

**O GUIA PARA
VOCÊ QUE
DESEJA MORAR
OU INVESTIR EM
NITERÓI**

Parte 1

Investidor Inteligente 3

Rio Branco 200 11

Niterói 13

Praias 20

Alimentação 29

Parte 2

Decoração de apartamentos
pequenos 35



O MELHOR INVESTIMENTO

Investir em imóveis é uma forma de aplicar seu dinheiro em um ativo seguro, rentável e valorizado.

Alguns dos motivos que alguém teria para investir em imóveis em Niterói hoje são:

Niterói é uma cidade com boa infraestrutura, qualidade de vida, segurança e mobilidade urbana.



PENSE NISSO

Possui uma localização privilegiada, próxima ao Rio de Janeiro e com belas praias e paisagens naturais.

Niterói tem um mercado imobiliário aquecido, com demanda crescente e oferta diversificada de imóveis para todos os gostos e bolsos.

Niterói oferece oportunidades de valorização acima da média, com imóveis que podem render mais do que a inflação e os juros.



PENSE NISSO

Tem um custo de vida menor do que outras cidades vizinhas, especialmente o valor dos imóveis, que podem ser até 40% mais baratos do que os da capital.

Para você que é uma pessoa de visão e já percebeu que o melhor lugar para investir o seu dinheiro ou morar com qualidade de vida e muito lazer natural e cultural com certeza se chama :
Niterói!



INVESTIMENTO

E hoje vamos lhe apresentar um empreendimento que terá localização estratégica no centro de Niterói, próximo de tudo que alguém possa precisar em seu dia a dia.

Um lançamento incrível de Studios e Apartamentos de 2 quartos: O Rio Branco 200!

Ao lado do Terminal e com vista maravilhosa para a Baía de Guanabara!



