

UP ICARAÍ STUDIO BOUTIQUE





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

ICARAI BOUTIQUE

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

Morar em Icaraí 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 calmaria 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



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

FACHADA



*Perspectiva Ilustrativa.

PERSPECTIVA DA FACHADA

HALL



*Perspectivas Ilustrativas.

HALL DE ENTRADA & LOJA



*Perspectiva Ilustrativa.

Gymaster



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

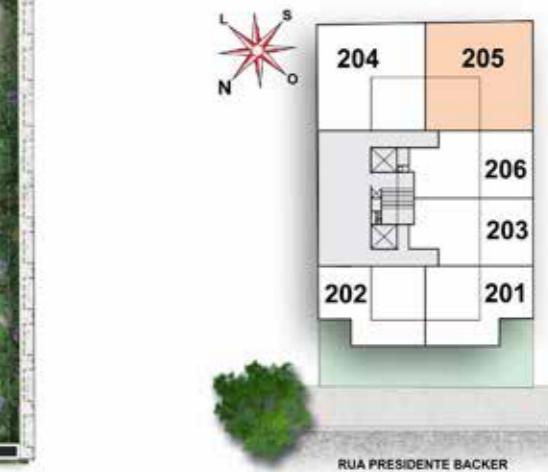
ÁREA PRIVATIVA 45,33m²



Obs:
* As medidas e áreas foram tomadas tendo como base paredes acostadas.
* Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos.
* Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas podem sofrer alterações durante a construção.
* 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 - 206



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 podem 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 | 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.

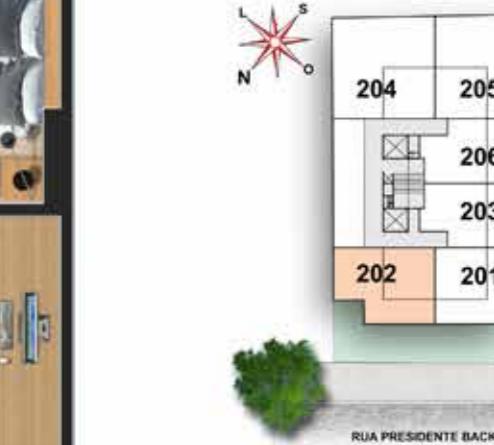


STUDIO GARDEN | 202

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 portais exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas podem sofrer alterações durante a obra.
* As cores, tonalidades e padronizações representadas nos peças são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
* Áreas privativas calculadas de acordo com NB 12721.

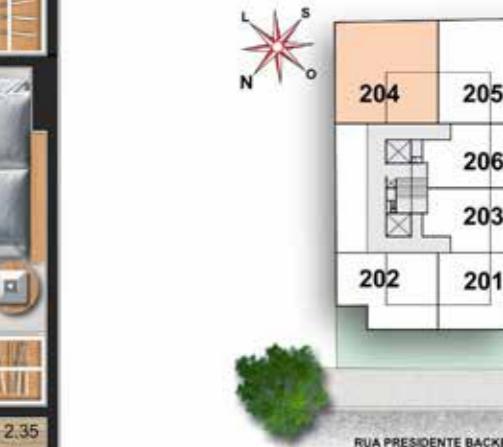


STUDIO GARDEN | 204

ÁREA PRIVATIVA 67,55m²



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 portais exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas podem sofrer alterações durante a obra.
* As cores, tonalidades e padronizações representadas nos peças 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.



ESTILO EM CONSTRUIR

STUDIO TIPO COLUNA 02



*Perspectiva Ilustrativa.- Studio Tipo Coluna 02



ESTILO EM CONSTRUIR

STUDIO | TIPO COLUNA 01

ÁREA PRIVATIVA 35,10m²



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 existentes 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 01



*Perspectiva Ilustrativa.- Studio Tipo Coluna 01

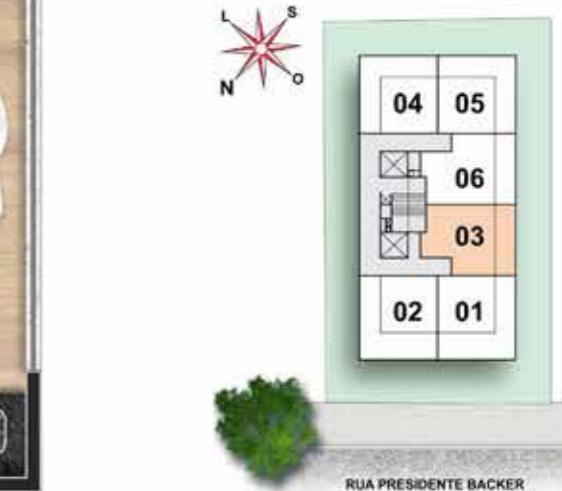
STUDIO TIPO COLUNA 03



*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 pisos são meramente ilustrativas, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados.
* Áreas privativas calculadas de acordo com NBR 12721.



