FLUA

ELLA

A vida foi feita para ser leve.

Leve nas nossas relações, no trabalho e, principalmente,

no lugar onde a gente vive.

Quando é assim, a vida flui, sem dificuldades.

A corrente conspira a favor.

A brisa que sopra do Atlântico ora reconforta,

ora nos motiva a ir além.

Céu e mar viram um só em uma imensidão bela

de profunda contemplação.

Um empreendimento pode trazer ainda mais vida a uma região.

FLUA. O novo lançamento da Tegra em uma cidade que tem

fluidez na atmosfera e no caminhar.

Chegou a hora de encontrar um lugar onde tudo faz sentido.

E seguir caminhando ao lado de quem você ama.

FLUA. Inspirador em todos os sentidos.

Entre no clima com nossa playlist exclusiva no

Spotify

Abrir | **Buscar** | **Escanear**

FLUA

Foto Ilustrativa

FLUIDEZ É FAZER TUDO A PÉ, COM A TRANQUILIDADE DE TER TUDO O QUE SE PRECISA A POUCOS MINUTOS DE VOCÊ.

Uma vida leve e prática que flui naturalmente. No FLUA você tem uma região inteira aos seus pés. Caminhar e contemplar o bairro, mais que uma comodidade, será uma rotina do bem viver. Próximo das barcas, do Plaza Shopping e com um comércio pulsante em volta, tudo aqui é sinônimo de conveniência e, principalmente, entretenimento. Afinal, você vai morar a poucos minutos de um centro cultural dos mais incríveis, para completar o seu dia a dia.

BARCAS

PRAIA DE ICARAÍ

MAC – MUSEU DE ARTE CONTEMPORÂNEA

UFF

ILHA DA BOA VIAGEM

CAMPO DE SÃO BENTO

RESERVA CULTURAL

PLAZA SHOPPING

PADARIA BEIRA MAR

UFF São Domingos – 3 min*
Reserva Cultural Niterói – 2 min*
Concha Acústica – 2 min*
Plaza Shopping – 5 min*
Barcas – 8 min*
Centro de Niterói – 6 min*
MAC – Museu da Arte Contemporânea – 4 min*
Campo de São Bento – 8 min*
Forte do Gragoatá – 3 min*
Praia de Boa Viagem – 5 min*
Praia das Flechas – 4 min*
Praia de Icaraí – 6 min*
Praia do Gragoatá – 4 min*

*Tempo estimado de carro via Google Maps.

FLUA

INSPIRADOR EM TODOS OS SENTIDOS.