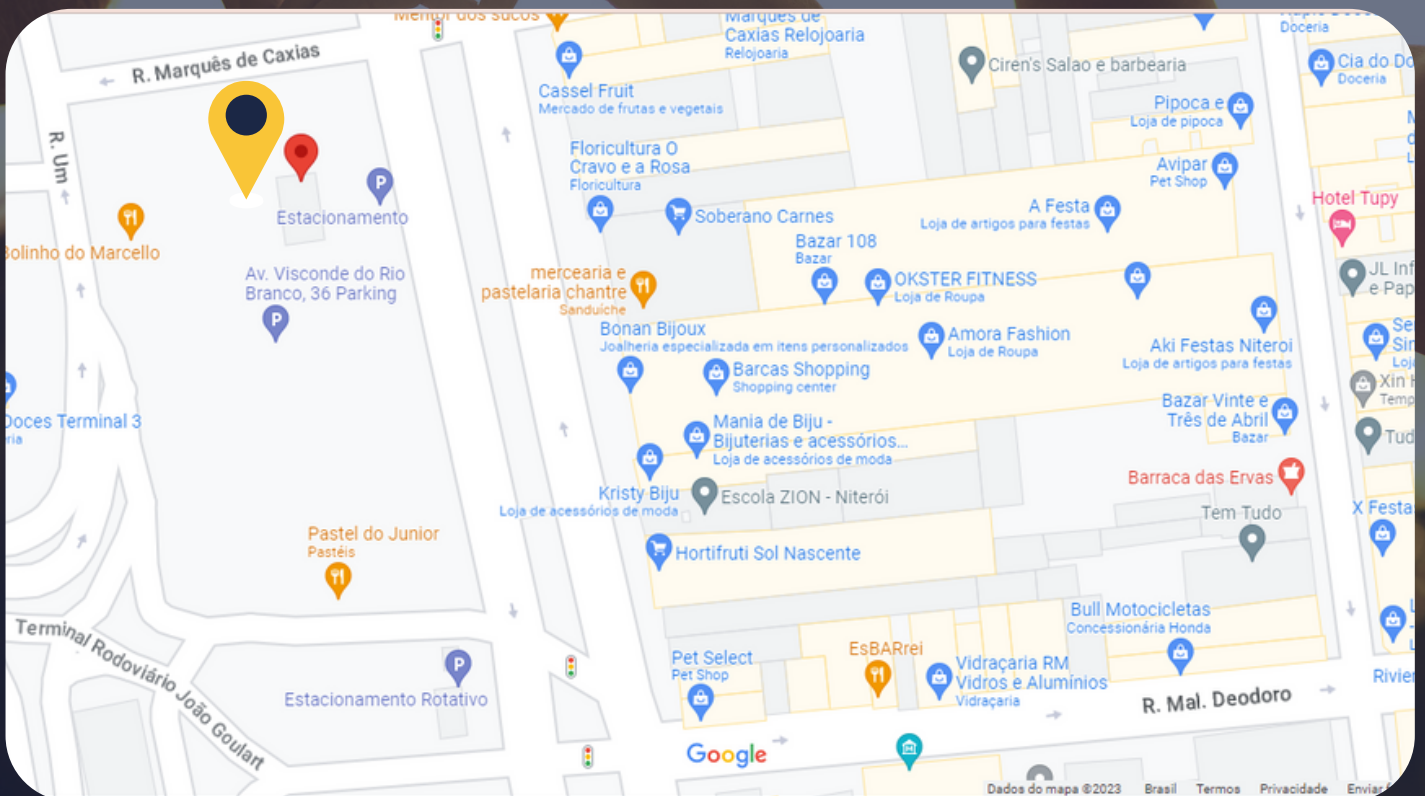
LOCALIZAÇÃO

Ideal para você que deseja morar próximo ao trabalho, pegar as barcas andando e não enfrentar aquele trânsito da ponte RJ X Niterói todos os dias.

Ficar próximo ao Plaza, caminhar na praia de Boa Viagem e curtir a praia de Icaraí a apenas 8 minutos de distância.

LOCALIZAÇÃO

Avenida Visconde do Rio Branco, 200 Niterói





Comodidade, o empreendimento fica próximo de escolas, supermercados, shoppings e praias.

Adaptado ao seu estilo de vida, os apartamentos serão espaçosos e modernos, com opções de 1 e 2 quartos, projetados para proporcionar conforto, elegância e funcionalidade.

infraestrutura completa, oferecendo lazer no Rooftop e segurança, com piscina, academia, salão de festas, churrasqueira, playground e portaria 24 horas.



Transporte, ao lado do Terminal, ônibus na porta e a poucos minutos da estação das barcas que liga Niterói ao Rio de Janeiro .

Condições de pagamento que cabem no seu bolso, com a oportunidade de financiamento pela Caixa Econômica Federal através do programa Minha casa minha vida e entrada parcelada em até 60 vezes.



EMPREENDIMENTO

São 2 torres, além de uma loja com 212m² - PUC com lazer e unidades onde estão localizados os Gardens.

Serão 19 pavimentos tipo e rooftop nas duas torres

Os apartamentos têm metragens que variam de 31 m² a 54 m², com opções de 1 e 2 quartos, sendo o de 2 quartos com suíte e vaga e o de 1 quarto apenas suíte.



- Piscina
- Espaço zen
- Sauna
- Playground
- Salão de Festas
- Brinquedoteca
- Fitness
- Fitness Externo
- Pet Place
- Pet Care
- Oficina Compartilhada
- Coworking
- Easy Market/ Café
- Lavanderia
- Bicicletário

VANTAGENS E BENEFÍCIOS DE MORAR NO CENTRO DE NITERÓI

- Bom custo-benefício na cidade
- Proximidade com a capital carioca
- Alto IDH e nível de infraestrutura
- Belezas naturais e praias maravilhosas
- Vida cultural e lazer diversificados
- Desenvolvimento contínuo dos estudos e planos de carreira
- Movimentação da área comercial e serviços variados



LOCALIZAÇÃO

O centro de Niterói está passando por um processo de modernização e revitalização, com investimentos de cerca de R\$ 400 milhões em obras que vão transformar a paisagem, a infraestrutura, a mobilidade e a acessibilidade da região.

As intervenções vão gerar empregos diretos e indiretos e serão marcas dos 450 anos da cidade, que estão sendo comemorados em 2023.



TURISMO

Niterói tem muitos pontos turísticos, alguns dos mais famosos são:

O Caminho Niemeyer, um conjunto de obras arquitetônicas projetadas por Oscar Niemeyer, que inclui o Museu de Arte Contemporânea (MAC), a Praça da Cantareira, o Teatro Municipal e outros¹.

O Campo de São Bento, um parque público com jardins, lagos, fontes e uma feira de artesanato aos fins de semana.

TURISMO

O Jardim Botânico de Niterói, que abriga mais de 3 mil espécies de plantas nativas e exóticas, além de trilhas ecológicas e um orquidário

O Mercado São Pedro, um espaço tradicional onde se pode comprar peixes e frutos do mar frescos, além de provar pratos típicos da culinária local

Fortaleza de Santa Cruz da Barra: Uma fortaleza histórica que data do século XVI, que oferece uma vista panorâmica da Baía de Guanabara.