STUDIO | TIPO COLUNA 02

ÁREA PRIVATIVA 35,55m²

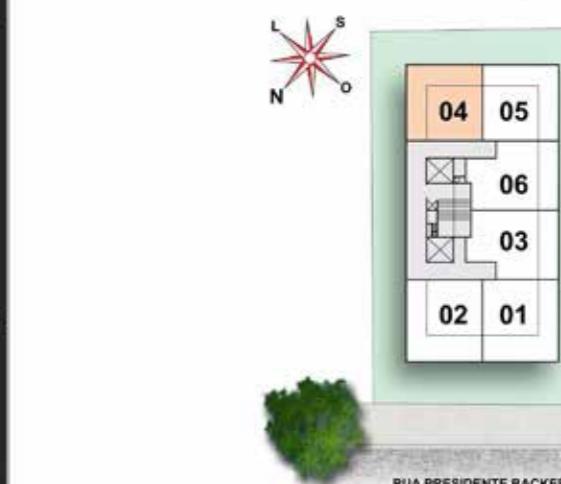


Obs:
* As medidas e áreas foram tomadas tendo como base paredes acabadas.
* Móveis e aparelhos domésticos são meramente ilustrativos, não estando incluídos nas especificações das unidades.
* Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer alterações durante a obra.
* 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.

STUDIO | TIPO COLUNA 04

ÁREA PRIVATIVA 32,50m²

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.

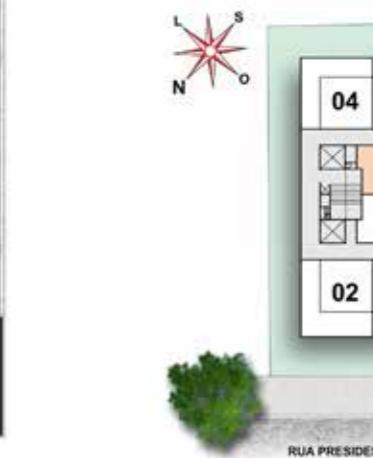


STUDIO | TIPO COLUNA 06

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 NB 12721.

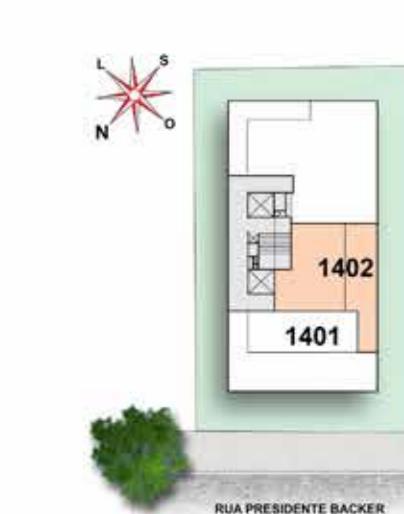


COBERTURA | 1402

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 NB 12721.

