

O imóvel que  
você procura  
está aqui!

[bmlançamentos.com.br](http://bmlançamentos.com.br)



**BM**  
Lançamentos



O **Sou+ Icaraí** está localizado na região mais valorizada de Niterói, com fácil acesso às melhores opções de lazer e serviços que a cidade pode oferecer.















**Portaria Principal** | Fachada Rua Prof. Aurélia Pimentel Quaresma Moura, 110





**Portaria** | Rua Fagundes Varela





Vista Aérea



# Assinaturas

## Decoração da Área Comum



**BRUNO MADEIRA**  
ARQUITETURA

O arquiteto, designer e urbanista carioca atua em projetos nas áreas comercial, residencial, interior, urbanismo, desenvolvimento de mobiliários e programações visuais, colecionando mais de 500 projetos ao longo da carreira.

## Arquitetura e Implantação

Empresa com vasta experiência de mercado, atuando no desenvolvimento de projetos e preocupada em elaborar uma arquitetura de qualidade valorizando o meio urbano e atendendo às necessidades dos clientes.



João Massena

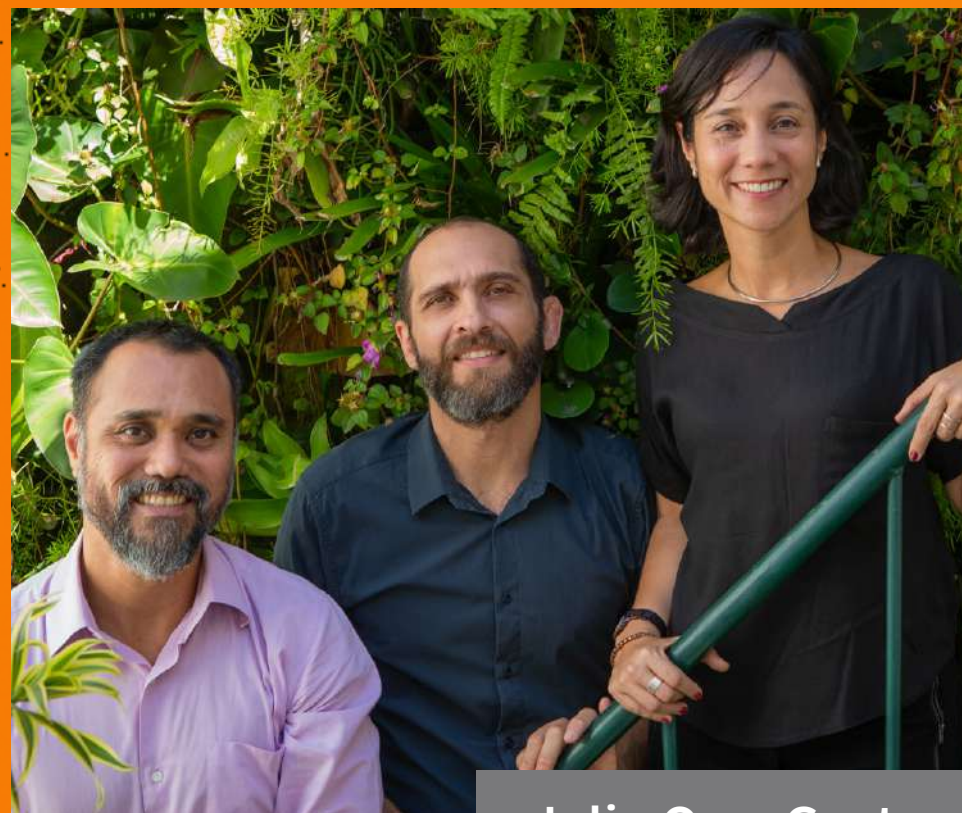


Christina Monnerat



Felipe Monnerat

## Projeto Paisagismo

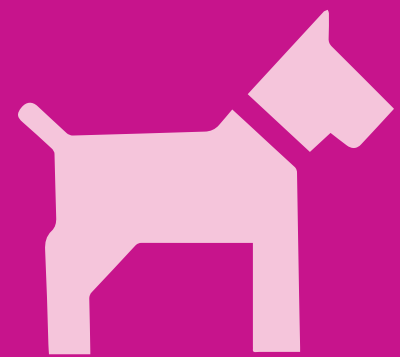


Julio Ono, Gustavo Leivas e Isabela Ono

Fundado por Burle Marx em 1955, o Escritório de Paisagismo Burle Marx mantém em seu DNA os conceitos de Roberto e Haruyoshi Ono. Design paisagístico e experiência como uma forma de arte.







# Pet Friendly



Um espaço especialmente pensado para você poder curtir e se divertir com o seu pet!



# Pet Park

A vibrant pet park scene featuring a paved area with water fountains. In the foreground, there are two red cylindrical fountains spraying water upwards. To the left, a colorful archway fountain with red, orange, and yellow segments also sprays water. In the background, a blue and yellow slide is visible, along with a lifebuoy hanging from a blue frame. The park is enclosed by a metal fence and surrounded by lush greenery and palm trees under a clear blue sky. The image is decorated with colorful geometric shapes: a purple and yellow cross in the top left, and a yellow, purple, and orange cross in the bottom right.

Para os pet lovers, que se preocupam cada vez mais com o bem estar dos seus amigos de 4 patas, morar em um lugar com acessibilidade e espaços dedicados aos nosso pets é fundamental para a qualidade de vida deles.



# Pet Care



Muito além do que um espaço de banho e tosa, o pet care é um ambiente para o próprio dono cuidar do seu peludo e promover o bem estar do seu pet.





# Grab & Go



# GRAB & GO

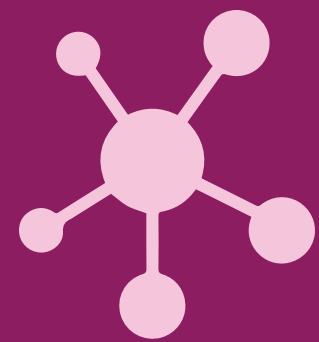


Seu dia leve e descomplicado. Uma loja de conveniências 24h disponível pra você, repleta de produtos variados e de qualidade. Aqui você pode comprar sem fila. Molezinha, pelo totem ou app.

Este serviço será prestado em parceria com a empresa **Now Marketing**, que consiste em um sistema autônomo e inteligente, baseado na confiança sem atendentes. Exclusivo para moradores, contando com itens de consumo e de conveniência, tais como sorvetes, refrigerantes, cervejas, pratos congelados e muito mais.







# Coworking



Aqui seu dia rende mais. Um espaço equipado e flexível, com sala de reunião e ilha de impressão. Muito mais produtividade!





# Espaço Delivery



# ESPAÇO DELIVERY



Espaço para receber suas compras e seu lanchinho em um ambiente totalmente apropriado.



Espaço HABITARE



# Espaço Habitare



Um espaço exclusivo para moradores preparado para você soltar sua criatividade e compartilhar ferramentas, malas, cooler, cadeira de praia, guarda sol e muito mais.





# Lavanderia OMO



Um modelo de serviço sustentável que economiza recursos e libera tempo na sua agenda. Basta agendar o seu ciclo diretamente pelo aplicativo!



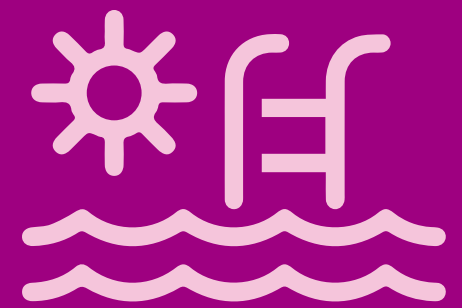


# Bicicletário



Nunca foi tão fácil dar aquela pedalada que liberta a alma! Espaço para carregar sua bike elétrica ou guardá-la com segurança, com compressor e bancada para pequenos reparos.