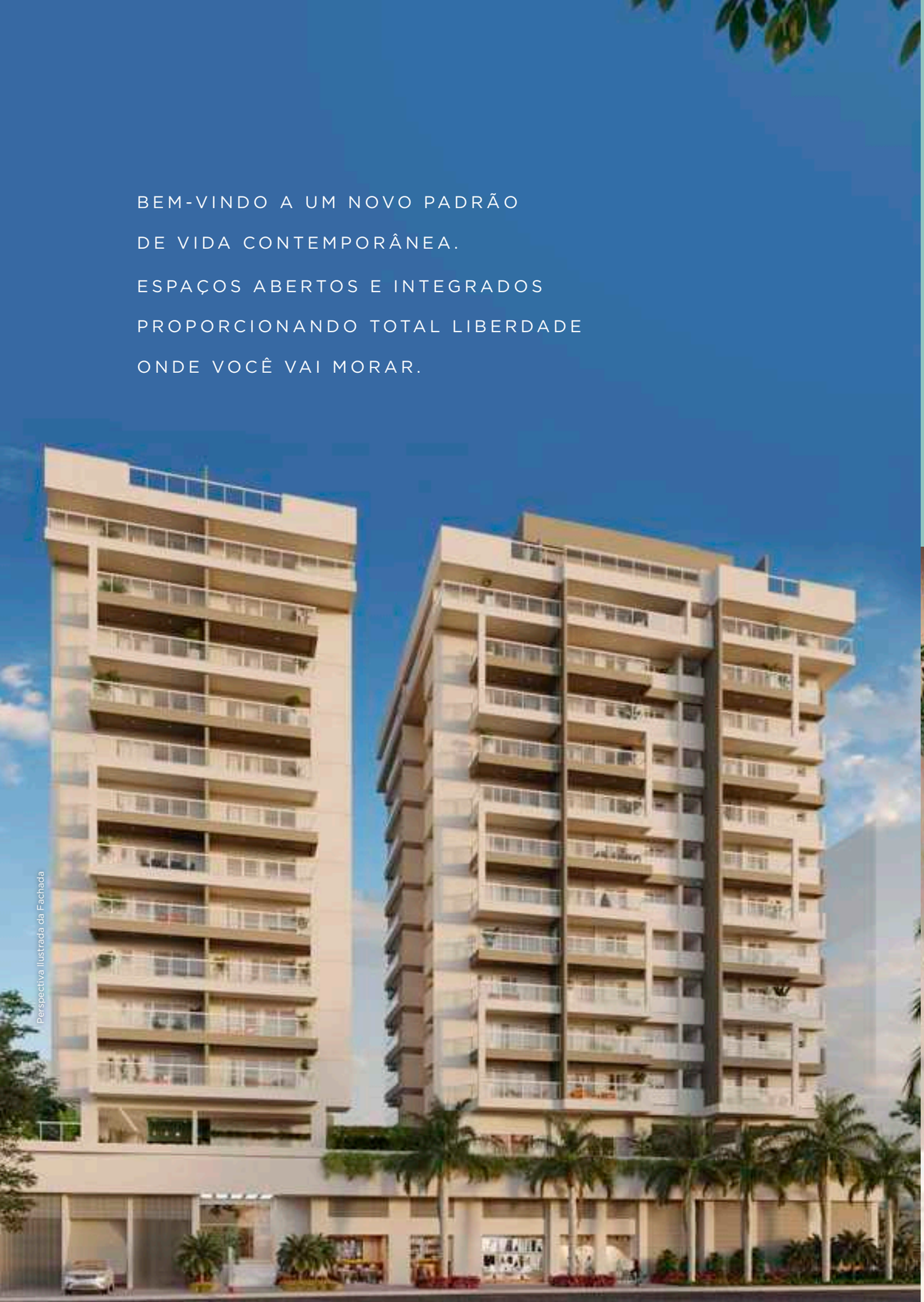
3 E 2 QUARTOS
COM SUÍTE
71 A 92M²

PENTHOUSES
3 QUARTOS
ALL SUÍTES
140 A 235M²

VAGA DE GARAGEM

Perspectiva Ilustrada da Fachada

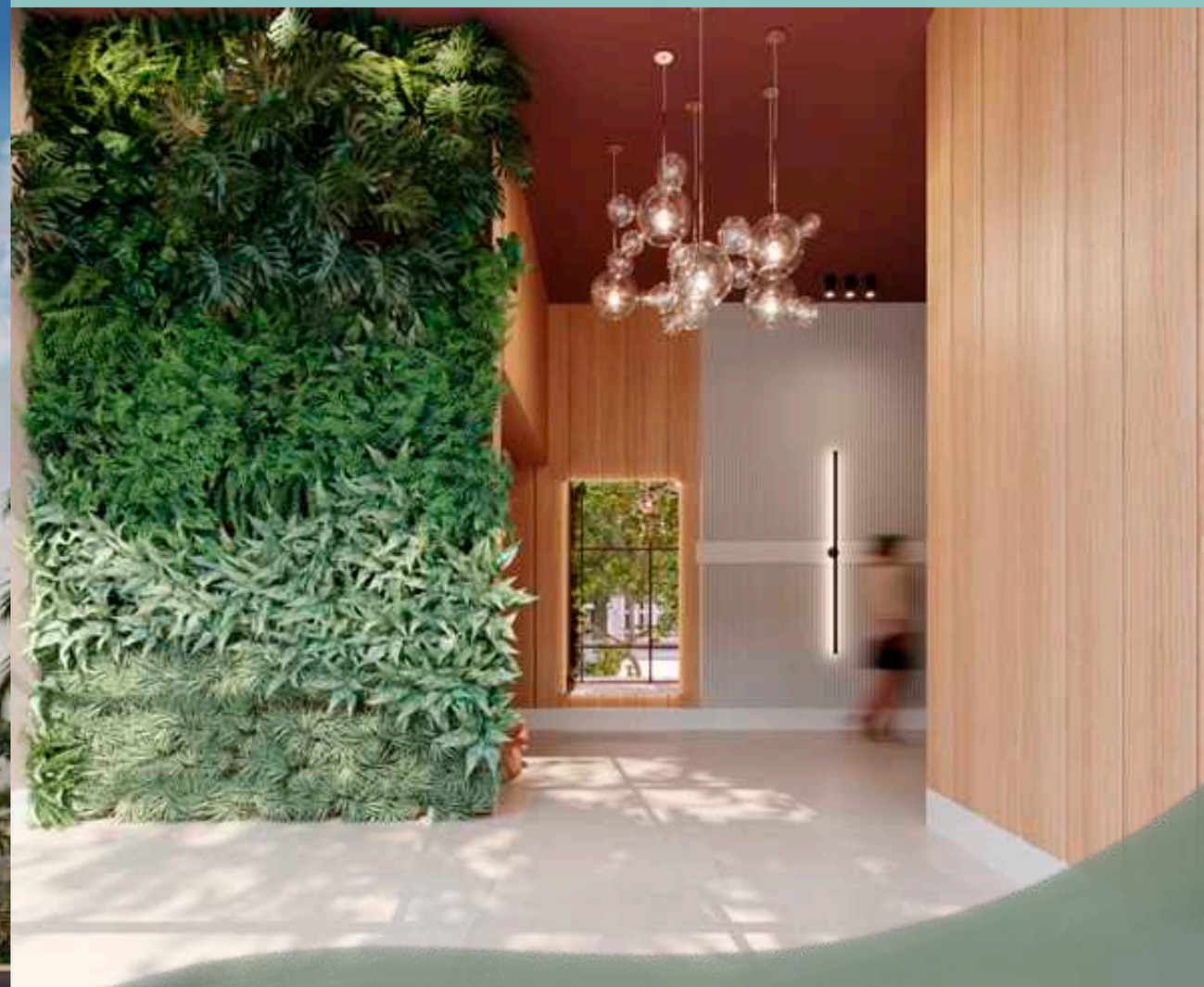
BEM-VINDO A UM NOVO PADRÃO
DE VIDA CONTEMPORÂNEA.
ESPAÇOS ABERTOS E INTEGRADOS
PROPORCIONANDO TOTAL LIBERDADE
ONDE VOCÊ VAI MORAR.



Perspectiva Ilustrada da Fachada

Perspectiva Ilustrada do Acesso

Perspectiva Ilustrada do Lobby de Entrada



Perspectiva Ilustrada da Piscina Adulto

TUDO É
ORGÂNICO E FLUI.
LAZER QUE
SE COMPLETA
COM O PAISAGISMO,
EM UM CLIMA
DE ABSOLUTA
SOFISTICAÇÃO
E TRANQUILIDADE.

Perspectiva Ilustrada da Piscina Adulto

UM RESPIRO, UM DESCANSO E UMA PAUSA SÃO ESSENCIAIS.
TUDO PLANEJADO NA MEDIDA DO SEU CONFORTO.

Perspectiva Ilustrada da Piscina Infantil

Perspectiva Ilustrada da Sauna

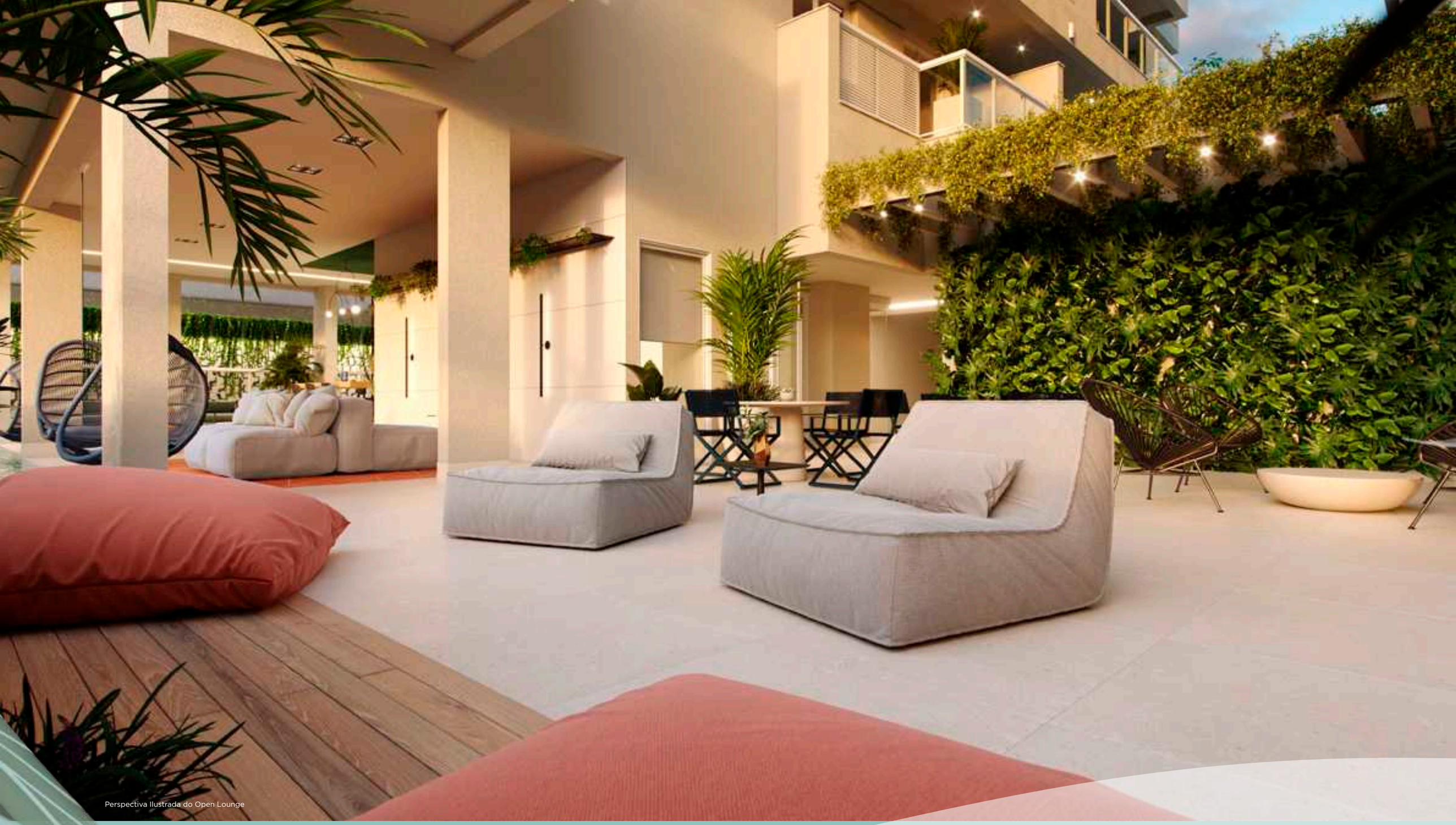
CONVÍVIO
QUE SE CONECTA
PELOS AMBIENTES
INSPIRADORES
E DESCONECTA
VOCÊ DO MUNDO.