TURISMO

Praça da Cantareira: um espaço cultural e gastronômico que reúne bares, restaurantes, food trucks e feiras.

A Praça também é o ponto de partida para o passeio de barca até a Ilha da Boa Viagem, onde fica a Igreja de Nossa Senhora da Boa Viagem, uma das mais antigas do Brasil



TURISMO

Além desses pontos turísticos, Niterói também tem belas praias para aproveitar o sol e o mar.

As praias da Baía de Guanabara são mais urbanas e nem sempre próprias para banho, mas têm uma vista deslumbrante do Rio de Janeiro.

As praias da Baía são: Boa Viagem, Flechas, Icaraí, São Francisco, Charitas, Jurujuba, Adão e Eva



TURISMO

As praias oceânicas de Niterói são mais afastadas do centro e têm águas mais limpas e ondas mais fortes.

As praias oceânicas são: Itacoatiara, Camboinhas, Itaipu, Piratininga, Sossego e Itaipuaçu



PRAIAS OCEÂNICAS

Itacoatiara: uma das praias mais bonitas e movimentadas de Niterói, com águas azuis e cristalinas e mar agitado.

É um paraíso para surfistas, cercada por montanhas e vegetação. Tem infraestrutura de quiosques, bares e restaurantes.

Camboinhas: uma extensão da praia de Itaipu, com águas transparentes e esverdeadas.



PRAIAS OCEÂNICAS

È um recanto pitoresco muito procurado pelos amantes da pesca de arremesso, pelos velejadores e pelos windsurfistas.

Tem infraestrutura de quiosques, bares e restaurantes

Itaipu: uma praia tranquila e familiar, com águas calmas e mornas. Tem infraestrutura de quiosques, bares e restaurantes.



PRAIAS OCEÂNICAS

Piratininga: uma praia extensa e urbanizada, com águas claras e ondas moderadas.

Tem infraestrutura de quiosques, bares e restaurantes.

Sossego: uma praia pequena e isolada, com mar agitado. Não tem infraestrutura de quiosques, bares ou restaurantes.

É ideal para quem busca sossego e contato com a natureza.



PRAIAS OCEÂNICAS

Itaipuaçu: uma praia longa e selvagem, com águas escuras e ondas fortes.

Não tem infraestrutura de quiosques, bares ou restaurantes. É ideal para quem busca aventura e surfe.



PRAIAS DA BAÍA

Boa Viagem: uma praia pequena e tranquila, com águas calmas e esverdeadas.

Tem infraestrutura de quiosques, bares e restaurantes.

Flechas: uma praia estreita e urbanizada, com águas calmas e escuras.

Não tem infraestrutura de quiosques, bares ou restaurantes. É ideal para caminhadas e passeios de bicicleta.



Icaraí: uma praia extensa e movimentada, com águas calmas e escuras.

Tem infraestrutura de quiosques, bares e restaurantes.

É também o ponto de partida para a visita ao Museu de Arte Contemporânea de Niterói

São Francisco: uma praia curta e animada, com águas calmas e esverdeadas. Tem infraestrutura de quiosques, bares e restaurantes.



É também o ponto de partida para a visita ao Parque da Cidade, onde se pode ter uma vista panorâmica da Baía de Guanabara.

Charitas: uma praia longa e tranquila, com águas calmas e esverdeadas. Tem infraestrutura de quiosques, bares e restaurantes.

É também o ponto de partida para a visita à Ilha da Conceição, onde fica o Museu Naval.



Jurujuba: uma praia pequena e pitoresca, com águas calmas e esverdeadas.

Tem infraestrutura de quiosques, bares e restaurantes.

É também o ponto de partida para a visita à Fortaleza de Santa Cruz da Barra, uma construção histórica que defendia a entrada da Baía de Guanabara.

Adão e Eva: duas praias gêmeas, com águas calmas e esverdeadas.



Não têm infraestrutura de quiosques, bares ou restaurantes.

Imbuí: uma praia pequena e isolada, com águas calmas e esverdeadas. Não tem infraestrutura de quiosques, bares ou restaurantes



ALIMENTAÇÃO

É claro que não podíamos deixar de falar sobre os melhores restaurantes da cidade, locais para lanches e todo tipo de gosto!