# Piscina

Com borda infinita e uma vista exuberante da Orla de Icaraí e da Baía de Guanabara para você ser + feliz!









# Deck Lounge

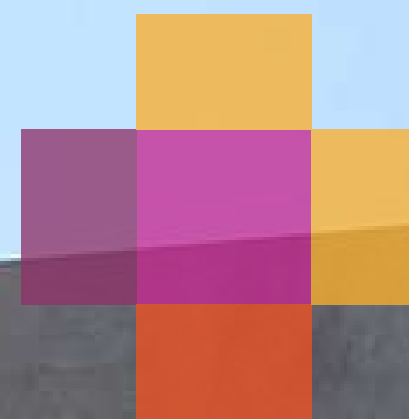


Para os seus momentos de relax e descontração, que tal poder tomar um drink especial nesse deck lounge com essa vista espetacular?





# Sauna & Hidro



Para o seu momento de descanso e relaxamento ser ainda mais completo!















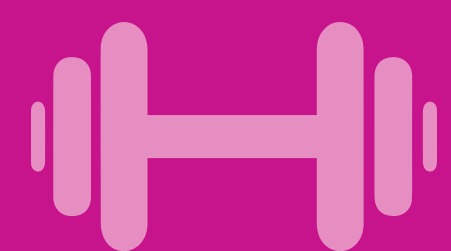
# Game Play



Um espaço para você, que é apaixonado por game!







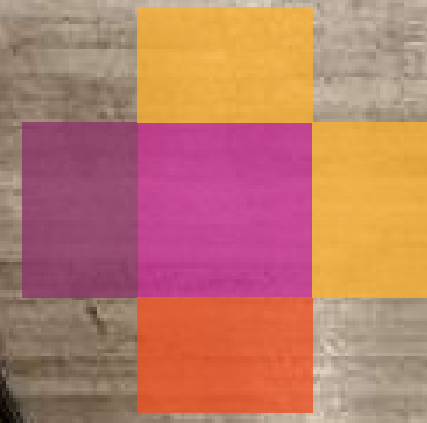
# Espaço Fitness



Porque cuidar do nosso corpo é também cuidar da  
nossa saúde para ser + livre e + feliz!







# Crosstraining

Para suar a camisa e queimar os excessos em um espaço todo seu.





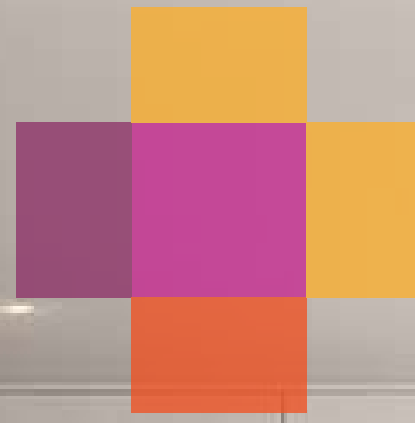
# Espaço Grill



O espaço reservado pro churrasco, cerveja e resenha!

É só reunir os amigos e pronto. Sempre será um grande acontecimento.





# Espaço do Chef



Alguns acontecimentos merecem reunir convidados para uma celebração à altura da ocasião. Ou um almoço. Ou um coquetel. Ou um brunch. Você é o anfitrião.





# Salão de festas



Para você receber e celebrar em alto estilo!





## + Segurança

Portaria Virtual (apenas entrada de visita autorizada pelo morador)

Clausura na entrada do condomínio em todos os acessos de pedestre ou veiculares

Identificação dos veículos dos moradores com tag

Concierge 24h

## + Facilidade

Possibilidade de locação no sistema Airbnb

Wifi 200Mb disponível em todo o empreendimento

Máquina de Gelo disponível em todas as Torres.

## + Sustentabilidade

Coleta e descartes seletivos (lixo eletrônico e óleo)

Reuso de águas Cinzas

100% lâmpadas LED







Perspectiva ilustrativa do Studio





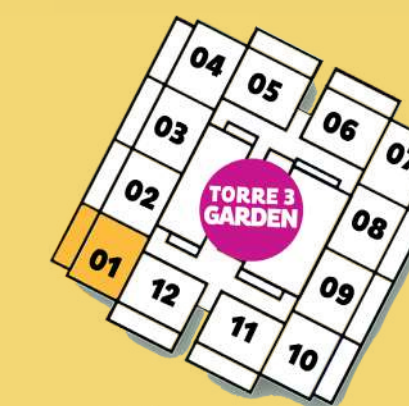
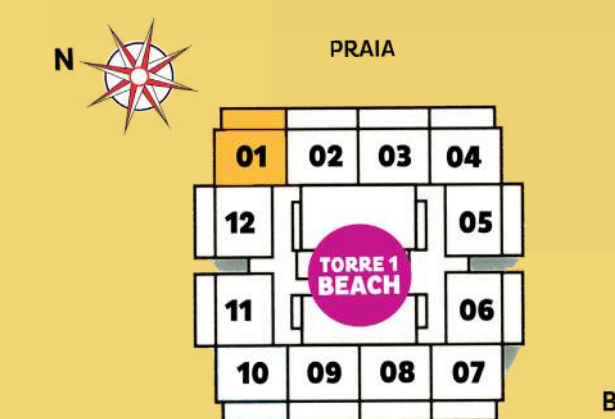


# Studio

ÁREA PRIVATIVA TOTAL 37,47m<sup>2</sup>

# Coluna 1

1. A área total indicada na planta é privativa, ou seja, tomada pelas linhas externas da fachada e das divisas com as áreas comuns e pelo eixo das paredes divisórias entre as unidades, conforme os procedimentos de cálculo de área da coluna 23 da NBR 12721 da ABNT, referida na lei 4.591/64.
2. As cotas e áreas internas na planta são de área útil, ou seja, de face à face de paredes acabadas.
3. O posicionamento das vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra
4. Decoração móveis e eletrodomésticos representados nesta planta são meramente ilustrativos, não estando incluídos nas especificações da unidade.
5. As unidades serão entregues com previsão para churrasqueira à gás.
6. As unidades serão entregues conforme memorial descritivo de acabamentos do empreendimento.