Perspectiva Ilustrada do Indoor Lounge

Perspectiva Ilustrada do Lounge da Piscina

CONTEMPLE OS MELHORES DIAS
E O LUGAR ESPECIAL QUE VOCÊ SE PERMITIU
VIVER DE HOJE EM DIANTE.

Perspectiva Ilustrada do Indoor Lounge



Perspectiva Ilustrada do Open Lounge

LAZER COM ATMOSFERA AO AR LIVRE.
LIBERDADE QUE ACALMA E TRANSFORMA TUDO
EM UM MOMENTO ÚNICO.

Perspectiva ilustrativa do Indoor Lounge

A FACILIDADE DE UM ESPAÇO COMPARTILHADO COM VENDING MACHINES* PARA RESOLVER A VIDA EM QUESTÃO DE SEGUNDOS.

*Funcionamento e operação conforme Convenção de Condomínio.

Perspectiva Ilustrada do Open Lounge

Perspectiva Ilustrada do Salão de Festas com Churrasco Gourmet Integrado

CELEBRAR
É A ARTE DE
RECEBER COM
ELEGÂNCIA.

Perspectiva Ilustrada do Salão de Festas

Perspectiva Ilustrada do Churrasco Gourmet

Perspectiva Ilustrada da Brinquedoteca

ESPAÇO LÚDICO E MUITO BEM PENSADO
PARA RENDER MUITAS BRINCADEIRAS.

PERFEITO NA MEDIDA
PARA AS NECESSIDADES
DOS TEMPOS ATUAIS.

Perspectiva Ilustrada do Office

UM AMBIENTE
DE TIRAR O FÔLEGO,
EXERCITAR O CORPO
E DESCANSAR A MENTE.

Perspectiva Ilustrada da Academia

FLUA

FLUA NA IMENSIDÃO DE UMA VISTA
DAS MAIS DESEJADAS.

Perspectiva Ilustrada da Varanda do Apartamento 802 do Edifício Brisa

Perspectiva Ilustrada da Varanda do Apartamento 802 do Edifício Brisa - Versão Gourmet

UM ESPAÇO DE MÚLTIPLAS
FUNCIONALIDADES.
IDEAL PARA RECEBER,
TRABALHAR E SE INSPIRAR
TODAS AS HORAS.

A BAÍA E A BELEZA
DE UMA VISTA NATURAL
COMO OBRA DE ARTE VIVA
DA SUA VARANDA.

TÉRREO BOAS-VINDAS

1. ACESSO PEDESTRES
2. ACESSO VEÍCULOS
3. LOJAS
4. LOBBY
5. ESTACIONAMENTO
6. GUARITA/ESPAÇO ENTREGA
- HALL ELEVADORES

1. PISCINA
2. DECK MOLHADO
3. PISCINA INFANTIL
4. LOUNGE PISCINA
5. SAUNA E DUCHA
6. INDOOR LOUNGE
7. ACADEMIA
8. OFFICE
9. BRINQUEDOTECA
10. OPEN LOUNGE
11. SALÃO DE FESTAS
12. CHURRASCO GOURMET
13. VARANDA DO SALÃO DE FESTAS/GOURMET
14. ESTACIONAMENTO
- HALL ELEVADORES

PUC BEM-ESTAR

FLUA

CONHEÇA OS
APARTAMENTOS QUE FAZEM
A VIDA FLUIR NO SENTIDO
QUE VOCÊ SEMPRE QUIS.

LÁ DO ALTO, O CÉU QUE ACALMA
SOB UM PONTO DE VISTA PRIVILEGIADO:
DA PENTHOUSE.