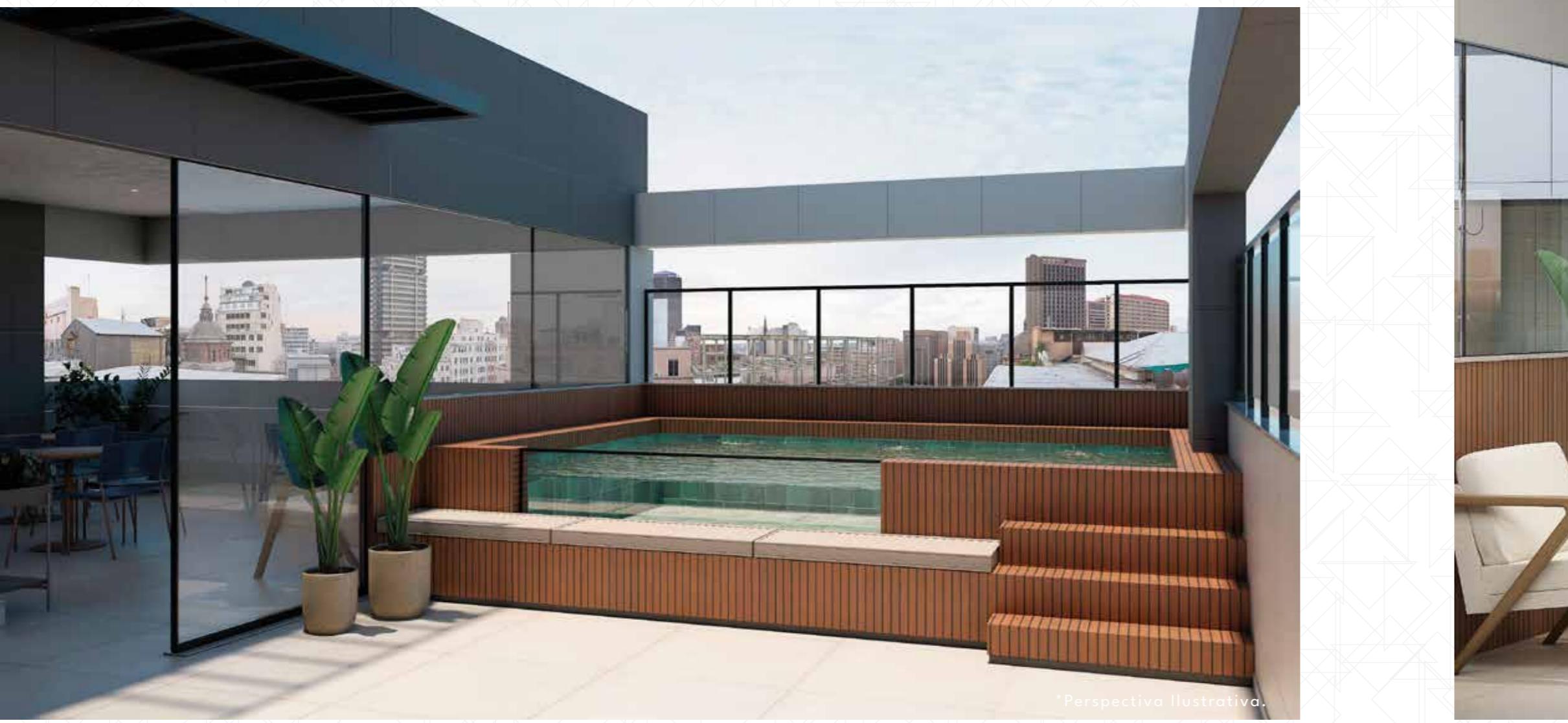


MASTERPLAN

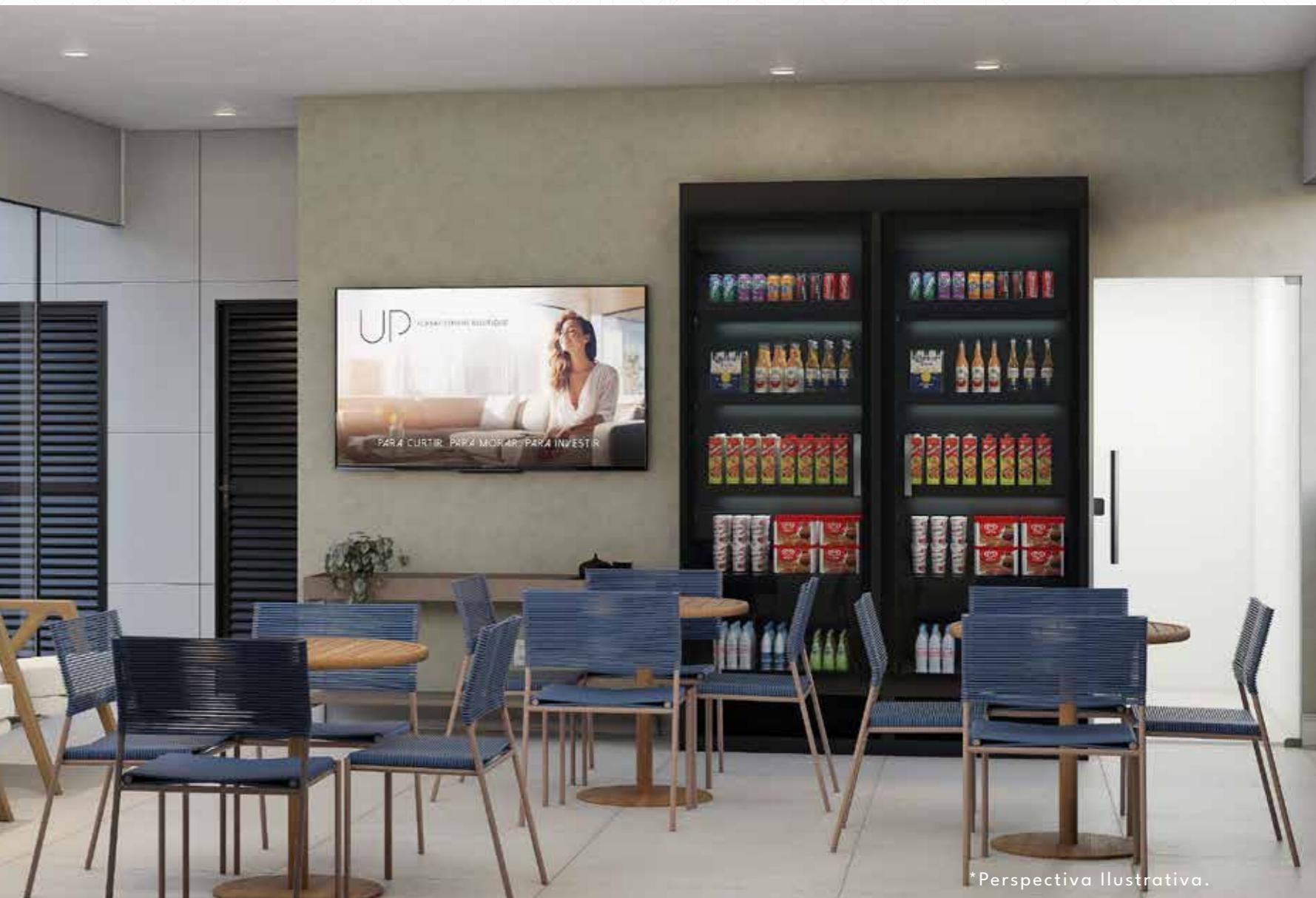
- 1 - Piscina
- 2 - Lounge
- 3 - Terraço
- 4 - Sauna
- 5 - Bicicletário
