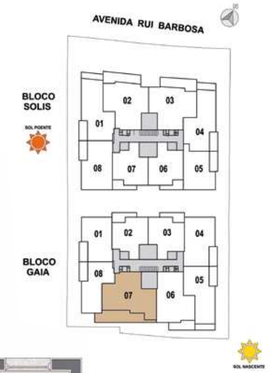
APTO 207 A 607

OPÇÃO COZINHA INTEGRADA

Área Privativa
117,88m²

NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar nas varandas e nas lajes técnicas, 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.

0,0 0,50 1,00 2,00 3,00
Escala Gráfica:



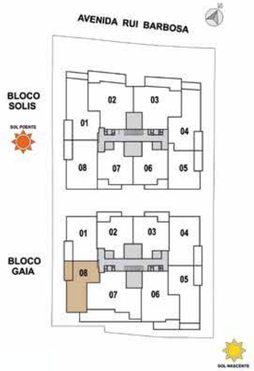
BLOCO GAIA

2 QUARTOS (1 SUÍTE)

APTO 208 A 608

Área Privativa
68,38m²

OPÇÃO COZINHA INTEGRADA



NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. As condensadoras do sistema de ar-condicionado deverão ficar nas varandas e nas lajes técnicas, 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.

0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica:

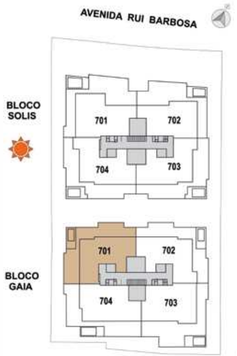
COBERTURA LINEAR

BLOCO GAIA

3 QUARTOS (1 SUÍTE)

701

Área Privativa
151,11m²



OPÇÃO COZINHA INTEGRADA

NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. 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.

0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica:

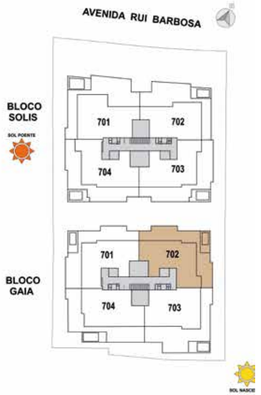
COBERTURA LINEAR

BLOCO GAIA

3 QUARTOS (1 SUÍTE)

702

Área Privativa
150,01m²



OPÇÃO COZINHA INTEGRADA

NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. 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.

0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica:

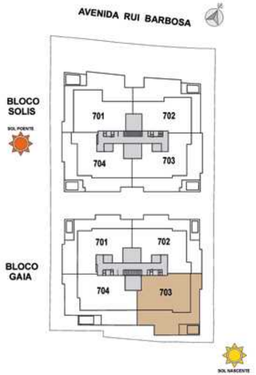
COBERTURA LINEAR

BLOCO GAIA

3 SUÍTES

703

Área Privativa
174,50m²



NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. 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.

0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica:

COBERTURA LINEAR

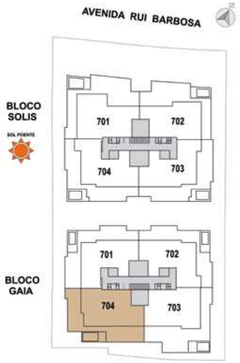
BLOCO GAIA

3 QUARTOS (1 SUÍTE)

704

Área Privativa
162,06m²

OPÇÃO COZINHA INTEGRADA



NOTAS:
1. As cotas apresentadas nos cômodos das plantas são de parede a parede, indicando a área útil do ambiente, e poderão sofrer variação de até 5% na execução da obra;
2. A área total indicada fora da 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.
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. 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.

0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica:

COBERTURA 703 | BLOCO GAIA

Imagens meramente ilustrativas, tratando-se de representações artísticas. Os móveis, objetos de decoração, revestimento de piso, parede e forro, assim como os armários das bancadas gourmet das varandas, são sugestões decorativas, não fazendo parte do contrato. O detalhamento dos serviços, equipamentos e acabamentos de fato, parte deste empreendimento consta no Memorial Descritivo na Convenção de Condomínio e no Compromisso de Compra e Venda.