É claro que não podíamos deixar de falar sobre os melhores restaurantes da cidade:



ALIMENTAÇÃO

Restaurante Olimpo: Brasileira, Internacional. Endereço: Caminho Niemeyer, s/n - Centro.

Gendai Premium: Japonesa, Sushi. Endereço: Rua Moreira César, 229 - Icaraí.

Paludo Gourmet: Brasileira, Contemporânea. Endereço: Av. Quintino Bocaiúva, 251 - São Francisco.



ALIMENTAÇÃO

Casanova Gastronomia: Portuguesa.

Endereço: Rua Doutor Leandro Mota, 8
- Icaraí.

Seu Antônio Botequim: Brasileira, Bar.

Endereço: Rua Nóbrega, 325 - Icaraí.

Noi Gastronomia: Italiana, Pizza.

Endereço: Rua Lopes Trovão, 10 - Icaraí.

CentroBuzin Gastronomia: Brasileira,

Frutos do mar. Endereço: Rua Coronel

Moreira César, 229 - Icaraí



ALIMENTAÇÃO

Tutto Nhoque Plaza Niterói: Italiana, Contemporânea. Endereço: Rua XV de Novembro, 8 - Centro.

Cantón Peruvian & Chinese Food: Chinesa, Peruana. Endereço: Rua Gavião Peixoto, 182 - Icaraí.

Kamilu's Comida Arabe: Rua Visconde do Rio Branco, 701 - Centro



COMIDA SAUDÁVEL EM NITERÓI

Hand Made Real Food Cozinha
Saudável: Brasileira, Saudável.

Endereço: Rua Joaquim Távora 98 –
Icaraí.

Verde Vício: Brasileira, Saudável.

Endereço: Rua Gavião Peixoto 124 –
Icaraí.

Meu Rango Leve: Brasileira, Saudável.

Endereço: Rua Coronel Moreira César
229 – Icaraí.



COMIDA SAUDÁVEL EM NITERÓI

Use Salada: Brasileira, Saudável.

Endereço: Rua Lopes Trovão 134 - Icaraí

Dona Vegana: Brasileira, Vegana.

Endereço: Av. Mal. Floriano 13 - Centro.

Bistrô Vegano Família Dertoni:

Brasileira, Vegana. Endereço: Rua

Geraldo Martins 70 - Icaraí

Café do Alto: Brasileira, Vegana.

Endereço: Rua Paschoal Carlos Magno

143 - Santa Teresa



O DESAFIO DE DECORAR APARTAMENTOS PEQUENOS



Decorar apartamentos pequenos pode ser um grande desafio, mas não é impossível.

Afinal, com um pouco de criatividade e planejamento, é possível transformar um espaço pequeno em um ambiente agradável e acolhedor.

No entanto, é importante entender que decorar um apartamento de 2 quartos ou um de 1 quarto requer um planejamento cuidadoso e estratégico.



É necessário levar em consideração o tamanho do espaço, a posição das janelas, a iluminação natural, o estilo de vida do morador e muitos outros fatores.

Por isso, neste eBook, vamos compartilhar algumas dicas práticas para ajudá-lo a decorar seu apartamento de maneira elegante e funcional, independentemente do tamanho do espaço.



Desde escolher os móveis certos até definir um tema para a decoração, vamos cobrir todos os aspectos importantes para criar um ambiente agradável e acolhedor.



APROVEITANDO AO MÁXIMO O ESPAÇO: DICAS PRÁTICAS PARA ORGANIZAR SEU AMBIENTE.

Para começar, é importante entender que um ambiente organizado é fundamental para criar uma sensação de calma e tranquilidade.

Quando você consegue otimizar seu espaço, tudo se torna mais fácil e fluido, permitindo que você desfrute de seu ambiente sem se sentir sufocado ou estressado.



Uma das melhores maneiras de aproveitar ao máximo o espaço em um apartamento pequeno é usando móveis multifuncionais, como sofás-camas, mesas dobráveis, armários embutidos e camas com gavetas para armazenamento.

Além disso, é importante considerar a altura do teto e usar prateleiras ou estantes altas para maximizar o espaço vertical.

Outra dica importante é manter seu espaço de trabalho organizado e livre de bagunça.



Use caixas ou cestos para manter papéis e documentos importantes, e certifique-se de que sua mesa de trabalho tenha espaço suficiente para trabalhar confortavelmente.

