

UP

ICARAÍ STUDIO BOUTIQUE





**PARA CURTIR.
PARA MORAR.
PARA INVESTIR.**

ICARAÍ ROUTIQUE

Venha viver nesse oásis de **beleza e sofisticação**

Morar em Icarai é experimentar um mundo de possibilidades na porta da sua casa. É sentir a energia vibrante da cidade e, ao mesmo tempo, desfrutar de um ambiente sereno e tranquilo. É a fusão perfeita entre o movimento urbano e a calma de um lar aconchegante.

Permita-se encantar por esse lugar que transpira poesia em cada esquina e encontre o seu refúgio de charme e inspiração.

Seja bem-vindo ao lar dos seus sonhos, onde a **simplicidade e a sofisticação** se encontram em uma dança perfeita.

PERFEITO PARA MORAR

- 1 - Campo de São Bento
- 2 - Teatro Eduardo Kraichete
- 3 - Buzin Gastronomia
- 4 - Outback Steakhouse
- 5 - Noi
- 6 - Tiffany Business Center
- 7 - Padaria Santa Marta
- 8 - Padaria Beira Mar
- 9 - Shopping Icaraí
- 10 - Center Icaraí
- 11 - Tenore Churrascaria
- 12 - La Salle
- 13 - Smart Fit
- 14 - Hospital Niterói D'Or



*Mapa Ilustrativo



ESTILO EM CONSTRUIR

A combinação perfeita de luxo,
conveniência e **estilo de vida moderno.**

STUDIOS DE 32 A 68m²

Studios inteligentes com varanda multiuso
e lazer na cobertura

LAZER

Piscina na Cobertura | Sauna | Academia | Coworking com
Sala de Reunião | Lounge na Cobertura com Grab and Go
Lavanderia Compartilhada | Bicicletário



ESTILO EM CONSTRUIR

FACHADA



*Perspectiva Ilustrativa.



ESTILO EM CONSTRUIR

PERSPECTIVA DA FACHADA



*Perspectivas Ilustrativas.



*Perspectiva Ilustrativa.



ESTILO EM CONSTRUIR



ESTILO EM CONSTRUIR



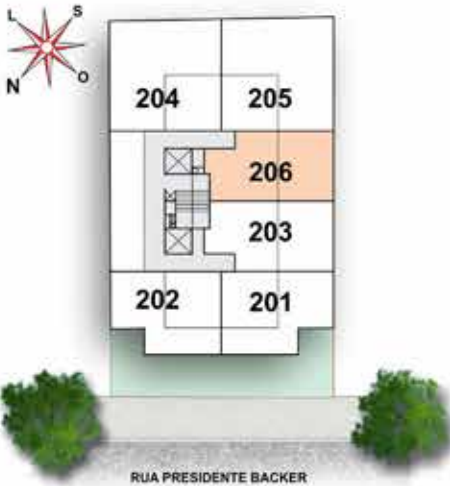
PERFEITO PARA MORAR

O Up nasceu conectado a uma nova geração de pessoas, que valoriza comodidade, inovação e qualidade de vida. Com plantas inteligentes e selo de qualidade Proart, o UP vai reinventar o seu jeito de morar em Icaraí.

STUDIO GARDEN | 206
ÁREA PRIVATIVA 45,33m²



Obs: *As medidas e áreas foram tomadas tendo como base paredes acabadas.
*Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades.
*Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer alterações durante a obra.
*As cores, tonalidades e padronizações representadas nos blocos são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
*Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.