- 6 - Coworking
- 7 - Sala de Reunião
- 8 - Academia
- 9 - Lavanderia



PISCINA



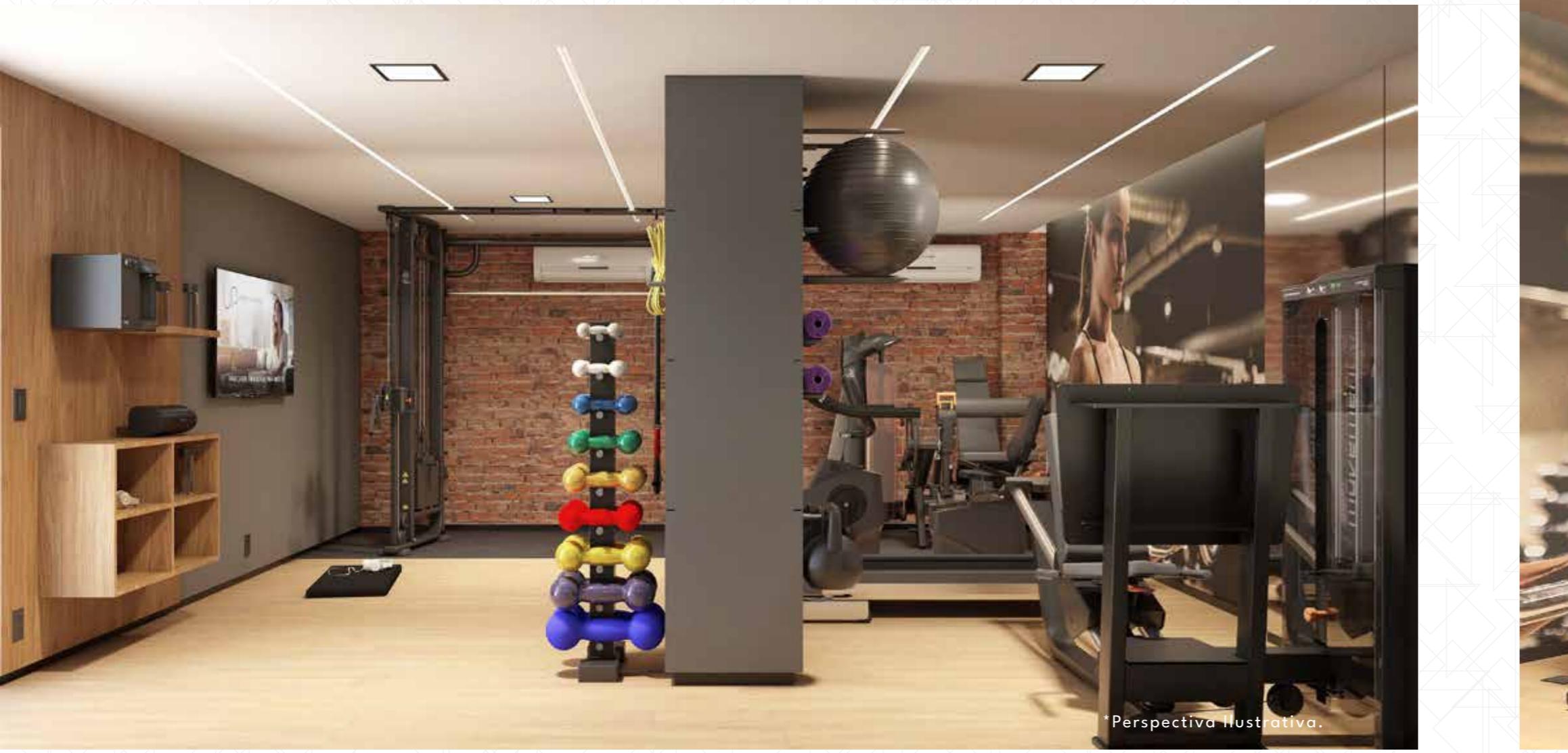
*Perspectiva Ilustrativa.