Finalmente, lembre-se de que a organização é uma tarefa contínua, e que você deve regularmente revisitar seu espaço para manter a ordem.

Tire um tempo a cada semana para organizar seus pertences e eliminar qualquer coisa que não precise mais.



ESCOLHENDO OS MÓVEIS CERTOS: COMO ESCOLHER MÓVEIS PROPORCIONAIS AO ESPAÇO.

Escolher os móveis certos é crucial para garantir que seu apartamento pequeno pareça elegante e funcional.

Quando o espaço é limitado, cada centímetro conta, e é importante escolher móveis proporcionais ao tamanho do ambiente.



Escolher os móveis certos é crucial para garantir que seu apartamento pequeno pareça elegante e funcional.

Quando o espaço é limitado, cada centímetro conta, e é importante escolher móveis proporcionais ao tamanho do ambiente.

Antes de começar a comprar móveis, é importante medir cuidadosamente seu espaço e fazer um esboço para ter uma ideia de como os móveis ficarão no ambiente.

Isso ajudará você a escolher móveis que se encaixem perfeitamente em seu espaço, sem parecerem apertados ou desproporcionais.

Opte por móveis que tenham múltiplas funções, como sofás-camas, mesas dobráveis ou bancos com espaço de armazenamento.

Dessa forma, você poderá maximizar o espaço disponível e ainda terá móveis úteis e funcionais.



Isso ajudará você a escolher móveis que se encaixem perfeitamente em seu espaço, sem parecerem apertados ou desproporcionais.

Outra dica importante é escolher móveis com acabamentos claros e superfícies lisas.

Móveis escuros ou texturizados podem fazer com que um ambiente pequeno pareça ainda menor, enquanto móveis claros e lisos ajudam a criar uma sensação de espaço e luminosidade.

Por fim, lembre-se de que menos é mais. Não se sinta obrigado a encher seu apartamento com móveis, pois isso pode deixar o espaço sobrecarregado e desorganizado.

Em vez disso, escolha alguns móveis de alta qualidade e crie um ambiente confortável e acolhedor.



CORES CLARAS: A IMPORTÂNCIA DAS CORES NA DECORAÇÃO DE AMBIENTES PEQUENOS.

As cores têm um papel fundamental na decoração de interiores, especialmente em espaços pequenos.

A escolha das cores certas pode fazer com que um ambiente pequeno pareça maior, mais iluminado e mais acolhedor.



Branco, bege, cinza claro e tons pastel são ótimas opções para paredes, tetos e pisos.

No entanto, isso não significa que você precise deixar seu ambiente completamente branco e sem graça.

Você pode adicionar cores vibrantes e ousadas em detalhes como almofadas, cortinas, tapetes e objetos decorativos.



Esses toques de cor ajudam a criar uma atmosfera alegre e acolhedora, sem sobrecarregar o espaço.

Outra dica importante é manter a paleta de cores simples e coerente em todo o ambiente.

Isso ajuda a criar uma sensação de harmonia e coesão, e evita que o espaço pareça desorganizado e confuso.



Além disso, é importante lembrar que as cores podem afetar a sensação de espaço e profundidade em um ambiente.

Por exemplo, pintar uma parede de uma cor mais escura pode fazer com que ela pareça mais próxima, criando uma sensação de profundidade.

Da mesma forma, pintar uma parede de uma cor mais clara pode fazer com que ela pareça mais distante, criando uma sensação de amplitude.



Além disso, é importante lembrar que as cores podem afetar a sensação de espaço e profundidade em um ambiente.



ESPELHOS: USANDO ESPELHOS PARA AMPLIAR VISUALMENTE SEU APARTAMENTO.

Os espelhos são uma das ferramentas mais poderosas na decoração de interiores, especialmente em espaços pequenos.

Eles podem ajudar a ampliar visualmente um ambiente, criando a sensação de espaço e luminosidade.

Uma das formas mais eficazes de usar espelhos em um apartamento pequeno é posicioná-los estrategicamente em pontos de destaque.

Por exemplo, você pode colocar um grande espelho na parede oposta a uma janela, refletindo a luz natural e criando uma sensação de profundidade.

Além disso, os espelhos também podem ser usados para criar um ponto focal em um ambiente, destacando uma peça de mobiliário ou um objeto decorativo.

Eles também podem ser usados para dividir visualmente um ambiente, criando a sensação de que há mais espaço do que realmente existe.

Outra dica importante é escolher o tamanho e a forma corretos do espelho.