Sustentabilidade

- Medidores de água, luz e gás individualizados por unidade;
- Sistema de reaproveitamento das águas pluviais;
- Sistema de placas solares para redução do consumo de energia elétrica de áreas comuns;
- Lâmpadas de Led nas áreas comuns e sensores de presença nos halls dos andares e na escada;
- Carregadores para bicicleta e automóvel elétrico;
- Torneiras econômicas e com fechamento automático nas áreas comuns;
- Bacias sanitárias com duplo acionamento nas áreas comuns;

Segurança e Funcionalidade

- Portaria Remota 24hs com controle de acesso de moradores e funcionários;
- Câmeras de segurança CFTV;
- Internet Wireless (Wi-Fi) nas áreas de lazer;
- Aparelhos de ar condicionado no hall social, espaço delivery e nas áreas de lazer: Multispace - Salão de Festas e Coworking, espaço kids e fitness;

FICHA TÉCNICA

Reserva São Francisco
Avenida Rui Barbosa, 252
São Francisco, Niterói.

Incorporação e Construção: Elvas Engenharia e Krion Empreendimentos Imobiliários
Projeto de Arquitetura: Joaquim Andrade Arquitetos Associados
Projeto de Fachada: Alexandre Magno Arquitetura
Projeto de Interiores: Manuela Guida Arquitetura
Perspectivas e Imagens: Ideosfera
Plantas Humanizadas: 1 Design

O Reserva São Francisco é composto por 2 blocos (Bloco Solis e Bloco Gaia) e um total de 9 pavimentos, sendo:
1 pavimento térreo, 1 pavimento intermediário, 05 pavimentos tipo por bloco, 1 pavimento cobertura por bloco e 1 pavimento telhado por bloco, com a seguinte configuração:

Pavimento Térreo:

- Acessos, Portaria, Hall de Acesso ao Bloco 1 e Bloco 2
- Serviços: Espaço Delivery, Bicicletário
- Área Técnica do Condomínio
- Estacionamento para 53 vagas
- 2 lojas e 2 vagas voltadas para a Av. Rui Barbosa

Pavimento Intermediário:

- Estacionamento para 43 vagas
- Área Técnica do Condomínio
- Lazer: Multispace (Salão de Festas, CoWorking, Terraço do Salão de Festas e Cozinha), Espaço Kids, Terraço do Espaço Kids, Espaço Grill, Terraço do Espaço Grill, Área de Piscina com Deck Molhado e Sauna e Piscina da Sauna, Mini Market e Espaço Fitness

Bloco 1 | Solis:

2° ao 6° Pavimento tipo:

08 apartamentos por andar, sendo:
- 05 apartamentos de 3 quartos, sendo 1 suíte
- 03 apartamentos de 2 quartos, sendo 1 suíte

7° Pavimento cobertura:

04 coberturas por andar, sendo:
- 01 Cobertura Linear de 3 suítes (sendo 2 suítes canadense) com lavabo, terraço, deck e piscina
- 01 Cobertura Linear de 3 suítes com lavabo, terraço, deck e piscina
- 02 Coberturas Lineares de 3 quartos (sendo 1 suíte) com lavabo, terraço, deck e piscina

8° Pavimento - Telhado: Área Técnica do Condomínio

Bloco 2 | Gaia:

2° ao 6° Pavimento tipo:

08 apartamentos por andar, sendo:
- 02 apartamentos de 3 quartos, sendo 1 suíte
- 01 apartamentos de 3 quartos, sendo 2 suítes
- 01 apartamento de 2 quartos, sendo 1 suíte + 1 quarto reversível
- 04 apartamentos de 2 quartos, sendo 1 suíte

7° Pavimento - Cobertura:

04 coberturas por andar, sendo:
- 01 Cobertura Linear de 3 suítes (sendo 2 suítes canadense) com lavabo, terraço, deck e piscina
- 03 Coberturas Lineares de 3 quartos, sendo 1 suíte com lavabo, terraço, deck e piscina

8° Pavimento - Telhado: Área Técnica do Condomínio

Todas as unidades tipo com uma vaga de garagem cada e todas as coberturas lineares com duas vagas de garagem cada.