Perspectiva Ilustrada da Cobertura 1402 do Edifício Aura

ED. BRISA | APTOS. 1401 E 1402 | **PENTHOUSE**

201,45 E 201,67M² | 3 QUARTOS | ALL SUÍTES

ED. AURA | APTO. 1401 | **PENTHOUSE**

140,82M² | 3 QUARTOS | ALL SUÍTES

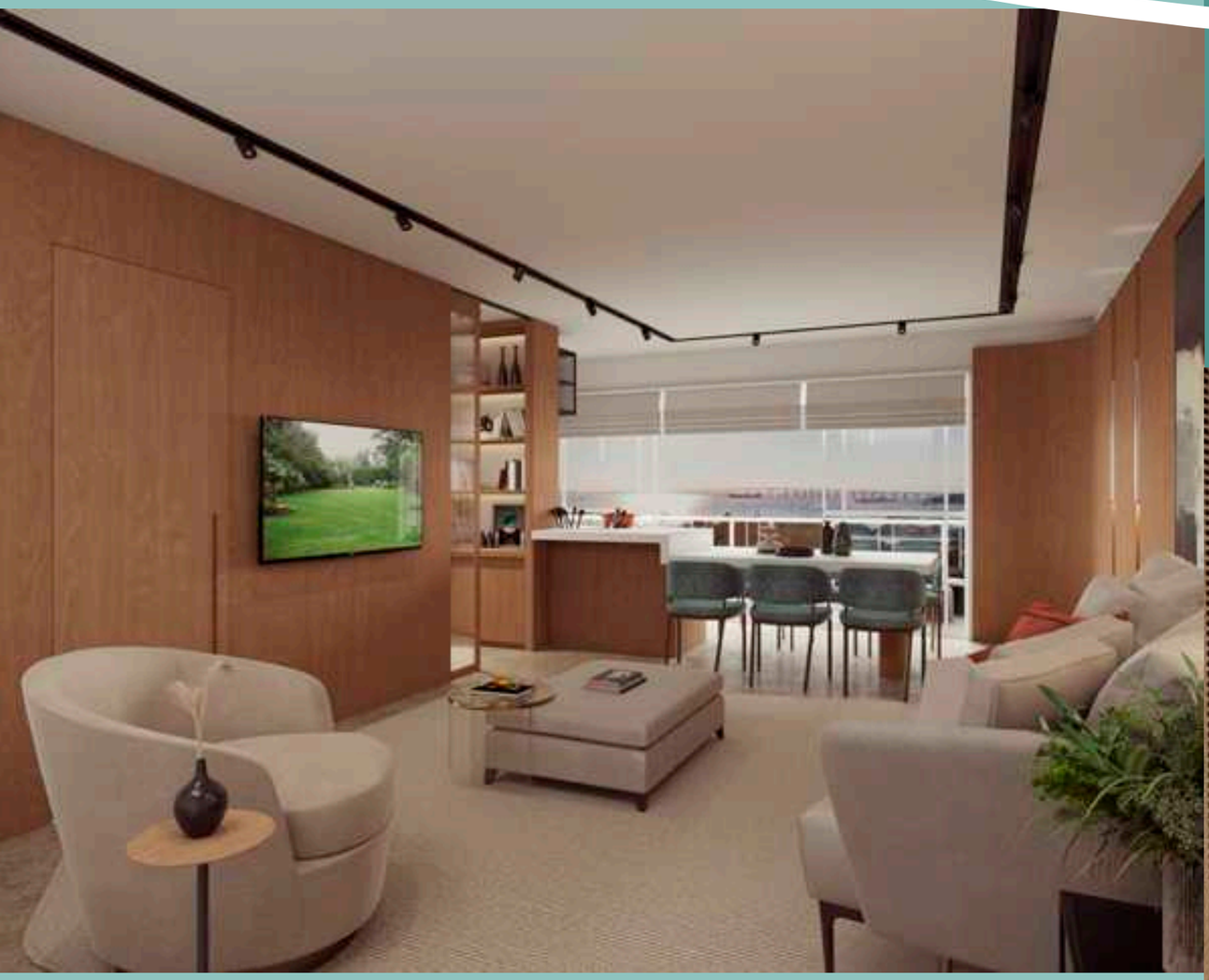
ED. AURA | APTO. 1402 | **PENTHOUSE**

235,82M² | 3 QUARTOS | ALL SUÍTES

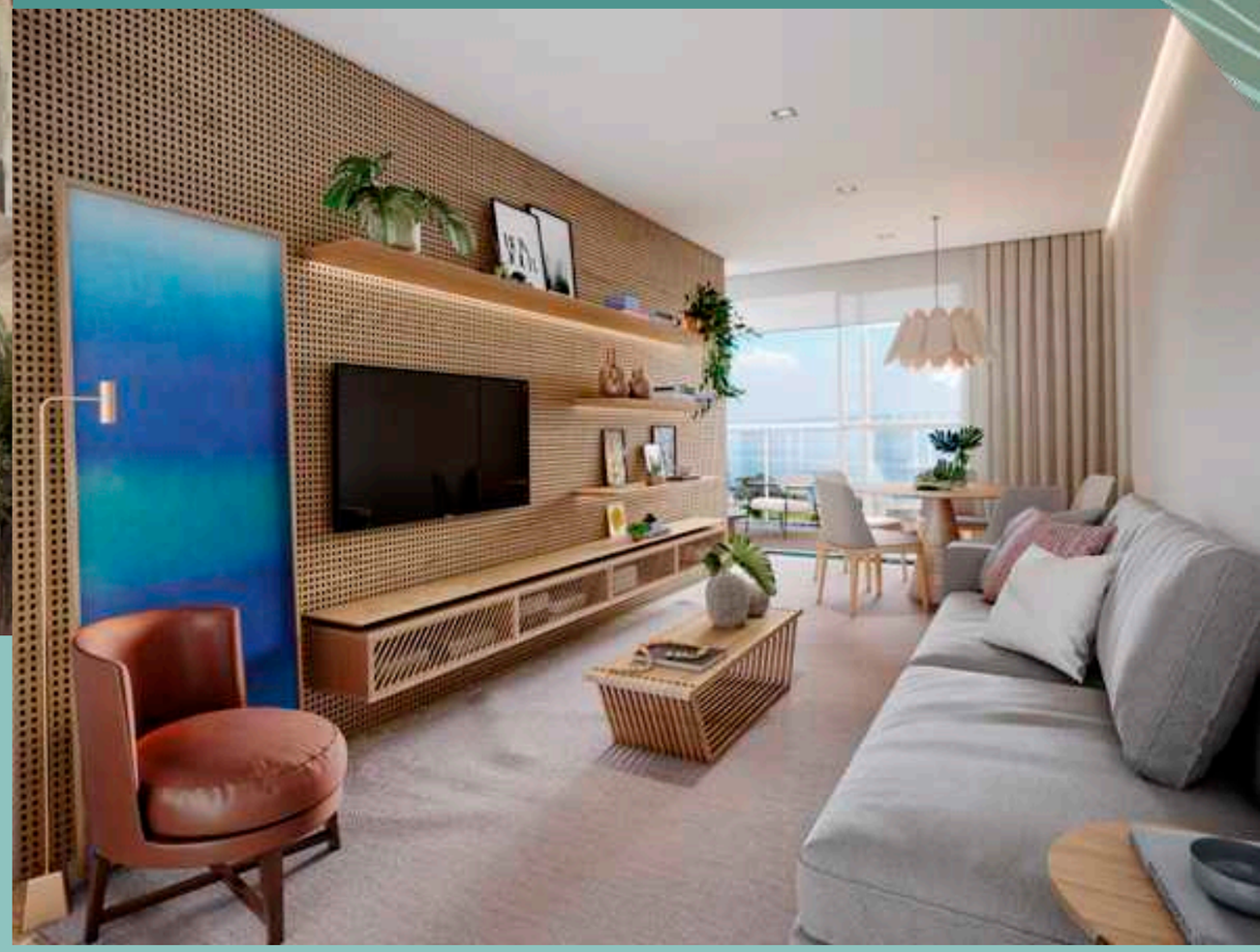
ED. AURA | APTO. 1403 | **PENTHOUSE**

212,51M² | 3 QUARTOS | ALL SUÍTES

INSPIRAÇÃO QUE INTEGRA,
AMPLIA E TRAZ UM CONFORTO
INCOMPARÁVEL.



Perspectiva Ilustrada da Sala Ampliada* do Apartamento 502 do Edifício Brisa



Perspectiva Ilustrada da Sala do Apartamento 802 do Edifício Brisa

* Opção de planta do Tegra ID.