DECK  
PARK

Varanda referente à unidade 801.  
Área privativa total 49,14m<sup>2</sup>



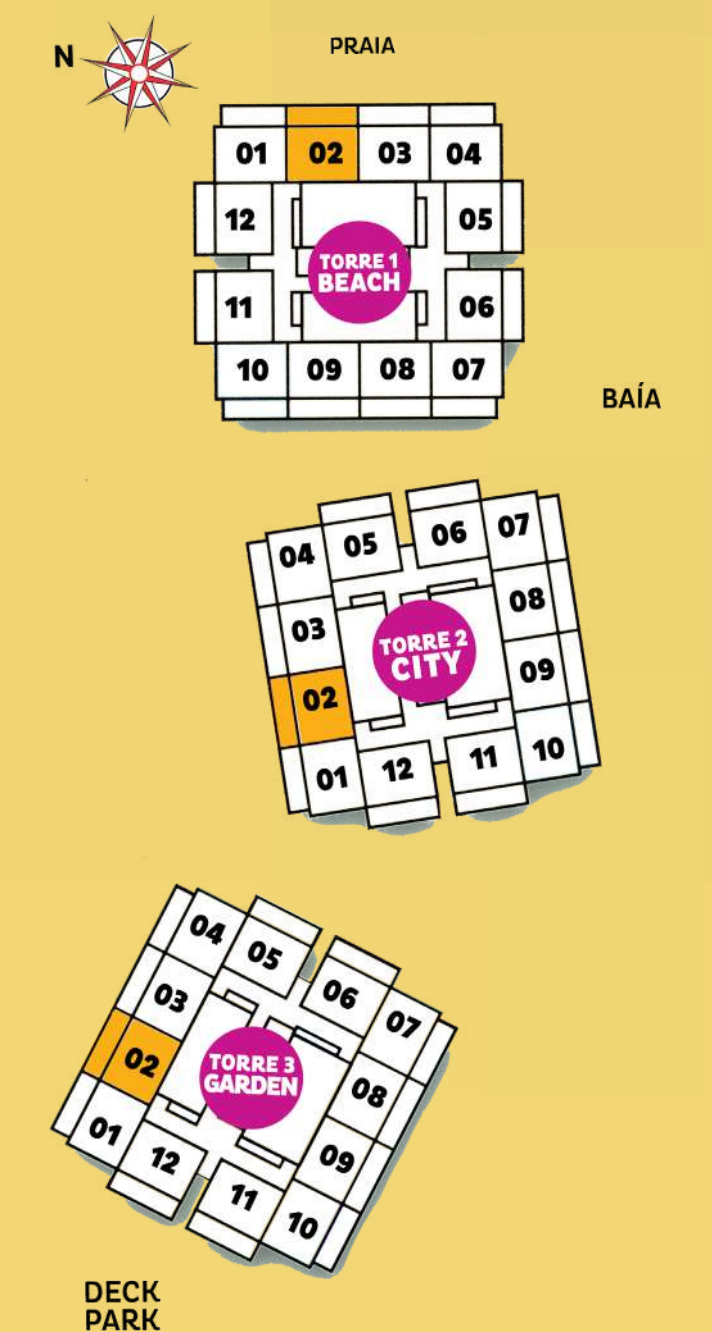
# Studio

ÁREA PRIVATIVA TOTAL 38,22m<sup>2</sup>

# Coluna 2



1. A área total indicada na planta é privativa, ou seja, tomada pelas linhas externas da fachada e das divisas com as áreas comuns e pelo eixo das paredes divisórias entre as unidades, conforme os procedimentos de cálculo de área da coluna 23 da NBR 12721 da ABNT, referida na lei 4.591/64.
2. As cotas e áreas internas na planta são de área útil, ou seja, de face à face de paredes acabadas.
3. O posicionamento das vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra
4. Decoração móveis e eletrodomésticos representados nesta planta são meramente ilustrativos, não estando incluídos nas especificações da unidade.
5. As unidades serão entregues com previsão para churrasqueira à gás.
6. As unidades serão entregues conforme memorial descritivo de acabamentos do empreendimento.





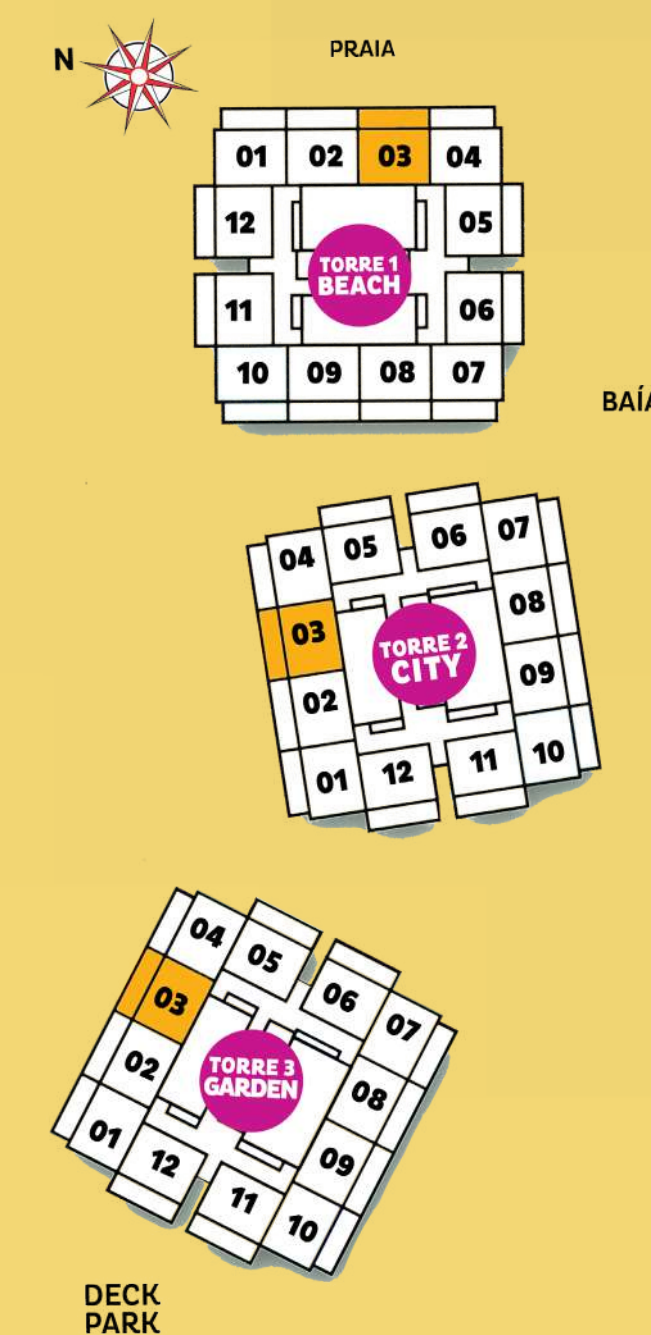
# Studio

ÁREA PRIVATIVA TOTAL 38,22m<sup>2</sup>

# Coluna 3



1. A área total indicada na planta é privativa, ou seja, tomada pelas linhas externas da fachada e das divisas com as áreas comuns e pelo eixo das paredes divisórias entre as unidades, conforme os procedimentos de cálculo de área da coluna 23 da NBR 12721 da ABNT, referida na lei 4.591/64.
2. As cotas e áreas internas na planta são de área útil, ou seja, de face à face de paredes acabadas.
3. O posicionamento das vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra
4. Decoração móveis e eletrodomésticos representados nesta planta são meramente ilustrativos, não estando incluídos nas especificações da unidade.
5. As unidades serão entregues com previsão para churrasqueira à gás.
6. As unidades serão entregues conforme memorial descritivo de acabamentos do empreendimento.





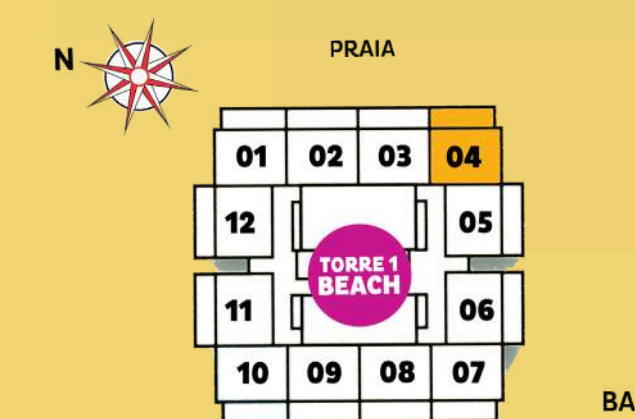
# Studio

ÁREA PRIVATIVA TOTAL 37,47m<sup>2</sup>

# Coluna 4



1. A área total indicada na planta é privativa, ou seja, tomada pelas linhas externas da fachada e das divisas com as áreas comuns e pelo eixo das paredes divisórias entre as unidades, conforme os procedimentos de cálculo de área da coluna 23 da NBR 12721 da ABNT, referida na lei 4.591/64.
2. As cotas e áreas internas na planta são de área útil, ou seja, de face à face de paredes acabadas.
3. O posicionamento das vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra
4. Decoração móveis e eletrodomésticos representados nesta planta são meramente ilustrativos, não estando incluídos nas especificações da unidade.
5. As unidades serão entregues com previsão para churrasqueira à gás.
6. As unidades serão entregues conforme memorial descritivo de acabamentos do empreendimento.