Total de unidades residenciais: 88
Total de unidades comerciais: 02
Total de vagas para automóvel: 98

ÁREA PRIVATIVA

BLOCO 01: SOLIS

APARTAMENTOS	TIPOLOGIA	ÁREA PRIVATIVA
201 a 601	3 Quartos (1 Suíte)	91,86m²
202 a 602	3 Quartos (1 Suíte) + Lavabo	105,08m²
203 a 603	3 Quartos (1 Suíte) + Lavabo	103,02m²
204 a 604	3 Quartos (1 suíte)	87,68m²
205 a 605	2 Quartos (1 suíte)	64,43m²
206 a 606	2 Quartos (1 suíte)	68,13m²
207 e 607	2 Quartos (1 suíte)	67,32m²
208 a 608	3 Quartos (1 suíte)	78,77m²

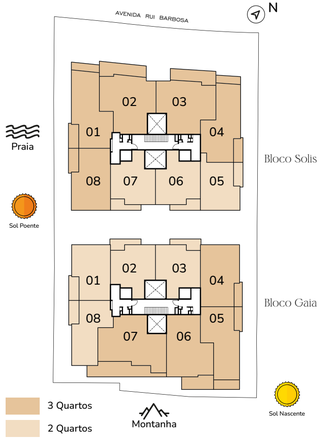
COBERTURAS	TIPOLOGIA	ÁREA PRIVATIVA
701	Cob. Linear 3 Suítes	178,91m²
702	Cob. Linear 3 Suítes	154,86m²
703	Cob. Linear 3 Quartos (1 Suíte)	160,12m²
704	Cob. Linear 3 Quartos (1 Suíte)	158,72m²

BLOCO 02: GAIA

APARTAMENTOS	TIPOLOGIA	ÁREA PRIVATIVA
201 a 601	2 Quartos (1 Suíte)	70,77m²
202 a 602	2 Quartos (1 Suíte)	66,92m²
203 a 603	2 Quartos (1 Suíte)	67,85m²
204 a 604	3 Quartos (1 Suíte)	78,71m²
205 a 605	3 Quartos (1 Suíte)	84,48m²
206 a 606	2 Quartos (1 suíte) + 1 qto. rev	93,68m²
207 e 607	3 Quartos (2 suítes)	117,88m²
208 a 608	2 Quartos (1 suíte)	68,38m²

COBERTURAS	TIPOLOGIA	ÁREA PRIVATIVA
701	Cob. Linear 3 Quartos (1 Suíte)	151,11m²
702	Cob. Linear 3 Quartos (1 Suíte)	150,01m²
703	Cob. Linear 3 Suítes	174,50m²
704	Cob. Linear 3 Quartos (1 Suíte)	162,06m²

LOJAS	TIPOLOGIA	ÁREA PRIVATIVA
101	Loja comercial	46,40m²
102	Loja comercial	46,40m²



MEMORIAL DESCRITIVO

ACABAMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

Varanda:
Piso: Porcelanato
Parede: Pintura acrílica ou textura 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

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

Vestíbulo e Circulações:
Piso: Porcelanato
Parede: Pintura PVA
Teto: Rebaixo de gesso com pintura PVA
Rodapé: Madeira ou PVC

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

Lavabo:
Piso: Porcelanato
Parede: Pintura PVA
Teto: Rebaixo de gesso com pintura PVA
Rodapé: Madeira ou PVC
Bancada: Granito

Cozinha e Área de Serviço:
Piso: Porcelanato
Parede: Revestimento cerâmico até o teto
Teto: Rebaixo de gesso com pintura PVA
Bancada: Granito

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

Lojas:
Piso: Concreto natural (em osso)
Parede: Bloco de Concreto
Teto: Concreto aparente

Lavabo das Lojas:
Piso: Cerâmico
Parede: Pintura PVA
Rodapé: Cerâmico
Teto: Rebaixo de gesso com pintura PVA

ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS:

Fachada:
Revestimento cerâmico mesclado com textura
Alumínio em pintura eletrostática e vidro
Detalhes de acordo com projeto de fachada

Áreas de Lazer e Serviços:
Portaria, Ante Câmara (Hall de Acesso) e Hall Social:
Piso: Porcelanato
Parede: Pintura PVA e revestimento em madeira ou vinílico
Teto: Rebaixo de gesso com pintura PVA

Espaço Delivery:
Piso: Porcelanato
Parede: Pintura PVA e revestimento cerâmico, madeira ou vinílico
Teto: Rebaixo de gesso com pintura PVA

Bicicletário:
Piso: Pintura Epóxi
Parede: Pintura acrílica
Teto: Pintura acrílica aplicada no concreto ou rebaixo em gesso com pintura acrílica

Multispace / Salão de Festas e CoWorking:
Piso: Porcelanato
Parede: Pintura PVA e revestimento em madeira ou vinílico
Teto: Rebaixo de gesso com pintura PVA