ED. BRISA | APTO. 1301 E 1302

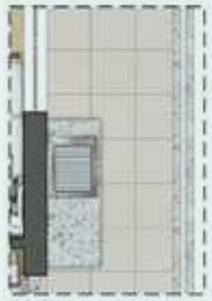
104,56 E 104,83M² | 3 QUARTOS | COM SUÍTE

ALTERAÇÃO PARA A VARANDA DE SERVIÇO DO APARTAMENTO 1302

OPÇÃO CHURRASQUEIRA

ED. BRISA | APTO. 1303

96,87M² | 3 QUARTOS | COM SUÍTE



OPÇÃO CHURRASQUEIRA

ED. BRISA | APTO. 1304

97,76M² | 3 QUARTOS | COM SUÍTE

ED. BRISA | APTO. 301 A 1201 E 302 A 1202

92,83 A 92,98M² | 3 QUARTOS | COM SUÍTE

Elemento decorativo conforme composição de fachada em unidades específicas conforme projeto.
Para melhor compreensão dos elementos de fachada em cada unidade, consultar as perspectivas do empreendimento.

ED. BRISA | APTO. 303 A 1203

84,05M² | 3 QUARTOS | COM SUÍTE

ED. BRISA | APTO. 304 A 1204

84,80M² | 3 QUARTOS | COM SUÍTE

AR CONTEMPORÂNEO
PARA UMA VIDA
QUE RESPIRA
SOFISTICAÇÃO
E MODERNIDADE.

Perspectiva Ilustrada da Sala do Apartamento 801 do Edifício Aura

ED. AURA | APTO. 1301

89,01M² | 2 QUARTOS | ALL SUÍTES

OPÇÃO CHURRASQUEIRA

ED. AURA | APTO. 1302

78,73M² | 2 QUARTOS | COM SUÍTE

OPÇÃO CHURRASQUEIRA

ED. AURA | APTO. 1303

89,64M² | 2 QUARTOS | ALL SUÍTES

OPÇÃO CHURRASQUEIRA

ED. AURA | APTO. 1304

75,53M² | 2 QUARTOS | COM SUÍTE

OPÇÃO CHURRASQUEIRA

ED. AURA | APTO. 1305

86,91M² | 2 QUARTOS | ALL SUÍTES

ED. AURA | APTO. 1306

75,56M² | 2 QUARTOS | COM SUÍTE

ED. AURA | APTO. 1307

84,08M² | 2 QUARTOS | COM SUÍTE

OPÇÃO CHURRASQUEIRA

ED. AURA | APTO. 301 A 1201

75,70M² | 2 QUARTOS | ALL SUÍTES

Elemento decorativo conforme composição de fachada em unidades específicas conforme projeto.
Para melhor compreensão dos elementos de fachada em cada unidade, consultar as perspectivas do empreendimento.

OPÇÃO CHURRASQUEIRA

ED. AURA | APTO. 302 A 1202

76,31M² | 2 QUARTOS | COM SUÍTE

Elemento decorativo conforme composição de fachada em unidades específicas conforme projeto.
Para melhor compreensão dos elementos de fachada em cada unidade, consultar as perspectivas do empreendimento.

OPÇÃO CHURRASQUEIRA

ED. AURA | APTO. 303 A 1203

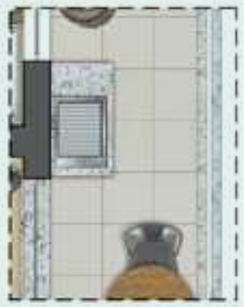
73,96M² | 2 QUARTOS | ALL SUÍTES

Elemento decorativo conforme composição de fachada em unidades específicas conforme projeto.
Para melhor compreensão dos elementos de fachada em cada unidade, consultar as perspectivas do empreendimento.

OPÇÃO CHURRASQUEIRA

ED. AURA | APTO. 304 A 1204

74,36M² | 2 QUARTOS | COM SUÍTE



OPÇÃO CHURRASQUEIRA

ED. AURA | APTO. 305 A 1205

73,71M² | 2 QUARTOS | ALL SUÍTES

OPÇÃO CHURRASQUEIRA

ED. AURA | APTO. 306 A 1206

74,58M² | 2 QUARTOS | COM SUÍTE

ED. AURA | APTO. 307 A 1207

71,35M² | 2 QUARTOS | COM SUÍTE

O QUE É O PROGRAMA TEGRA ID

O que é o programa TEGRA ID?

É um programa que oferece alternativas para adaptar o imóvel durante a fase de construção, permitindo que a unidade seja ajustada de acordo com as necessidades e estilo de vida do cliente. A escolha é feita com base em opções predefinidas pela Tegra Incorporadora.

Conheça as vantagens do TEGRA ID

- Economia de tempo e dinheiro
- Unidade entregue adaptada ao seu estilo
- Você não se preocupa com futuras reformas
- Garantia de mão de obra especializada da Tegra

Serão oferecidos*:

- Sala ampliada para as unidades-tipo de 03 quartos
- Kits de acabamentos predefinidos
- Fechadura eletrônica na porta social
- Rede frigorígena para ar-condicionado
- Kit bancada seca e churrasqueira nas varandas das unidades-tipo
- Kit churrasqueira e kit piscina para unidades de cobertura

** As opções acima são predefinidas pela Tegra e podem apresentar custo adicional. Sujeito ao cronograma físico da obra. O cliente deve estar em dia com suas obrigações assumidas e pactuadas com a Tegra Incorporadora. Caso haja parcelas em atraso, é fundamental que a situação financeira seja regularizada.*
** Serão executadas somente as opções predefinidas. Qualquer alteração diferente do apresentado poderá ser realizada após a entrega das chaves, sempre consultando o Manual do Proprietário.*

EMPREENDEDOR AQUA

EMPREENDIMENTOS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO 100% TEGRA

Empreendedora do Selo Aqua, certificação que será concedida ao FLUA, a Tegra prioriza o conforto e o bem-estar dos seus empreendimentos, aplicando sempre o mais alto nível de exigência dos padrões ambientais, assumindo assim um compromisso maior nas questões de iluminação, acústica e temperatura das unidades, e tendo ainda como pré-requisito o monitoramento da qualidade do ar e da água. O selo comprova ainda as boas práticas nos canteiros de obra, através de um forte programa de gestão de resíduos e preocupação com vistas, paisagismos e conforto visual.

DIFERENCIAIS DE UM EMPREENDIMENTO QUE SE DESTACA PARA VOCÊ VIVER O SEU MELHOR.

DIFERENCIAIS DAS ÁREAS COMUNS

- Bicicletário decorado, entregue com suportes, tomada para bicicleta elétrica e compressor de ar;
- Áreas comuns sociais entregues decoradas e equipadas;
- Infraestrutura para instalação de wi-fi nas áreas comuns sociais;
- Espaço para recebimento de encomendas;
- Ferramentas compartilhadas;
- Lobby destacado do nível da rua, com pé-direito alto;
- Equipamento para acesso de PNE (Portador de Necessidades Especiais) à piscina;
- Plataforma de acesso PNE ao empreendimento;
- Gerador para cargas de emergência;
- Tomada para carro elétrico;
- Serviços condominiais: segurança 24 horas, guardião de piscina, aplicativo do condomínio;
- Serviços Pay-Per-Use: arrumação e limpeza das unidades, pequenos reparos de manutenção, vending machines**;
- Controle de acesso de pedestres e veículos;
- Portões automatizados;
- Segurança perimetral e CFTV.