STUDIO GARDEN - 206



STUDIO GARDEN - 205

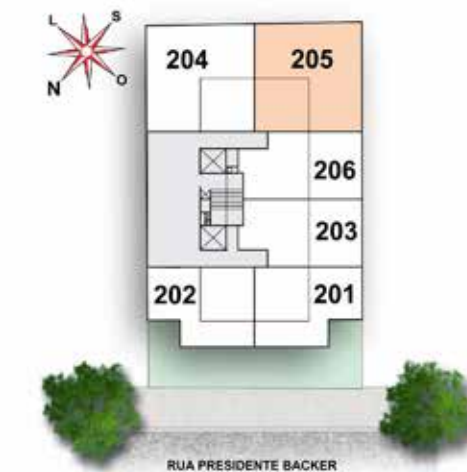


*Perspectiva Ilustrativa. - Studio Garden 205



STUDIO GARDEN | 205
ÁREA PRIVATIVA 68,02m²

Obs: *As medidas e áreas foram tomadas tendo como base paredes acabadas.
*Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades.
*Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer alterações durante a obra.
*As cores, texturas e padronizações representadas nos pisos são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
*Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.



ESTILO EM CONSTRUIR



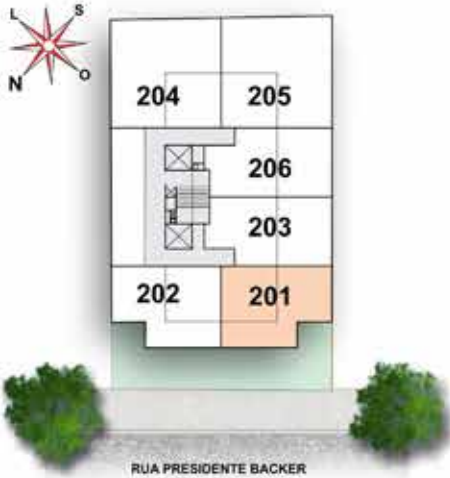
ESTILO EM CONSTRUIR

STUDIO GARDEN | 201

ÁREA PRIVATIVA 45,47m²



Obs: * As medidas e áreas foram tomadas tendo como base paredes acabadas.
* Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades.
* Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer alterações durante a obra.
* As cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
* Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.

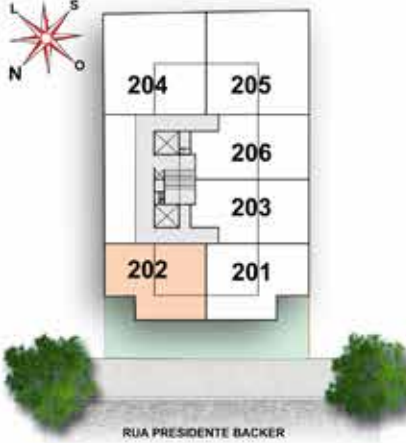


STUDIO GARDEN | 202

ÁREA PRIVATIVA 45,55m²



Obs: * As medidas e áreas foram tomadas tendo como base paredes acabadas.
* Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades.
* Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer alterações durante a obra.
* As cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
* Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.

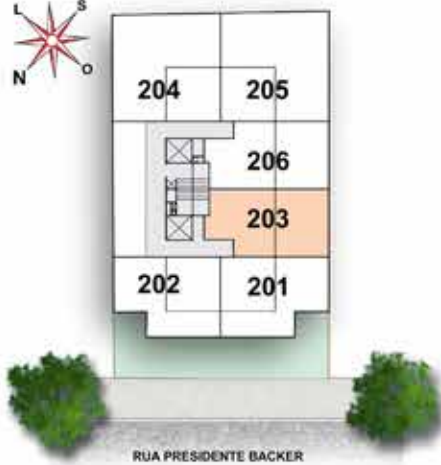


STUDIO GARDEN | 203

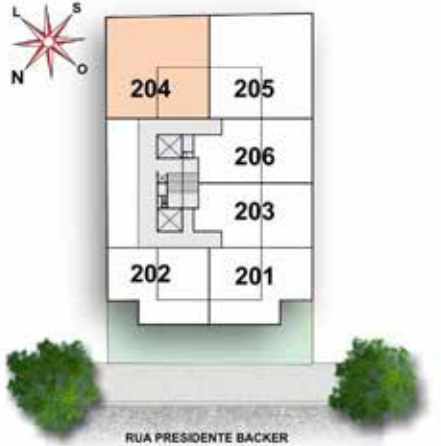
ÁREA PRIVATIVA 45,33m²



Obs: * As medidas e áreas foram tomadas tendo como base paredes acabadas.
* Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades.
* Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer alterações durante a obra.
* As cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
* Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.