*Perspectiva Ilustrativa.

LOUNGE

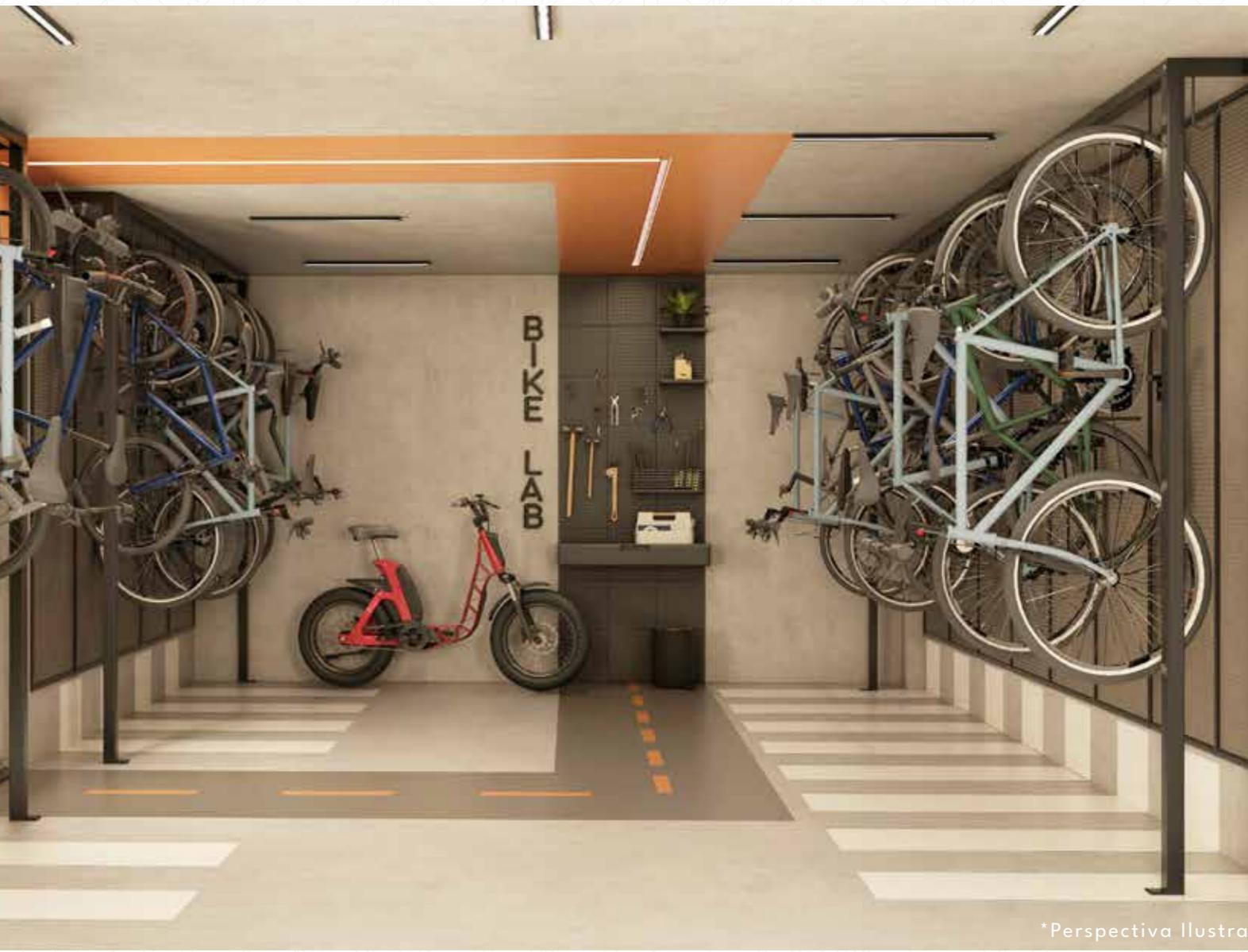