* As áreas comuns e serviços serão administrados pelo condomínio e regulados pelo regimento interno.
** Condições e regulamentações descritas em Convenção de Condomínio.

SUSTENTABILIDADE

- Bacias sanitárias com duplo acionamento nas áreas comuns e unidades;
- Estação de tratamento de águas cinzas;
- Reaproveitamento das águas de chuva para fins não potáveis nas áreas comuns do condomínio;
- Medidores individuais de água entregues;
- Iluminação de LED nas áreas comuns;
- Torneiras econômicas e com fechamento automático nas áreas comuns sociais;
- Iluminação com sensor de presença nos halls e áreas comuns sociais;
- Local para coleta seletiva.

DIFERENCIAIS DAS UNIDADES

- Piso laminado entregue nas unidades (áreas secas), garantindo melhor desempenho acústico;
- Opções de planta e acabamentos, através do programa Tegra ID;
- Aquecimento de água para a pia e chuveiros dos banheiros (exceto WC) e pias das cozinhas*;
- Bacias sanitárias com duplo acionamento nos apartamentos;
- Previsão para split/multisplit na sala e quartos (entrega de ponto de força e dreno);
- Medição individual de água e gás.

* Aquecedor a ser adquirido pelo proprietário.
** A aquisição e instalação dos aparelhos de ar-condicionado, bem como rede frigorígena e gesso para recobrimento das instalações serão de responsabilidade dos adquirentes.

DETALHES QUE MOSTRAM CADA CUIDADO DO PROJETO CRIADO ESPECIALMENTE PARA VOCÊ.

FLUA

1.661,64m² de área de terreno

131 unidades, sendo:

05 lojas de 24,53 a 34,66m²

121 apartamentos de 71,35 a 104,83m²

05 apartamentos cobertura de 140,82 a 235,82m²

127 vagas

02 elevadores por bloco

UNIDADES POR PAVIMENTO: 01 a 04 (Ed. Brisa) | 01 a 07 (Ed. Aura)

REALIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO: Tegra Incorporadora

PROJETO DE ARQUITETURA: Gimenez Andrade Arquitetos

PROJETO DE INTERIORES: Manga Rosa Arquitetura

PERSPECTIVAS: Ideosfera Computação Gráfica

PLANTAS HUMANIZADAS: Archigraph Apresentações Gráficas

DECORADOS: BMF Arquitetura e Carol Miluzzi Arquitetura

PROJETO DE PAISAGISMO: Sérgio Santana Planejamento e Desenho da Paisagem

MEMORIAL DESCRITIVO

1) APARTAMENTOS / PENTHOUSES:

a) Sala / Circulação / Quartos / Suítes

Piso Laminado
Parede Pintura
Rodapé Laminado
Teto Rebaixo em gesso com pintura

b) Cozinha

Piso Cerâmica ou porcelanato
Parede Pintura, cerâmica ou porcenalato
Rodapé Poliestireno ou cerâmica ou porcelanato
Teto Rebaixo em gesso com pintura

c) Banheiros

Piso Cerâmica ou porcelanato
Parede Cerâmica ou porcelanato
Teto Rebaixo em gesso com pintura

d) Varandas

Piso Cerâmica ou porcelanato
Parede Textura conforme fachada
Rodapé Cerâmica ou porcelanato

e) Terraço Descoberto (quando houver)

Piso Cerâmica ou porcelanato
Parede Textura conforme fachada
Rodapé Cerâmica ou Porcelanato

2- ESPECIFICAÇÕES GERAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

Bancadas: mármore ou granito
Soleiras e filetes: mármore ou granito
Louças: Deca, Celite ou similar
Metais: Deca, Docol, Fabrimar ou similar
Ferragens: Arouca, Papaiz, Pado, Haga ou similar
Esquadrias de madeira: pintura
Fachada: textura e/ou pintura na cor branca, conforme projeto específico
Esquadrias de alumínio: pintura eletrostática
Vidros: incolores e opacos e/ou incolores e translúcidos
Guarda-corpo: alumínio com pintura eletrostática e vidro / mureta com textura, conforme projeto específico

NOTAS IMPORTANTES:

1. Os equipamentos, mobiliários e elementos decorativos (quadros, tapetes, livros, almofadas, cortinas) constantes do presente material são referenciais e podem sofrer revisão de modelos, especificações e quantidades sem aviso prévio. A incorporadora não se responsabiliza por elementos decorativos de produção representados nas ilustrações artísticas.

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

3. O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas, conforme especificações do Projeto de Paisagismo. As imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação representam artisticamente a fase adulta das espécies, que será atingida ao longo do tempo, com a devida manutenção do Condomínio.

4. As áreas comuns sociais e ambientes de lazer do empreendimento serão entregues decorados e equipados, respeitando as linhas de materiais de divulgação do mesmo. Os equipamentos das áreas comuns e de lazer poderão ser alterados pela Incorporadora, de acordo com a disponibilidade das marcas, avanços tecnológicos ou dificuldade de compra e entrega pelos fornecedores.

5. As imagens, ilustrações, plantas humanizadas e tour virtual referentes ao empreendimento e apresentados no stand de vendas, folder, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação são meramente ilustrativos, podendo apresentar variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento a postulados legais.

6. As informações contidas em todo o material publicitário veiculado são meramente ilustrativas, não se configurando como parte integrante de qualquer instrumento legal, podendo, inclusive, serem alteradas sem prévio aviso.

7. A configuração e os níveis da implantação do empreendimento estão sujeitos a alterações decorrentes de exigências técnicas e estruturais, ao atendimento das posturas municipais, concessionárias e condições do entorno.

8. Todas as imagens demonstram ilustração artística, que desconsidera todos os elementos construídos e vegetação no entorno do empreendimento.

9. As vistas do entorno apresentadas nas ilustrações artísticas e tour virtual são aproximadas e imprecisas, ou seja, meramente ilustrativas e podem não corresponder exatamente à realidade.

10. Os mármores e granitos, por se tratarem de pedras naturais, podem apresentar variação de tonalidade.

11. As imagens de áreas privativas podem possuir configurações diferentes do padrão do empreendimento, no que diz respeito à opção de planta e acabamentos, rebaixos, sancas decorativas, mobiliários e artigos decorativos, não sendo parte integrante do contrato. Para informações sobre padrão do apartamento, consultar Memorial Descritivo e Planta de Escritura, anexos ao Contrato de Compra e Venda.

12. As áreas de lazer, vias, vagas e circulações do empreendimento estão sujeitas a alterações decorrentes das exigências das posturas municipais, concessionárias e condições do local.

13. Para os itens nos quais constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada para o empreendimento ficará a critério da construtora.

14. Eventualmente, para atendimento de necessidades técnicas, poderão ser executados shafts e/ou enchimentos, bem como poderão ser alteradas as posições de peças sanitárias.