Obs: * As medidas e áreas foram tomadas tendo como base paredes acabadas.
* Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades.
* Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer alterações durante a obra.
* As cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
* Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.



PERFEITO PARA INVESTIR

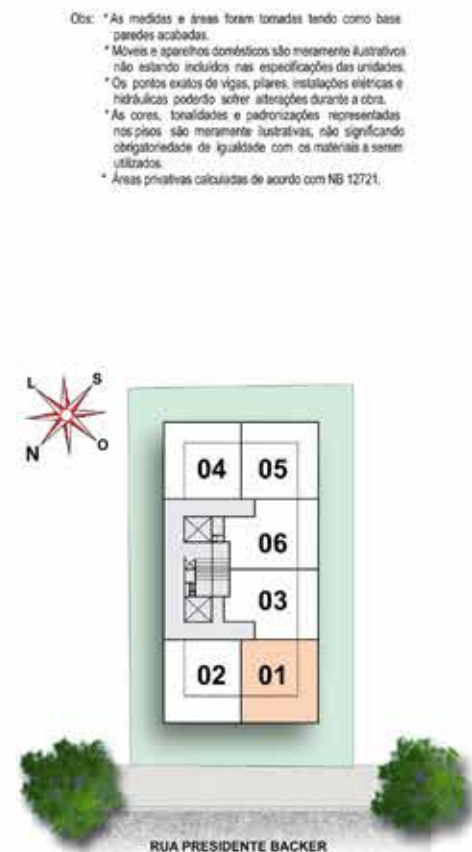
O UP não nasceu apenas no bairro mais icônico da cidade. Ele está no seu miolo mais valorizado, cercado de conforto, facilidades e sofisticação. É a chance que você sempre quis para investir no coração da Zona Sul.

STUDIO TIPO COLUNA 02



STUDIO | TIPO COLUNA 01

ÁREA PRIVATIVA 35,10m²



STUDIO TIPO COLUNA 01



STUDIO TIPO COLUNA 03

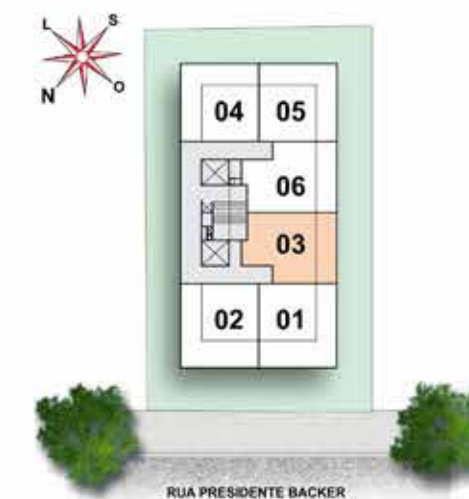


*Perspectiva Ilustrativa. - Studio Tipo Coluna 3



STUDIO | TIPO COLUNA 03
ÁREA PRIVATIVA 32,45m²

Obs: *As medidas e áreas foram tomadas tendo como base paredes acabadas.
*Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos, não estando incluídos nas especificações das unidades.
*Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer alterações durante a obra.
*As cores, tonalidades e padronizações representadas nos blocos são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
*Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.