Multispace / Cozinha:
Piso: Porcelanato
Parede: Pintura PVA e revestimento cerâmico
Teto: Rebaixo de gesso com pintura PVA
Bancada: Granito

Multispace / Terraço:
Piso: Porcelanato
Parede: Pedra natural e pintura acrílica ou textura de acordo com projeto de fachada

Espaço Kids:
Piso: Porcelanato com adesivo vinílico decorativo
Parede: Pintura PVA, revestimento cerâmico e adesivo vinílico decorativo
Teto: Rebaixo de gesso com pintura PVA

Terraço do Espaço Kids:
Piso: Porcelanato
Parede: Revestimento cerâmico

MEMORIAL DESCRITIVO

Espaço Grill:
Piso: Porcelanato
Parede: Pintura PVA, revestimento cerâmico, revestimento em madeira ou vinílico
Bancada: Granito
Teto: Rebaixo de gesso com pintura PVA

Terraço Grill:
Piso: Porcelanato
Parede: Pedra natural e pintura acrílica ou textura de acordo com projeto de fachada

Fitness:
Piso: Vinílico e emborrachado
Parede: Pintura PVA e revestimento em madeira ou vinílico
Teto: Rebaixo de gesso com pintura PVA

Mini Market:
Piso: Porcelanato
Parede: Pintura PVA e revestimento cerâmico
Teto: Rebaixo de gesso com pintura PVA

Banheiros Acessível:
Piso: Porcelanato
Parede: Pintura PVA e revestimento cerâmico
Teto: Rebaixo de gesso com pintura PVA

Lavabos:
Piso: Porcelanato
Parede: Pintura PVA e revestimento cerâmico
Teto: Rebaixo de gesso com pintura PVA
Bancada: Granito

Deck da Piscina:
Piso: Porcelanato
Parede: Pedra natural, revestimento cerâmico e pintura acrílica ou textura de acordo com projeto de fachada

Piscina:
Piso: Revestimento Cerâmico
Parede: Revestimento Cerâmico
Sauna:
Piso: Porcelanato
Parede: Revestimento cerâmico
Teto: Rebaixo de gesso com pintura PVA

ACESSÓRIOS:

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

Vidros:
Externos – Laminado 8mm de espessura.
Internos – Temperado 6mm de espessura nas portas e comum 4mm 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. Conduítes em PVC corrugado e caixas Tigre, Amanco ou similar. Cabos/fios Pirelli, Sil, Cobreplás 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, com previsão de 1 ponto na unidade (na cozinha)

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.

Instalações de Gás: Serão executadas de acordo com as normas e regulamentos vigentes, conforme projeto a ser desenvolvido pela construtora. Os medidores individuais de gás deverão ser providenciados pelos adquirentes na ocasião da posse do imóvel.

Interfone, tv por assinatura e internet: Serão instaladas tubulações secas e caixas necessárias ao sistema.

MEMORIAL DESCRITIVO

Haverá previsão para:

Apartamentos de 3 Quartos, 2 Quartos + 1 Quarto Reversível e Coberturas Lineares de 3 Quartos: um ponto de interfone na cozinha e quatro pontos de TV por assinatura e internet (quartos e sala)
Apartamentos de 2 Quartos: um ponto de interfone na cozinha e três pontos de TV por assinatura e internet (quartos e sala).

Ar-condicionado das unidades privativas:
Todas as unidades serão entregues com previsão para ar-condicionado tipo Split sendo:
Apartamentos de 3 Quartos (Pavimento tipo):
Bloco 1 (Solis): Colunas 01, 02, 03, 04 e 08: previsão para 4 unidades condensadoras
Bloco 2 (Gaia): Colunas 04, 05 e 07: previsão para 4 unidades condensadoras

Apartamentos de 2 Quartos (Pavimento Tipo):
Bloco 1 (Solis): Colunas 05, 06 e 07: previsão para 3 unidades condensadoras
Bloco 2 (Gaia): Colunas 01, 02, 03 e 08: previsão para 3 unidades condensadoras

Apartamentos de 2 Quartos + 1 Quarto Reversível (Pavimento Tipo):
Bloco 2 (Gaia): Colunas 06: previsão para 4 unidades condensadoras