15. No desenvolvimento dos projetos complementares, poderão ocorrer pequenas variações nas medidas internas dos cômodos, deslocando elementos estruturais (para mais ou para menos), que não excederão 5% (cinco por cento) em tais medidas, e na posição dos equipamentos, golas, vãos, janelas etc. para adaptação às necessidades dos projetos.

16. A incorporadora não se responsabiliza pelas construções vizinhas ao empreendimento. Itens como acréscimo nas edificações existentes no entorno, aberturas de janelas, alterações de afastamentos, entre outras condições dos imóveis de terceiros podem ser verificados no local, cabendo ao Poder Público fiscalizar a regularidade das construções vizinhas ao empreendimento.

17. Os quadros de luz, tomadas, interruptores e registro de comando das instalações hidráulicas poderão estar localizados em locais diferentes daqueles representados no modelo do stand de vendas.

18. As lojas serão entregues com porta de enrolar e deverão respeitar o projeto determinado pela incorporadora, que abordará temas como fachada (fechamento em vidro) e local para letreiros, e será apresentado aos condôminos no momento da entrega de tais unidades. O projeto desenvolvido a partir do disposto no manual deverá ser previamente aprovado pela Administradora do Condomínio e seu custo e execução serão de responsabilidade do proprietário.

19. Os condôminos do empreendimento poderão ter serviços incorporados ao Condomínio, a serem ofertados pela administradora e definidos em votação pelos proprietários. Descrição e regras conforme Convenção de Condomínio. Tais serviços poderão ser cobrados apartados.

20. Não serão fornecidos pela Incorporadora:
Quaisquer peças de decoração dos apartamentos constantes nos instrumentos promocionais ou qualquer outro elemento de decoração ou acabamento não citado expressamente no Memorial Descritivo de Vendas, tais como: aquecedores de passagem, armários embutidos, armários de pias de banheiros e cozinhas, box nos banheiros, carpetes, espelhos, equipamentos de ar-condicionado, eletrodomésticos, rebaixos, sancas e molduras, exceto nos locais indicados em projeto, móveis de espécie alguma, papel de parede ou pinturas especiais, ponto para chuveiro elétrico, equipamentos eletrônicos.

21. As esquadrias das varandas foram retiradas nas unidades decoradas para melhor circulação e fluxo de pessoas no showroom. As unidades serão entregues com esquadrias entre varandas e ambientes fechados (salas e quartos), conforme projeto aprovado.

22. Os pontos de elétrica, hidráulica e ar-condicionado em exposição na unidade decorada podem não corresponder necessariamente à quantidade e posição a serem definidas em projeto.

23. O fornecimento e instalação do que não constar expressamente desta especificação será de responsabilidade dos adquirentes das unidades.

24. A unidade autônoma será entregue com um sobressalto de granito entre a varanda e os ambientes fechados (sala e quartos), bem como trilho sobreposto. Não será permitida a retirada da esquadria.

25. A esquadria entre cozinha e área de serviço das unidades não será entregue. O modelo de fechamento será disponibilizado no Manual do Proprietário, respeitando um padrão estético de fachada e exigências dos órgãos competentes e o custo será de responsabilidade do adquirente.

26. Não serão admitidas modificações nas unidades ao longo do andamento das obras, exceto as eventualmente oferecidas pela Incorporadora através do programa Tegra ID, dentro do prazo ofertado.

27. A opção de planta acessível será oferecida através do programa Tegra ID e ficará disponível até o início das obras, conforme Decreto Federal 9.451/2018.

28. As opções de planta alternativas apresentadas no material de vendas são predefinidas pela Incorporadora e estão sujeitas a cobrança através do programa Tegra ID. Estão sujeitas ao cronograma físico da obra. O cliente deverá estar em dia com suas obrigações assumidas e pactuadas com a Incorporadora. Caso haja atrasos nas parcelas, é fundamental que a situação financeira seja regularizada. Os prazos do programa Tegra ID serão divulgados pela Incorporadora em momento oportuno.

29. Nas unidades autônomas, a aquisição e instalação dos aparelhos de ar-condicionado, bem como rede frigorígena e gesso para recobrimento das instalações são de responsabilidade dos adquirentes.

30. Fica reservado à Incorporadora o direito de proceder alterações às especificações estabelecidas no Memorial Descritivo de Vendas, desde que mantida a qualidade do produto e/ou serviço e sempre que:
a. Encontrar dificuldades por ocasião da aquisição e/ou contratação de produtos/serviços;
b. Houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
c. Precisar atender às exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos;
Além disso, eventualmente, por motivos técnicos, serão executados ou eliminados enchimentos e forros/sancas de gesso nas dependências das unidades autônomas.

31. Conforme cláusula específica da Promessa de Compra e Venda, os tópicos abaixo relacionados serão objeto de rateio entre os adquirentes das unidades autônomas, nas épocas próprias e na proporção do Coeficiente de Rateio de Despesas (CRD) determinado na Convenção de Condomínio.

A. Despesas indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação do Condomínio:
A.1 Custos com averbação da construção e com a Assembleia de Instalação do Condomínio;
A.2 Custos iniciais com porteiros, vigias, segurança, manutenção e limpeza.

B. Imposto predial e territorial urbano (IPTU):
B.1 Quota parte do IPTU territorial – e porventura demais taxas (ex. Taxa de Coleta de Lixo – TCL – etc.)
B.2 Individualizações de IPTU e inclusão predial.

32. Os adquirentes também são responsáveis pelas despesas para efetivação do negócio, dentre elas ITBI, laudêmio (se houver) e emolumentos notariais e registrais, que não estão incluídos no preço das unidades, conforme melhor explicado no Instrumento de Promessa de Compra e Venda.

33. As áreas comuns: salão de festas, churrasqueira gourmet, academia, brinquedoteca e office serão entregues com equipamentos de ar-condicionado instalados.

34. As vagas de garagem podem ser cobertas ou descobertas, de uso indistinto e sua utilização está prevista no Memorial e Minuta da Convenção de Condomínio.

SOBRE AS VENDING MACHINES

Trata-se de um serviço de autoatendimento no qual os condôminos poderão comprar os produtos disponíveis em máquinas e/ou geladeiras que ficarão expostas em local apropriado no Condomínio. Tais geladeiras serão de propriedade de empresas terceirizadas, cedidas em comodato, e farão o fornecimento e operação do serviço, cabendo ao Condomínio somente a cessão de uso do espaço físico.