DECK  
PARK

Varanda referente à unidade 804.  
Área privativa total 49,14m<sup>2</sup>



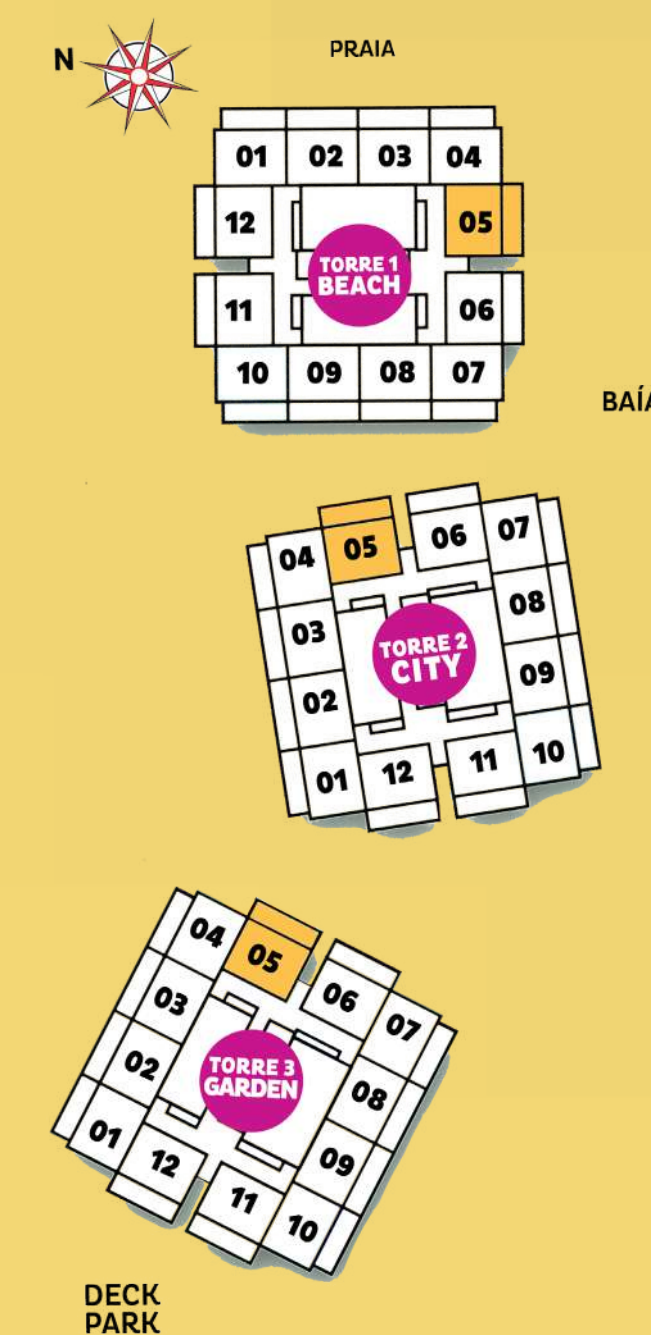
# Studio

ÁREA PRIVATIVA TOTAL 38,79m<sup>2</sup>

# Coluna 5



1. A área total indicada na planta é privativa, ou seja, tomada pelas linhas externas da fachada e das divisas com as áreas comuns e pelo eixo das paredes divisórias entre as unidades, conforme os procedimentos de cálculo de área da coluna 23 da NBR 12721 da ABNT, referida na lei 4.591/64.
2. As cotas e áreas internas na planta são de área útil, ou seja, de face à face de paredes acabadas.
3. O posicionamento das vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra
4. Decoração móveis e eletrodomésticos representados nesta planta são meramente ilustrativos, não estando incluídos nas especificações da unidade.
5. As unidades serão entregues com previsão para churrasqueira à gás.
6. As unidades serão entregues conforme memorial descritivo de acabamentos do empreendimento.





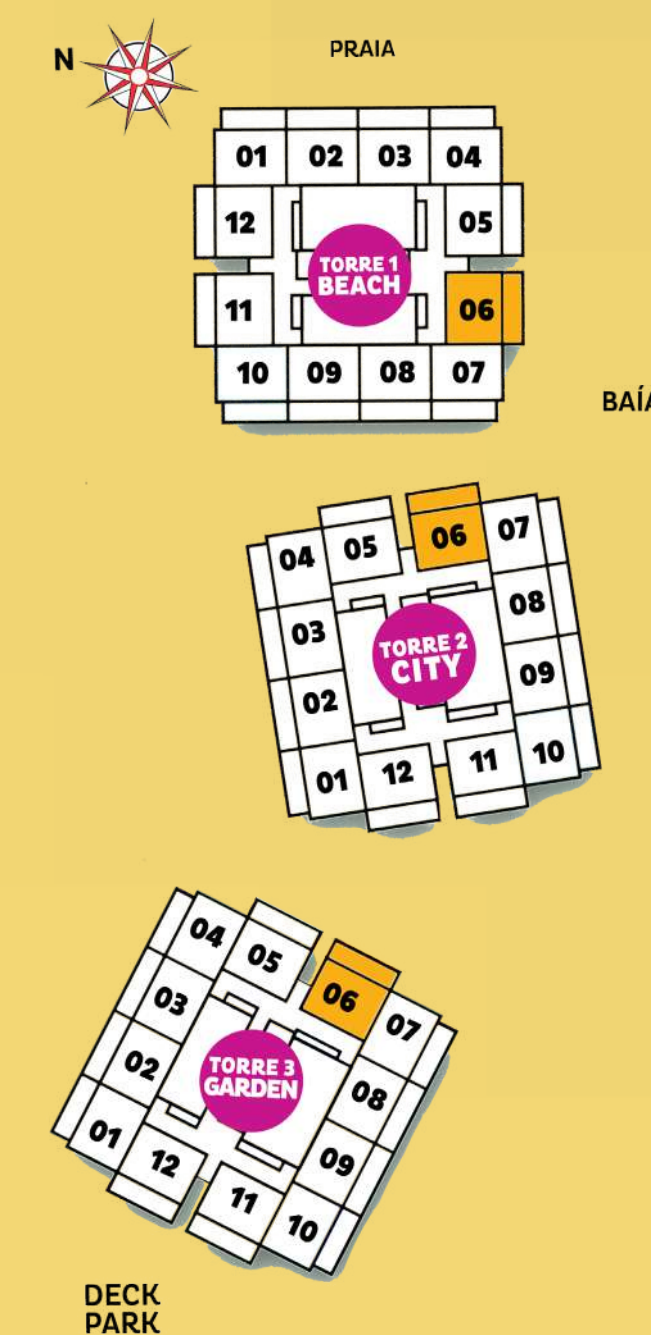
# Studio

ÁREA PRIVATIVA TOTAL 38,79m<sup>2</sup>

# Coluna 6



1. A área total indicada na planta é privativa, ou seja, tomada pelas linhas externas da fachada e das divisas com as áreas comuns e pelo eixo das paredes divisórias entre as unidades, conforme os procedimentos de cálculo de área da coluna 23 da NBR 12721 da ABNT, referida na lei 4.591/64.
2. As cotas e áreas internas na planta são de área útil, ou seja, de face à face de paredes acabadas.
3. O posicionamento das vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra
4. Decoração móveis e eletrodomésticos representados nesta planta são meramente ilustrativos, não estando incluídos nas especificações da unidade.
5. As unidades serão entregues com previsão para churrasqueira à gás.
6. As unidades serão entregues conforme memorial descritivo de acabamentos do empreendimento.