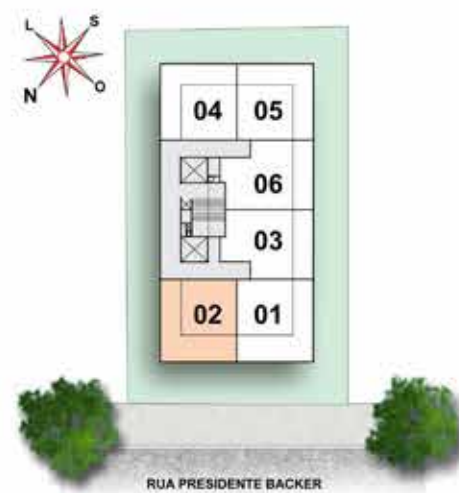


STUDIO | TIPO COLUNA 02

ÁREA PRIVATIVA 35,55m²



Obs: * As medidas e áreas foram tomadas tendo como base paredes acabadas.
 * Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades.
 * Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer alterações durante a obra.
 * As cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
 * Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.



Obs: * As medidas e áreas foram tomadas tendo como base paredes acabadas.
 * Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades.
 * Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer alterações durante a obra.
 * As cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
 * Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.

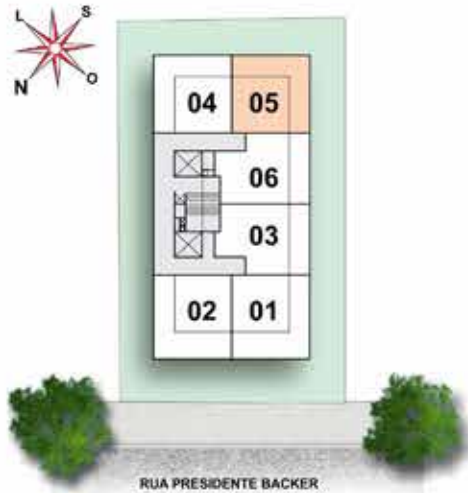


STUDIO | TIPO COLUNA 05

ÁREA PRIVATIVA 35,25m²



Obs: * As medidas e áreas foram tomadas tendo como base paredes acabadas.
* Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades.
* Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer alterações durante a obra.
* As cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
* Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.

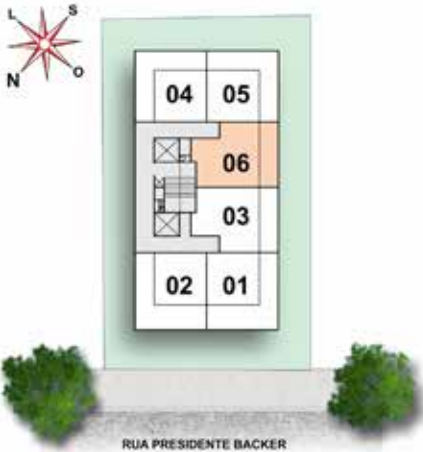


STUDIO | TIPO COLUNA 06

ÁREA PRIVATIVA 32,45m²



Obs: * As medidas e áreas foram tomadas tendo como base paredes acabadas.
* Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades.
* Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer alterações durante a obra.
* As cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
* Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.



COBERTURA 1401



ESPAÇOS INTELIGENTES

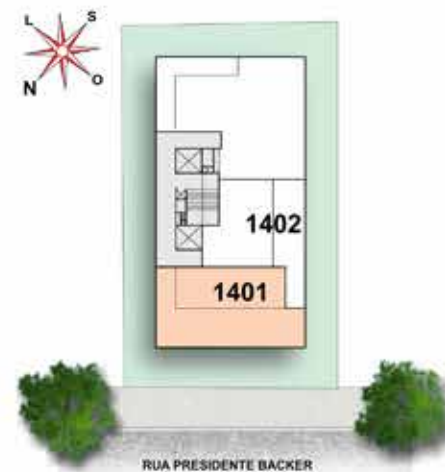
No Up cada centímetro foi pensado para valorizar seu dia a dia e sua felicidade. Com plantas inteligentes, espaços integrados e varanda com home office em todas as unidades, você vive um jeito mais prático e moderno de morar.