NOTAS PARA PLANTAS HUMANIZADAS

1. Esta planta é ilustrativa com sugestão de decoração. Os móveis, bancadas de madeira, equipamentos, divisórias, vegetação e objetos decorativos não são parte integrante do contrato.
2. Os materiais representados, assim como as cores, tonalidades e padronizações dos pisos e bancadas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriamente igualdade com os materiais a serem utilizados.
3. Os revestimentos a serem utilizados na construção estão especificados no Memorial Descritivo do empreendimento.
4. O projeto poderá sofrer variações em pilares, vigas, instalações elétricas e hidráulicas, decorrentes de exigências técnicas e estruturais e do atendimento às posturas municipais ou concessionárias no decorrer da obra.
5. As medidas internas são acabadas de parede a parede, ou seja, consideram o revestimento especificado para cada ambiente, indicando a área útil.
6. A área total indicada por coluna é privativa, ou seja, tomada pelas linhas externas da fachada, das divisas com áreas comuns e pelo eixo das paredes divisórias entre apartamentos, conforme descrito na NBR 12.721 ABNT.
7. As unidades serão dotadas de ponto de força e dreno para a futura instalação de ar-condicionado. A aquisição e instalação dos mesmos, bem como rede frigorígena e gesso para recobrimento das instalações, são de responsabilidade dos adquirentes. As condensadoras deverão ficar na área técnica e/ou varanda e/ou terraço, de acordo com projeto específico.
8. As evaporadoras e condensadoras do sistema de ar-condicionado poderão sofrer ajustes ou mudanças de posição e quantidade, caso necessário.
9. A unidade autônoma será entregue com um sobressalto de granito entre a varanda e ambientes fechados, bem como trilho sobreposto. Não será permitida a retirada da esquadria.
10. As varandas terão modelos de guarda-corpos distintos, bem como elementos decorativos para composição de fachada. Para melhor compreensão dos elementos, os projetos deverão ser consultados.

QUADRO DE ÁREAS

EDIFÍCIO BRISA

UNIDADE	ÁREA TOTAL PRIVATIVA (M²)	VAGAS
301/1201	92,83	1 SIMPLES
302/1202	92,98	1 SIMPLES
303/1203	84,05	1 SIMPLES
304/1204	84,80	1 SIMPLES
1301	104,56	1 SIMPLES
1302	104,83	1 SIMPLES
1303	96,87	1 SIMPLES
1304	97,76	1 SIMPLES
1401	201,45	1 LONGA
1402	201,67	1 LONGA

EDIFÍCIO AURA

UNIDADE	ÁREA TOTAL PRIVATIVA (M²)	VAGAS
301/1201	75,70	1 SIMPLES
302/1202	76,31	1 SIMPLES
303/1203	73,96	1 SIMPLES
304/1204	74,36	1 SIMPLES
305/1205	73,71	1 SIMPLES
306/1206	74,58	1 SIMPLES
307/1207	71,35	1 SIMPLES
1301	89,01	1 SIMPLES
1302	78,73	1 SIMPLES
1303	89,64	1 SIMPLES
1304	75,53	1 SIMPLES
1305	86,91	1 SIMPLES
1306	75,56	1 SIMPLES
1307	84,08	1 SIMPLES
1401	140,82	1 LONGA
1402	235,82	2 SIMPLES
1403	212,51	1 LONGA

*Vaga longa para estacionamento de 2 (dois) veículos de passeio.

Tegra.
Imóveis com personalidade.

Para nós, cada cliente é único. E temos um propósito claro: construir empreendimentos com alma, para que as pessoas possam viver melhor. É por isso que nossos imóveis são pensados e construídos com paixão, comprometimento, entrega e energia.

Nossa solidez vai além do nosso nome.

Fazemos parte do grupo canadense Brookfield Asset Management. Uma empresa líder global nos setores imobiliário, de infraestrutura, de energia renovável, de recursos sustentáveis (agropecuária e florestas) e private equity. São mais de US$ 600 bilhões de ativos sob gestão e presença em mais de 30 países. A Brookfield está presente no Brasil desde a sua fundação, em 1899, e foi responsável pela implementação das primeiras redes de transporte coletivo e de iluminação pública à base de energia elétrica nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Atualmente suas operações abrangem 20 estados brasileiros e a empresa detém mais de R$ 120 bilhões em ativos sob gestão, o que a coloca como uma das maiores plataformas de investimento do País.

Tegra Incorporadora.

Somos a empresa do setor de desenvolvimento imobiliário residencial e comercial da Brookfield Asset Management no Brasil, com forte atuação nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Em toda nossa trajetória, realizamos empreendimentos que fizeram história e transformaram regiões, revelando uma preocupação genuína com a qualidade de vida das cidades.
São 43 anos de experiência no mercado nacional, 25 milhões de metros quadrados construídos e em construção e mais de 102 mil imóveis desenvolvidos.

Nossos números:

43 anos de atuação no mercado imobiliário brasileiro
+ de 102 mil imóveis desenvolvidos
+ de 25 milhões de m² construídos e em construção
86 mil clientes
70 vezes premiada
Presente em São Paulo, Rio de Janeiro e Campinas

HOME BOUTIQUE BY TEGRA
Último lançamento em Niterói - Icaraí
Sucesso de vendas

Orgulho de fazer parte da vida de Niterói.

Construindo uma história, lançamos o Home Boutique, um empreendimento localizado no coração de Icaraí, um alto padrão com plantas modernas e lazer sofisticado.

Volp 40 - Botafogo - RJ

Skylux - Centro - RJ

Waterways - RJ

Santa Monica Jardins - RJ

CRIADORIA

Avenida Visconde do Rio Branco, 731 - Centro - Niterói
tegraincoporadora.com.br/flua

Realização e construção:

TEGRA
INCORPORADORA

BREVE LANÇAMENTO CONDOMÍNIO FLUA. Incorporadora responsável: TGRJ-9 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 27.401.328/0001-76, com sede à Avenida Almirante Júlio de Sá Bierrenbach, nº 200, sala 102, bl. 2, Rio de Janeiro RJ. Endereço: Rua Visconde do Rio Branco, 731 - Centro - Niterói. Arquiteto Responsável: Sérgio Roberto Jansen de Mello Gimenez CAU A1294-7. Engenheiro Responsável: Felipe Couto Valente CREA 200561126-3. Projeto Arquitetônico: Gimenez Andrade Arquitetos. Projeto Paisagístico: Sérgio Santana Planejamento e Desenho da Paisagem. Projeto de Arquitetura de Interiores de áreas sociais comuns: Manga Rosa Arquitetura. As unidades só serão comercializadas após o registro do Memorial de Incorporação no Cartório de Registro de Imóveis competente. As informações constantes no Memorial de Incorporação e nos futuros Instrumentos de Compra e Venda prevalecerão sobre as divulgadas neste material. Todas as imagens e perspectivas aqui contidas são meramente ilustrativas. As tonalidades das cores, formas e texturas podem sofrer alterações. Os acabamentos, quantidade de móveis, equipamentos e utensílios serão entregues conforme o Memorial Descritivo do empreendimento e Projeto de Decoração. Os móveis e utensílios são sugestões de decoração com dimensões comerciais e não fazem parte do Contrato de Aquisição da unidade. As medidas dos apartamentos são internas e de face a face. A vegetação exposta é meramente ilustrativa, apresenta o porte adulto de referência e será entregue de acordo com o Projeto Paisagístico, podendo apresentar diferenças de tamanho e porte. Este material é preliminar e está sujeito a alteração sem aviso prévio. Futuras Intermediações: Spin Serpa Pinto Imóveis Ltda., Creci: 7604; Tegra Vendas Imobiliária Ltda, Creci: J-7247. Impresso em setembro/2021.