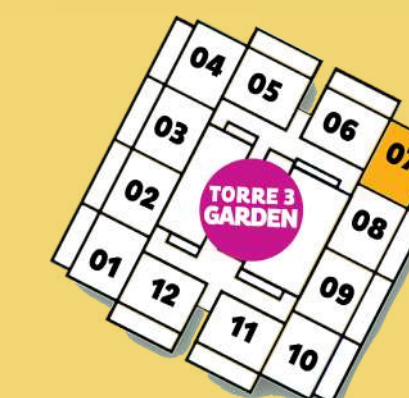
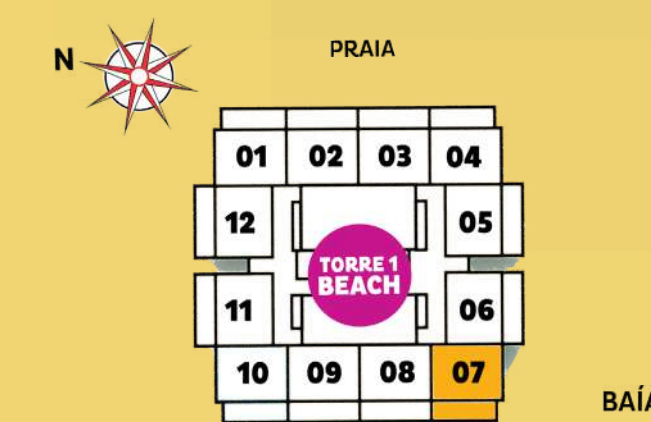
# Studio

ÁREA PRIVATIVA TOTAL 37,47m<sup>2</sup>



1. A área total indicada na planta é privativa, ou seja, tomada pelas linhas externas da fachada e das divisas com as áreas comuns e pelo eixo das paredes divisórias entre as unidades, conforme os procedimentos de cálculo de área da coluna 23 da NBR 12721 da ABNT, referida na lei 4.591/64.
2. As cotas e áreas internas na planta são de área útil, ou seja, de face à face de paredes acabadas.
3. O posicionamento das vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra
4. Decoração móveis e eletrodomésticos representados nesta planta são meramente ilustrativos, não estando incluídos nas especificações da unidade.
5. As unidades serão entregues com previsão para churrasqueira à gás.
6. As unidades serão entregues conforme memorial descritivo de acabamentos do empreendimento.

# Coluna 7



DECK  
PARK

Varanda referente à unidade 807.  
Área privativa total 49,14m<sup>2</sup>



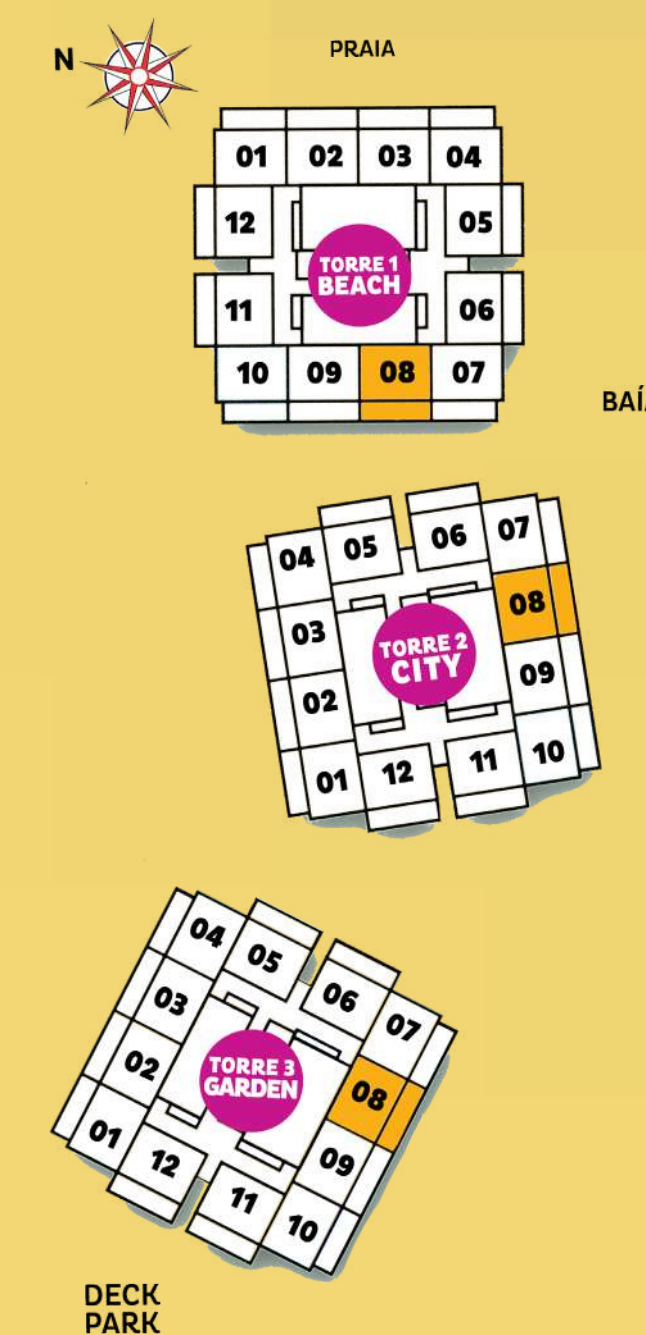
# Studio

ÁREA PRIVATIVA TOTAL 38,22m<sup>2</sup>

# Coluna 8



1. A área total indicada na planta é privativa, ou seja, tomada pelas linhas externas da fachada e das divisas com as áreas comuns e pelo eixo das paredes divisórias entre as unidades, conforme os procedimentos de cálculo de área da coluna 23 da NBR 12721 da ABNT, referida na lei 4.591/64.
2. As cotas e áreas internas na planta são de área útil, ou seja, de face à face de paredes acabadas.
3. O posicionamento das vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra
4. Decoração móveis e eletrodomésticos representados nesta planta são meramente ilustrativos, não estando incluídos nas especificações da unidade.
5. As unidades serão entregues com previsão para churrasqueira à gás.
6. As unidades serão entregues conforme memorial descritivo de acabamentos do empreendimento.