Cobertura | 1401

ÁREA PRIVATIVA 65,70m²



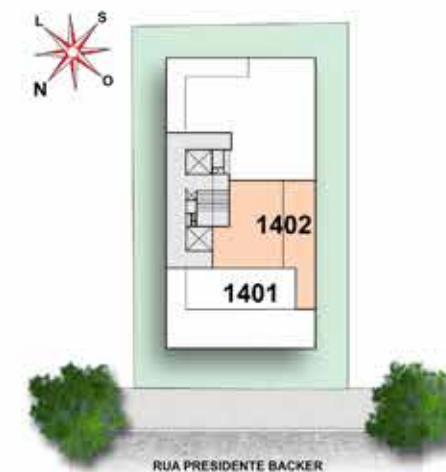
Obs: *As medidas e áreas foram tomadas tendo como base paredes acabadas.
 *Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades.
 *Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer alterações durante a obra.
 *As cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
 *Áreas privativas calculadas de acordo com NBR 12721.



Cobertura | 1402

ÁREA PRIVATIVA 52,85m²

Obs: *As medidas e áreas foram tomadas tendo como base paredes acabadas.
 *Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos não estando incluídos nas especificações das unidades.
 *Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer alterações durante a obra.
 *As cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
 *Áreas privativas calculadas de acordo com NBR 12721.



ESTILO EM CONSTRUIR



ESTILO EM CONSTRUIR

MASTERPLAN

- 1 - Piscina
- 2 - Lounge
- 3 - Terraço
- 4 - Sauna
- 5 - Bicicletário
- 6 - Coworking
- 7 - Sala de Reunião
- 8 - Academia
- 9 - Lavanderia



PISCINA



*Perspectiva Ilustrativa.



ESTILO EM CONSTRUIR



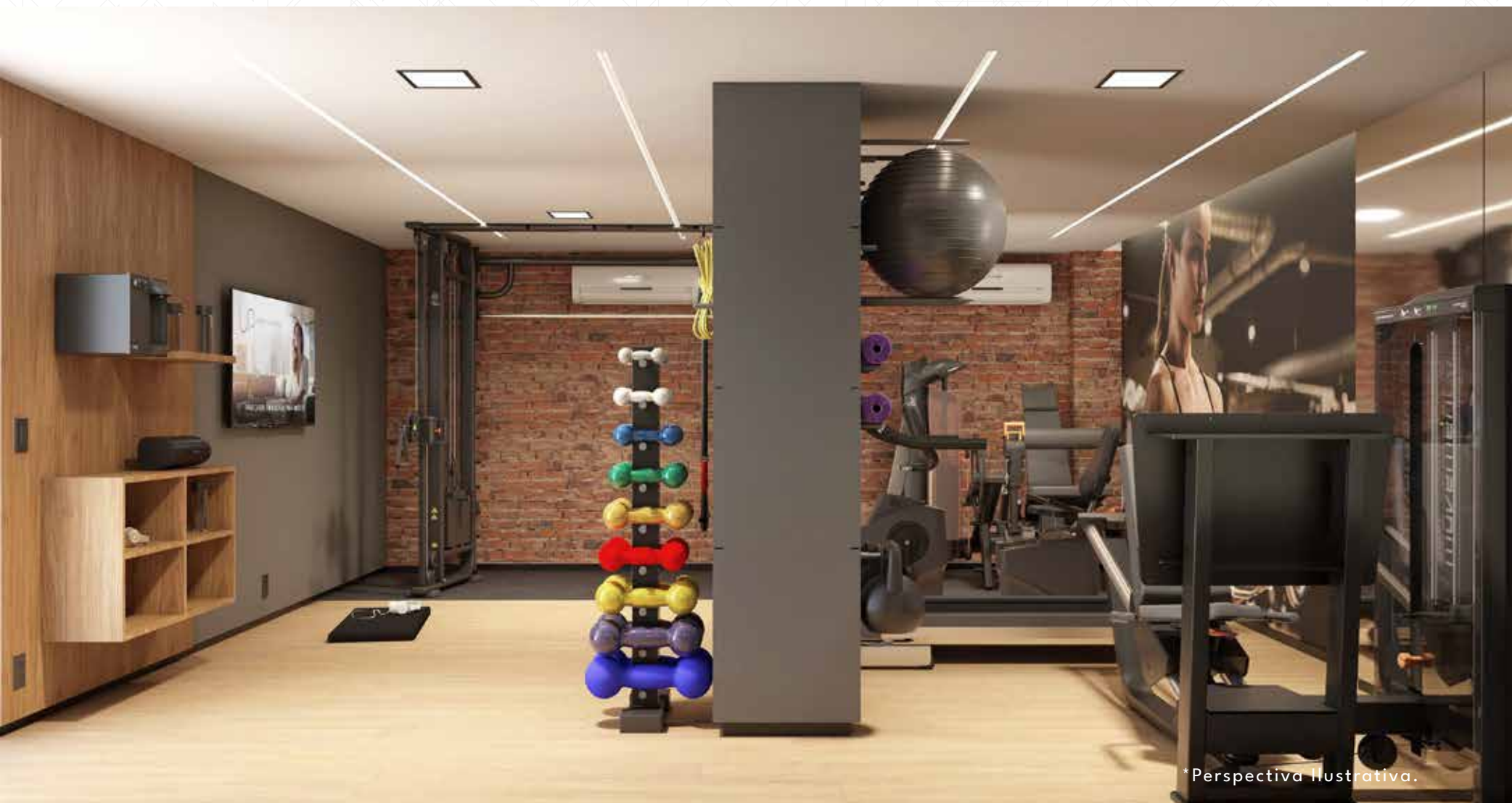
*Perspectiva Ilustrativa.