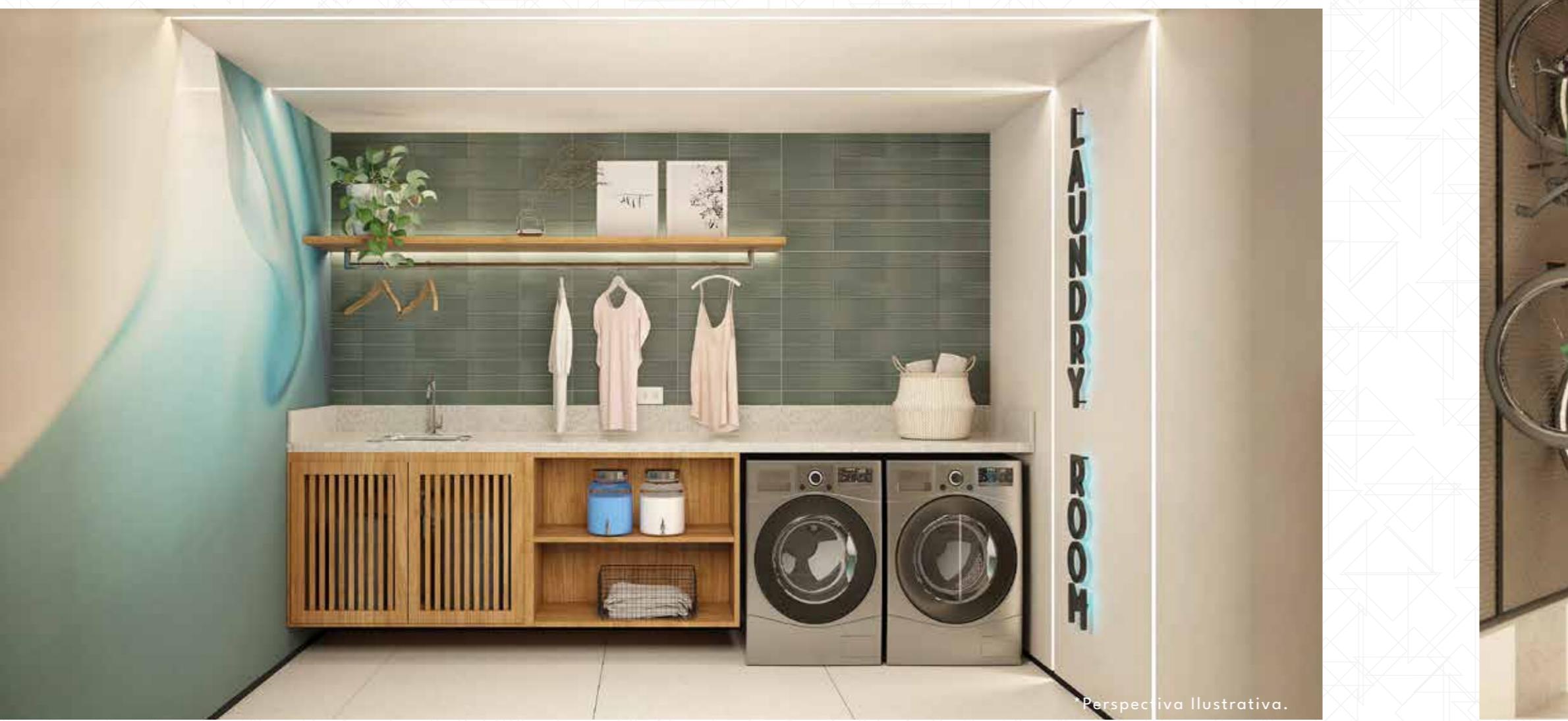
ACADEMIA