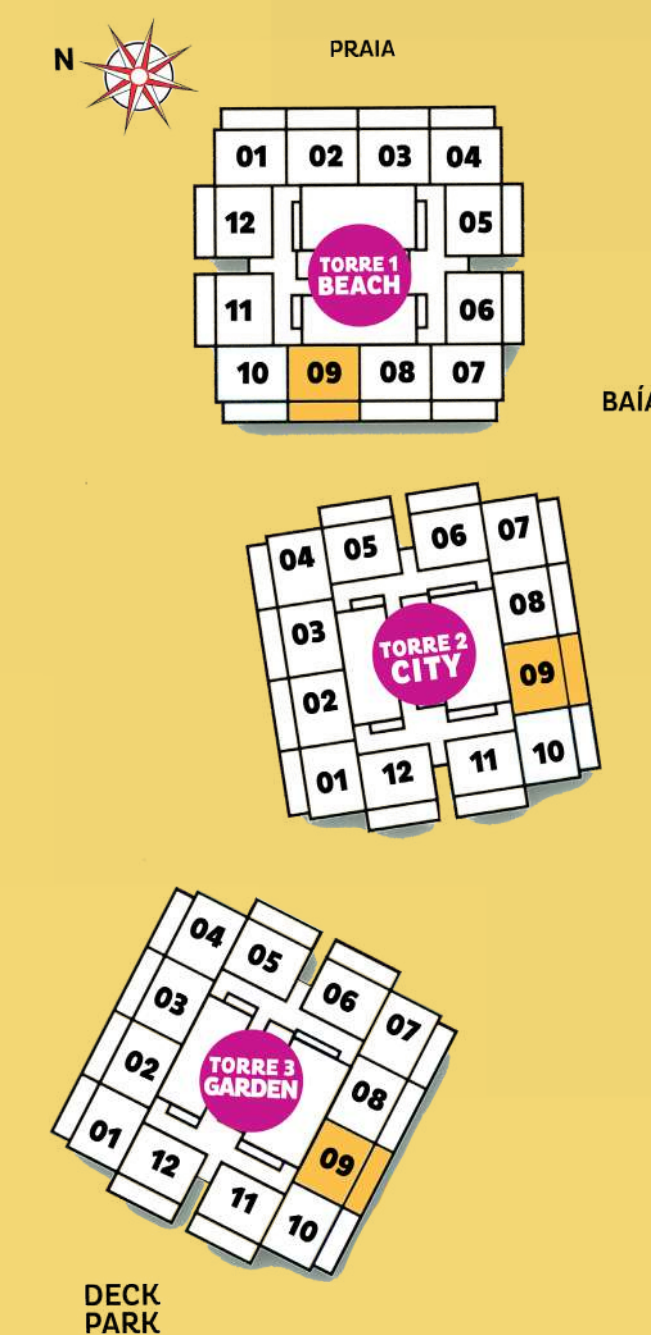
# Studio

ÁREA PRIVATIVA TOTAL 38,22m<sup>2</sup>

# Coluna 9



1. A área total indicada na planta é privativa, ou seja, tomada pelas linhas externas da fachada e das divisas com as áreas comuns e pelo eixo das paredes divisórias entre as unidades, conforme os procedimentos de cálculo de área da coluna 23 da NBR 12721 da ABNT, referida na lei 4.591/64.
2. As cotas e áreas internas na planta são de área útil, ou seja, de face à face de paredes acabadas.
3. O posicionamento das vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra
4. Decoração móveis e eletrodomésticos representados nesta planta são meramente ilustrativos, não estando incluídos nas especificações da unidade.
5. As unidades serão entregues com previsão para churrasqueira à gás.
6. As unidades serão entregues conforme memorial descritivo de acabamentos do empreendimento.





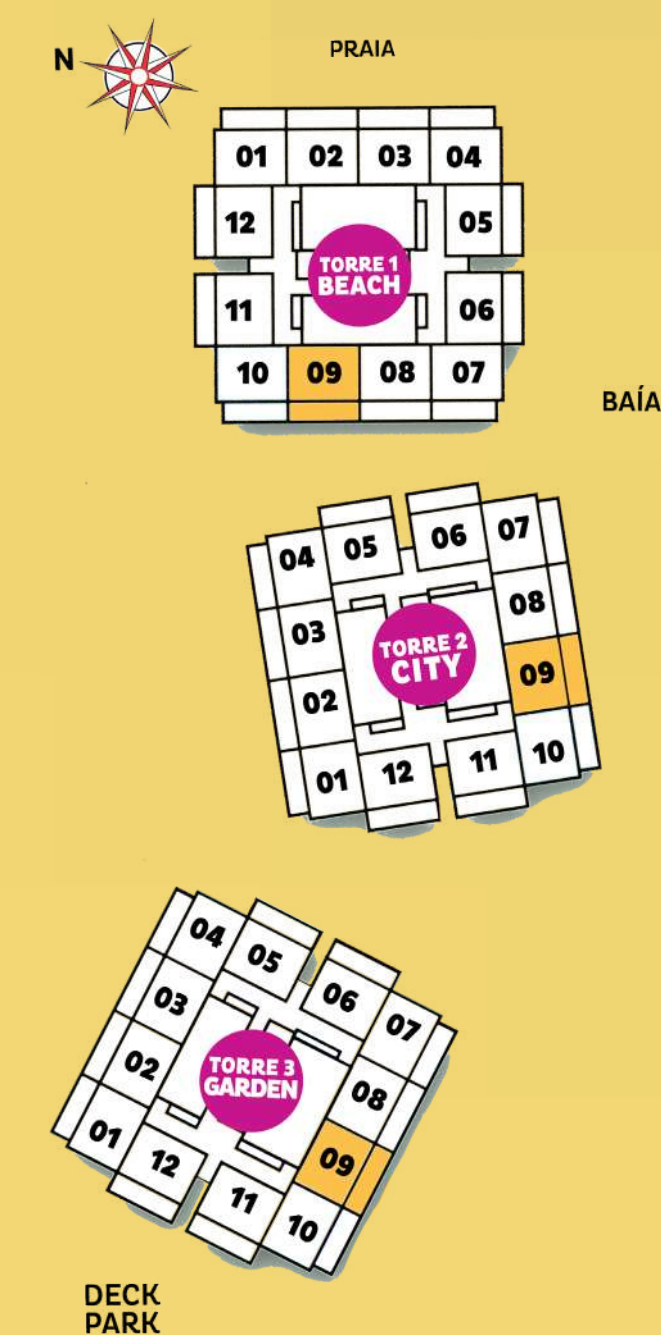
# Studio

ÁREA PRIVATIVA TOTAL 38,22m<sup>2</sup>

# Coluna 9



1. A área total indicada na planta é privativa, ou seja, tomada pelas linhas externas da fachada e das divisas com as áreas comuns e pelo eixo das paredes divisórias entre as unidades, conforme os procedimentos de cálculo de área da coluna 23 da NBR 12721 da ABNT, referida na lei 4.591/64.
2. As cotas e áreas internas na planta são de área útil, ou seja, de face à face de paredes acabadas.
3. O posicionamento das vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra
4. Decoração móveis e eletrodomésticos representados nesta planta são meramente ilustrativos, não estando incluídos nas especificações da unidade.
5. As unidades serão entregues com previsão para churrasqueira à gás.
6. As unidades serão entregues conforme memorial descritivo de acabamentos do empreendimento.





# Studio

ÁREA PRIVATIVA TOTAL 37,47m<sup>2</sup>

# Coluna 10



1. A área total indicada na planta é privativa, ou seja, tomada pelas linhas externas da fachada e das divisas com as áreas comuns e pelo eixo das paredes divisórias entre as unidades, conforme os procedimentos de cálculo de área da coluna 23 da NBR 12721 da ABNT, referida na lei 4.591/64.
2. As cotas e áreas internas na planta são de área útil, ou seja, de face à face de paredes acabadas.
3. O posicionamento das vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra
4. Decoração móveis e eletrodomésticos representados nesta planta são meramente ilustrativos, não estando incluídos nas especificações da unidade.
5. As unidades serão entregues com previsão para churrasqueira à gás.
6. As unidades serão entregues conforme memorial descritivo de acabamentos do empreendimento.