LOUNGE



ESTILO EM CONSTRUIR

ACADEMIA



LAVANDERIA



*Perspectiva Ilustrativa.



ESTILO EM CONSTRUIR



*Perspectiva Ilustrativa.

BICICLETÁRIO



ESTILO EM CONSTRUIR

COWORKING



*Perspectiva Ilustrativa.



ESTILO EM CONSTRUIR



*Perspectiva Ilustrativa.

SALA DE REUNIÃO



ESTILO EM CONSTRUIR

PADRÃO PROART



Piso em porcelanato em todos os ambientes;



Opção de piso (padrão cimentício ou padrão madeira) sem custo adicional



Nichos nos boxes dos banheiros;



Infraestrutura para ar-condicionado tipo Split;



Infra estrutura para lavanderia nas unidades autônomas;



SUSTENTABILIDADE.



Torneiras econômicas com fechamento automático nas áreas comuns;



Espaço para armazenamento de lixo reciclável;



Medidor de água individual com leitura eletrônica;



Tratamento de águas cinzas e aproveitamento da água da chuva para reúso nos vasos sanitários e fins não potáveis;



Usina solar para geração de energia de uso comum;



Iluminação com lâmpadas de LED e sensor de presença.



COLIVING E TECNOLOGIA.



Portaria inteligente com controle de acesso eletrônico;



Sistema de câmeras de segurança com acesso remoto pelo celular;



Fechadura eletrônica nas unidades;



Convenção de condomínio com previsão de aluguel de curtíssima temporada;



Bicicletário;



Grab and Go;



Delivery coletivo com controle digital;

ARQUITETOS

Alexandre Magno
Arquitetura.



Arquiteto e urbanista, acredita que cada projeto é um novo desafio. Seu estilo é marcado pelo design contemporâneo, utilizando a sofisticação e criatividade para elaboração de uma arquitetura personalizada e atenta às tendências mundiais.

“Projetar para a Proart só nos faz ter a certeza que sempre estaremos atentos a entregar um produto de vanguarda.”

(Alexandre Magno)

Sérgio Lopes
Projeto Arquitetônico.