Cobertura Linear de 3 quartos (Pavimento Cobertura):
Bloco 1 (Solis): Colunas 701, 702, 703 e 704:previsão para 4 unidades condensadoras
Bloco 2 (Gaia): Colunas 701, 702, 703 e 704: previsão para 4 unidades condensadoras

Ar-condicionado das áreas comuns:
A construtora fornecerá o equipamento e a instalação 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 Engenharia e Krion Empreendimentos Imobiliários fornecerá/instalará no empreendimento, sem ônus, os seguintes itens:

No Hall Social: luminárias, 2 (duas) cadeiras e 2 (duas) mesas lateral.
No Espaço Delivery: luminárias, 1 (um) refrigerador.
Nos Bicicletários: 88 (oito) vagas para bicicleta e 4 (uma) pontos para carregamento de bicicletas elétricas.
No Bicicletário da Calçada: 04 (quatro) vagas para bicicleta.
No Mini Market: luminárias e instalação de minimercado (vending machine) que será administrado pelo condomínio.
No Multispace / Salão de Festas e CoWorking: luminárias, 5 (cinco) mesas com 4 (quatro) cadeiras cada uma, 1 (uma) mesa com 2 (duas) cadeiras e 1 (um) pufe, 3 (três) mesas com 1 (uma) cadeira cada uma, 3 (três) mesas laterais, 1 (um) banco, 2 (duas) mesas de centro, 1 (um) sofá, 2 (duas) poltronas e 1 (uma) TV.
No Multispace / Terraço: luminárias, 4 (quatro) poltronas, 2 (duas) mesas laterais
No Multispace / Cozinha: 1 (uma) geladeira, 1 fogão de 4 bocas, 1 (um) microondas e 1 (uma) cafeteira.
No Espaço Kids: luminárias, 2 (duas) mesas com 4 (quatro) cadeiras e 3 (três) puffes, 3 (três) almofadas, 5 (cinco) estantes, 1(um) banco).
No Terraço do Espaço Kids: luminárias
No Espaço Grill e Terraço Grill: luminárias, 3 (três) mesas com 4 (quatro) cadeiras, 3 (três) mesas com 3 (três) cadeiras, 4 (quatro) banquetas, 1 (um) banco, 1 (uma) geladeira e 1 (uma) churrasqueira.
No Deck da Piscina: luminárias, 2 (duas) mesas e 8 (oito) cadeiras, 3 (três) ombrelones articulados e 7 (sete) espreguiçadeiras
No Fitness: luminárias, 2 (duas) esteiras, 1 (uma) bicicleta ergométrica, 1 (um) espaldar, 1 (um) banco, 1 (um) transport e 1 (uma) estação de musculação, 1 (uma) TV, 1(um) suporte para pesos
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.

MEMORIAL DESCRITIVO

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, 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 só 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.

Informações mais detalhadas, consulte o Memorial de Incorporação do empreendimento.

O fornecimento e instalação do que não constar expressamente desta 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 11/07/2025, no Livro 1-AB sob o nº 128.499 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Niterói/RJ, Cartório do 2º Ofício de justiça de Niterói e registrado sob o nº R2 da matrícula 27.393 no Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Niterói/RJ, Cartório do 2º Ofício de Justiça de Niterói /RJ. Arquiteto responsável Joaquim Andrade Neto – CAU/RJ A6201-4. Responsável técnico: Marcelo do Nascimento – CREA/RJ 1997102180. Imagens meramente ilustrativas, tratando-se de representações artísticas. 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.

Responsável técnico: Marcelo do Nascimento – CREA/RJ 1997102180.

Arquiteto responsável: Joaquim Andrade Neto – CAU/RJ A6201-4.

Material confeccionado em novembro de 2025

Reserva
São Francisco

Incorporação e Construção:

ELVAS ENGENHARIA

kriON S.A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

www.reservasaofrancisconiteroi.com.br

Memorial de Incorporação prenotado em 11/07/2025, no Livro 1-AB sob o nº 128.499 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Niterói/RJ, Cartório do 2º Ofício de justiça de Niterói e registrado sob o nº R2 da matrícula 27.393 no Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Niterói/RJ, Cartório do 2º Ofício de Justiça de Niterói /RJ. Arquiteto responsável Joaquim Andrade Neto – CAU/RJ A6201-4. Responsável técnico: Marcelo do Nascimento – CREA/RJ 1997102180. Imagens meramente ilustrativas, tratando-se de representações artísticas. 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.