Varanda referente à unidade 810.  
Área privativa total 49,14m<sup>2</sup>



DECK  
PARK



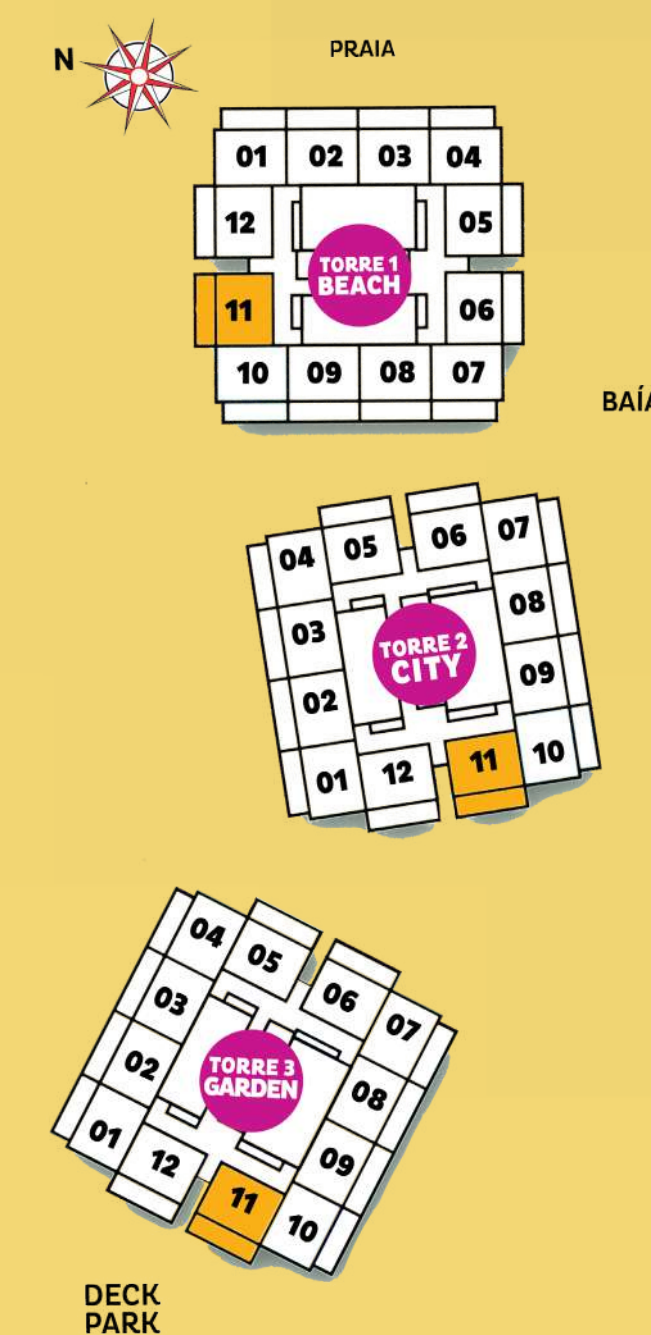
# Studio

ÁREA PRIVATIVA TOTAL 38,79m<sup>2</sup>

# Coluna 11



1. A área total indicada na planta é privativa, ou seja, tomada pelas linhas externas da fachada e das divisas com as áreas comuns e pelo eixo das paredes divisórias entre as unidades, conforme os procedimentos de cálculo de área da coluna 23 da NBR 12721 da ABNT, referida na lei 4.591/64.
2. As cotas e áreas internas na planta são de área útil, ou seja, de face à face de paredes acabadas.
3. O posicionamento das vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra
4. Decoração móveis e eletrodomésticos representados nesta planta são meramente ilustrativos, não estando incluídos nas especificações da unidade.
5. As unidades serão entregues com previsão para churrasqueira à gás.
6. As unidades serão entregues conforme memorial descritivo de acabamentos do empreendimento.





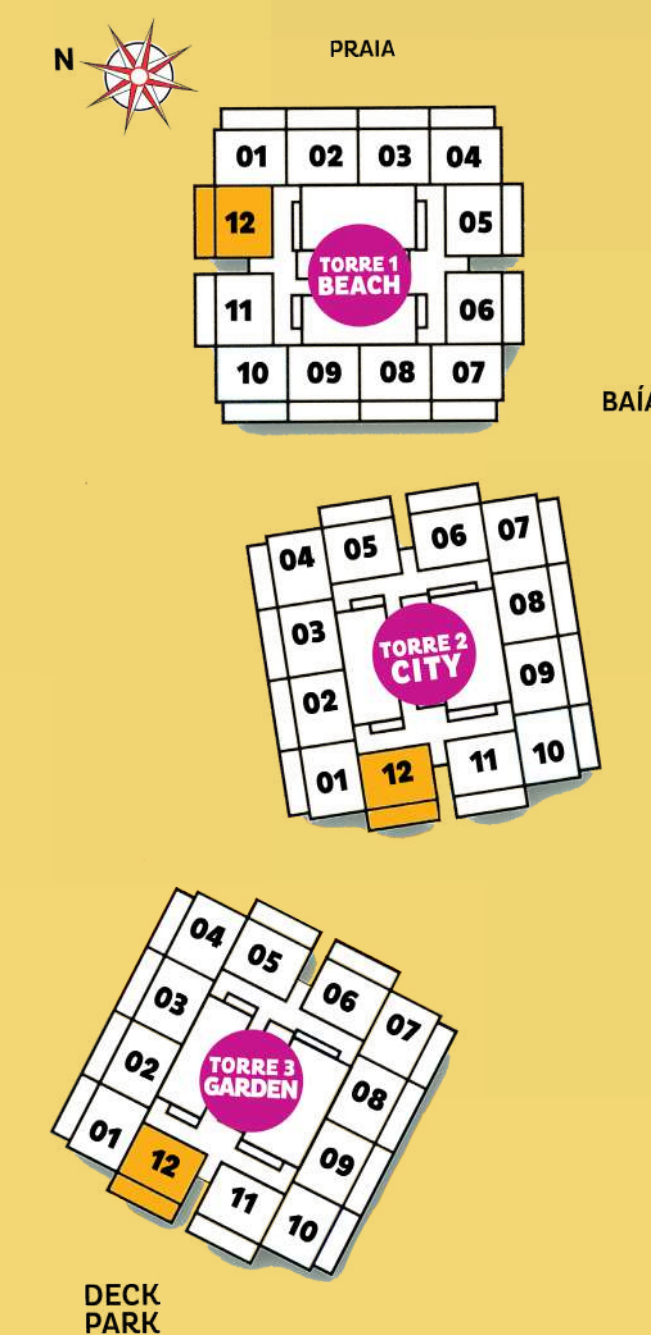
# Studio

ÁREA PRIVATIVA TOTAL 38,79m<sup>2</sup>

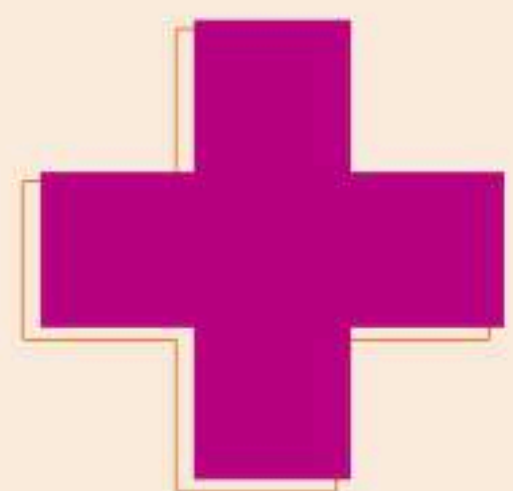
# Coluna 12



1. A área total indicada na planta é privativa, ou seja, tomada pelas linhas externas da fachada e das divisas com as áreas comuns e pelo eixo das paredes divisórias entre as unidades, conforme os procedimentos de cálculo de área da coluna 23 da NBR 12721 da ABNT, referida na lei 4.591/64.
2. As cotas e áreas internas na planta são de área útil, ou seja, de face à face de paredes acabadas.
3. O posicionamento das vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra
4. Decoração móveis e eletrodomésticos representados nesta planta são meramente ilustrativos, não estando incluídos nas especificações da unidade.
5. As unidades serão entregues com previsão para churrasqueira à gás.
6. As unidades serão entregues conforme memorial descritivo de acabamentos do empreendimento.