“Desenvolver o projeto do UP foi desafiador por se tratar do que há de mais moderno em conceito de moradia, unindo esse empreendimento ao dinamismo e praticidade do melhor da vida de bairro que só Icarai tem”

(Sérgio Lopes)



ESTILO EM CONSTRUIR



ESTILO EM CONSTRUIR

FICHA TÉCNICA

OBRA:

EDIFÍCIO RESIDENCIAL – Rua Presidente Backer, 128, Icaraí- Niterói/ RJ.
Empreendimento multifamiliar de uso residencial, com frente para a Rua Presidente Backer, sendo o prédio composto por 01 pavimento térreo, 01 pavimento jirau, 01 pavimento garden, 11 pavimentos tipo, 01 pavimento de cobertura e pavimento caixa d’água.

PROPRIETÁRIO E INCORPORADOR:

PROART SPE OBRA 35 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
Estrada Francisco da Cruz Nunes, 6501, sala 326 – Piratininga – Niterói/RJ.
CNPJ nº 35.343.026/0001-17.

AUTOR DO PROJETO:

Arquiteto – Sergio Lopes – Reg. CAU RJ A22410-3.

RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO:

PROART ENGENHARIA LTDA.
Estrada Francisco da Cruz Nunes, 6501, sala 326 – Piratininga – Niterói/RJ.
CNPJ nº 04.902.694/0001-03.
Eng. Civil – José Guilherme Serrano Cheim. Reg. CREA RJ – 147659 D.

APROVAÇÃO DO PROJETO:

Projeto aprovado através do processo nº 80/1856/22 na Secretaria de Urbanismo de Niterói.

DESCRIPTIVO DE ÁREAS COMUNS:

Elevadores:

Serão instalados 2 (dois) elevadores, atendendo do Térreo a Cobertura; com capacidade e velocidade compatíveis com o cálculo de tráfego específico, das marcas Atlas Schindler, Otis, Thyssen Krupp ou similar, com revestimento nas paredes em laminado ou aço inoxidável.

Telefone Interno:

Serão executadas tubulações secas e caixas necessárias para um sistema de telefonia interna do prédio, com previsão de central na sala de TI, no térreo, e ponto na unidade. Os equipamentos serão adquiridos e instalados posteriormente pelo condômino.

Aquecimento de Água:

A água quente para os banheiros sociais das unidades autônomas dos tipos e das coberturas será de através de aquecedores de acumulação coletivos, numa central com apoio solar na cobertura.

Ferragens:

Acabamento cromo acetinado, cromo escovado ou aço inoxidável nas marcas:
La Fonte, Imab, Haga, Lockwell, Pado ou similar. O acesso da entrada das unidades autônomas será através de fechadura eletrônica com biometria.

Esquadrias Internas:

Portas e aduelas em madeira pintada na cor branca ou natural padrão Pormade. Alisares e rodapés em madeira pintada ou em plástico padrão Santa Luzia, Arquitech ou Pormade, ambos pintados na cor branca ou natural.

Esquadrias Externas:

Em alumínio, com anodização ou pintura eletrostática.

Vidros:

Liso em cor ou incolor, de acordo com o projeto da fachada, sendo 6mm nas portas e janelas de salas e quartos e de 4mm fosco ou fantasia, nas janelas dos banheiros. Laminado em cor ou incolor, de acordo com o

projeto da fachada, no guarda-corpo das varandas e temperado em cor ou incolor no gradil de fechamento do térreo.

Metais Sanitários:

Fabrimar, Deca, Docol, Oriente ou similar

Louças Sanitárias:

Celite, Deca, Incepa, Hervy ou similar

Bancadas de lavatórios e Kits:

Granito ou mármore polido.

Ar-Condicionado:

As unidades possuirão infraestrutura de instalação elétrica e tubulação de cobre para receber aparelho de ar condicionado do tipo “split” nos studios e nas salas e quartos das coberturas, com unidades condensadoras compactas atendendo a cada unidade evaporadora. Os equipamentos serão adquiridos e instalados posteriormente pelos proprietários das unidades.