10 of 10



LAVANDERIA



BICICLETÁRIO

COWORKING



*Perspectiva Ilustrativa.



*Perspectiva Ilustrativa.

SALA DE REUNIÃO

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;



Imagen Ilustrativa.

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.

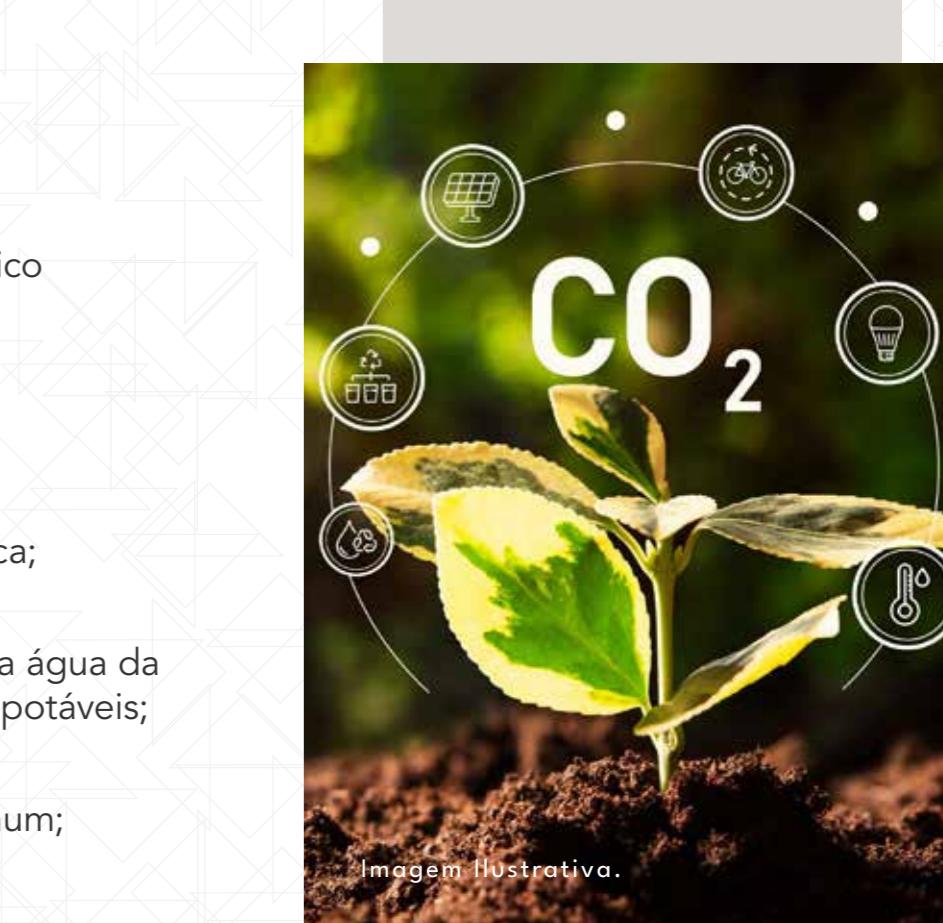


Imagen Ilustrativa.

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;



Bicletário;



Grab and Go;



Delivery coletivo com controle digital;



ARQUITETOS



Alexandre Magno
Arquitetura.

"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 Icaraí 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 jírau, 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.

DESCRITIVO 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. Alises 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.

DESCRITIVO 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 bancada.

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



2012



2014



2015



2016



2017



2018



2020



2021



2022





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 órgãos públicos ou concessionárias existentes. Imagens meramente ilustrativas. Memorial de incorporação sob o nº 148877 Cartório do 9º Ofício 3ª Circunscrição de Niterói.