**POSSIBILIDADES**







# Apartamentos

## 2 e 3 quartos

Possibilidade de integração de 02 studios convertendo em apartamento de até 87m<sup>2</sup>, com 2 suítes + varanda gourmet e 2 vagas na garagem. Ou integração de 03 studios convertendo em apartamento com 3 quartos de até 126m<sup>2</sup>, com 2 suítes + 1 quarto + varanda gourmet e 3 vagas na garagem.



# 2 Quartos

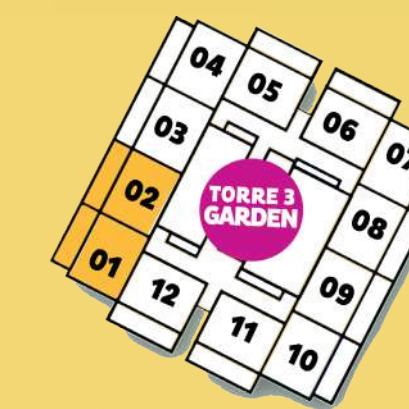
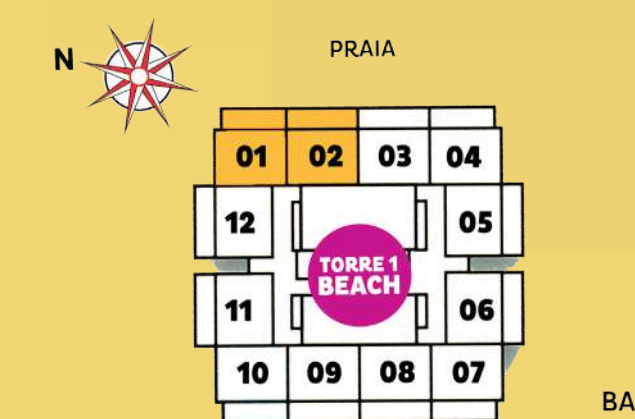
ÁREA PRIVATIVA TOTAL 75,65m<sup>2</sup>

# Colunas 1 & 2

Colunas 1 e 2, das torres 1, 2 e 3  
no 7º pavimento.

As colunas que são passíveis de junção para 2 quartos são as listadas abaixo:

- 1 e 2 – 75,65m<sup>2</sup>
- 3 e 4 – 75,65m<sup>2</sup>
- 7 e 8 – 75,65m<sup>2</sup>
- 9 e 10 – 75,65m<sup>2</sup>
- Quando juntadas as unidades possíveis de 8º andar a Área Privativa Total é de 87,36m<sup>2</sup>.



DECK  
PARK

1. A área total indicada na planta é privativa, ou seja, tomada pelas linhas externas da fachada e das divisas com as áreas comuns e pelo eixo das paredes divisórias entre as unidades, conforme os procedimentos de cálculo de área da coluna 23 da NBR 12721 da ABNT, referida na lei 4.591/64.
2. As cotas e áreas internas na planta são de área útil, ou seja, de face à face de paredes acabadas.
3. O posicionamento das vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra
4. Decoração móveis e eletrodomésticos representados nesta planta são meramente ilustrativos, não estando incluídos nas especificações da unidade.
5. As unidades serão entregues com previsão para churrasqueira à gás.
6. As unidades serão entregues conforme memorial descritivo de acabamentos do empreendimento.



# 3 Quartos

ÁREA PRIVATIVA TOTAL 114,44m<sup>2</sup>

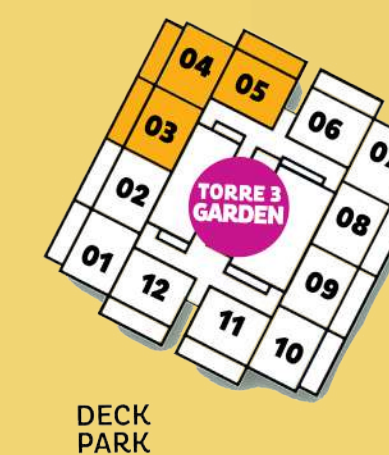
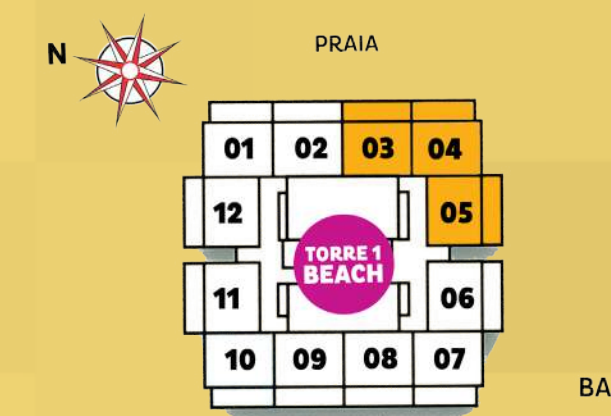
As colunas que são passíveis de junção para 3 quartos são as listadas abaixo:

- 1, 2 e 12 – 114,44m<sup>2</sup>
- 3, 4 e 5 – 114,44m<sup>2</sup>
- 6, 7 e 8 – 114,44m<sup>2</sup>
- 9, 10 e 11 – 114,44m<sup>2</sup>
- Quando juntadas as unidades possíveis de 8º andar a Área Privativa Total é de 126,04m<sup>2</sup>



## Colunas 3,4 & 5

Colunas 3,4 e 5, das torres 1, 2 e 3 no 1º pavimento.



1. A área total indicada na planta é privativa, ou seja, tomada pelas linhas externas da fachada e das divisas com as áreas comuns e pelo eixo das paredes divisórias entre as unidades, conforme os procedimentos de cálculo de área da coluna 23 da NBR 12721 da ABNT, referida na lei 4.591/64.
2. As cotas e áreas internas na planta são de área útil, ou seja, de face à face de paredes acabadas.
3. O posicionamento das vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas, poderão sofrer alterações durante a obra
4. Decoração móveis e eletrodomésticos representados nesta planta são meramente ilustrativos, não estando incluídos nas especificações da unidade.
5. As unidades serão entregues com previsão para churrasqueira à gás.
6. As unidades serão entregues conforme memorial descritivo de acabamentos do empreendimento.



# Planta de Situação





# Planta de Corte



DECK  
PARK

TORRE 3  
GARDEN

TORRE 2  
CITY

TORRE 1  
BEACH

DECK LOUNGE  
E PISCINA

RUA FAGUNDES  
DE VARELA

COB

8° PAV

7° PAV

6° PAV

5° PAV

4° PAV

3° PAV

2° PAV

1° PAV

COB

8° PAV

7° PAV

6° PAV

5° PAV

4° PAV

3° PAV

2° PAV

1° PAV

COB

8° PAV

7° PAV

6° PAV

5° PAV

4° PAV

3° PAV

2° PAV

1° PAV



# Masterplan T rreo Torre 1



- 1 Espaço Grill
- 2 Sal o de Festas



# Masterplan T rreo Torre 2



- 3 Coworking
- 4 Game Play
- 5 Cross Training
- 6 Academia
- 7 Espao do Chef
- 8 Lavanderia
- 9 Grab & Go



## Financiamento

**CAIXA**  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

## Realização

 **HABITARE**

**MÔNACO**  
INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

## Vendas





**BM**

**Lançamentos**

**[contato@bmlancamentos.com.br](mailto:contato@bmlancamentos.com.br)**

**(21) 98818-6651**

**(21) 99789-5941**

**[bmlancamentos.com.br](http://bmlancamentos.com.br)**