DESCRIPTIVO DE ÁREAS PRIVATIVAS:

Varandas:

Piso em porcelanato retificado rejuntado.
Paredes de acordo com o projeto da fachada.
Teto com rebaixo em gesso ou lambris de PVC.
Peitoris em mármore ou granito, de acordo com o projeto da fachada.

Stúdios, Salas e Circulações:

Piso em porcelanato retificado rejuntado, com soleiras em mármore ou granito. Paredes com revestimento liso e pintura plástica sobre massa corrida. Teto com rebaixo em gesso e pintura plástica sobre massa corrida.

Banheiros :

Piso em porcelanato retificado rejuntado com filete em mármore ou granito. Parede em azulejo liso, rejuntado até o teto. Teto com rebaixo em gesso, pintura plástica sobre massa corrida. Peitoris em mármore ou granito, de acordo com o projeto da fachada.

Kits:

Piso em porcelanato retificado rejuntado.
Parede em azulejo liso acima da banca.
Teto com rebaixo em gesso e pintura plástica sobre massa corrida.

Terraços das Coberturas e Gardens:

Piso em porcelanato rústico ou outro material com características antiderrapantes a ser definido pelo Arquiteto da Construtora. Os terraços possuirão infraestrutura de instalação elétricas e hidráulicas para receber hidro/SPA.

OBSERVAÇÕES FINAIS:

1) Não estão incluídas nestas especificações e, em consequência, no orçamento da obra e no preço de venda das unidades, as despesas com aparelhos de iluminação das unidades autônomas; unidades de refrigeração ou condicionamento de ar; medidores e bateria de botijões de gás; armários e espelhos nos banheiros; armários embutidos; filtros; fogões; chuveiros elétricos ou aquecedores; equipamento para antena coletiva de TV, TV a cabo e internet, que serão adquiridos e executados pelos proprietários das unidades ou pelo condomínio após sua constituição.

2) 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 considerados prerrogativas exclusivas da Construtora.



HÁ MAIS DE 20 ANOS,
CONSTRUINDO COM ESTILO.



Em 2002 nasceu a Proart. Uma empresa que carrega em seu DNA a vontade de trazer inovação para as áreas de incorporação e construção do mercado imobiliário de Niterói.

Com uma visão contemporânea, a Proart se destaca e se solidifica por elaborar projetos modernos e com grandes diferenciais tecnológicos e sustentáveis em seus produtos. Sempre pensando em projetos de excelência, a Proart busca tendências com o objetivo de surpreender

seus clientes, garantindo o máximo de bem-estar e conforto, e assim, vem construindo a sua história.

Hoje a Proart já soma mais de 20 empreendimentos residenciais entregues na cidade de Niterói. Esta é uma história de credibilidade e segurança transmitida a centenas de pessoas que já realizaram com a Proart seu sonho de morar com estilo.

Agora é a sua vez.

2011



LAKEVIEW

2012



LIFE STYLE

2014



ENJOY STYLE

2015



SMART STYLE

2016



FREEDOM STYLE
RESIDENCES

2017



PRIME CHARITAS

2018



DOLCE VITA

2020



CONNECT

2021



SUNSET

2022



NIRVANA



ESTILO EM CONSTRUIR



ESTILO EM CONSTRUIR



RUA PRESIDENTE BACKER, 128 - ICARAÍ - NITERÓI

Construção e Incorporação



Vendas Oficiais:



Todos os projetos, imagens e ilustrações artísticas apresentados poderão ser alterados nas formas, dimensões, especificações, programas, cores e texturas. A decoração, equipamentos, mobiliários e paisagismos são apenas sugestões, não fazendo parte da entrega do imóvel. Imagens meramente ilustrativas. Os dados técnicos relacionados também poderão sofrer adaptações, de acordo com eventuais exigências dos órgão públicos ou concessionárias existentes. Imagens meramente ilustrativas. Memorial de incorporação sob o nº 148877 Cartório do 9º Ofício 3ª Circunscrição de Niterói.