Em geral, espelhos grandes e retangulares são os mais indicados para ambientes pequenos, pois ajudam a ampliar visualmente o espaço.

Eles também podem ser usados para dividir visualmente um ambiente, criando a sensação de que há mais espaço do que realmente existe.

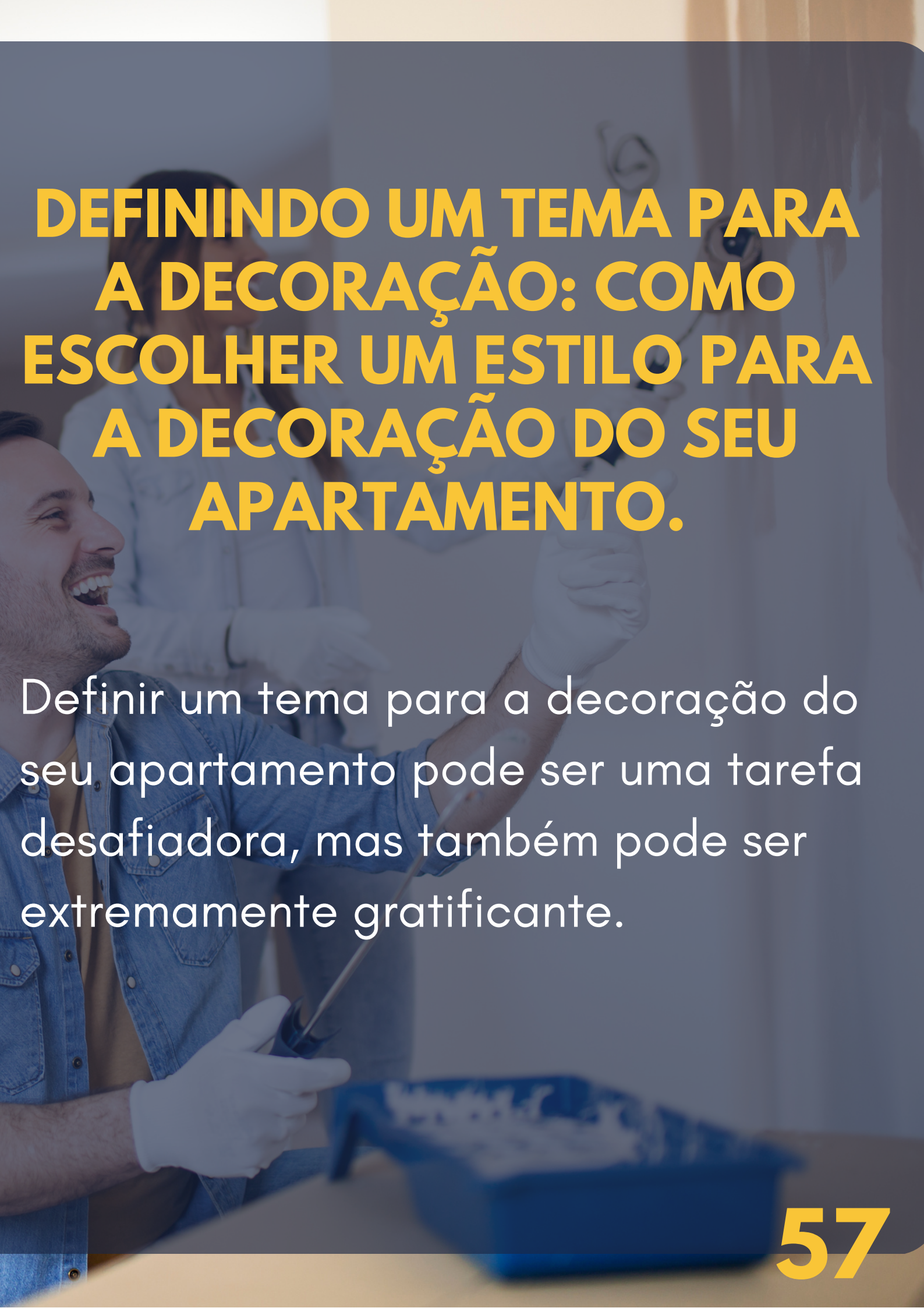
Outra dica importante é escolher o tamanho e a forma corretos do espelho.

No entanto, você também pode optar por espelhos em outras formas, como redondos ou ovais, para adicionar um toque de personalidade e estilo ao seu ambiente.

Além disso, você pode experimentar com diferentes tipos de molduras para adicionar ainda mais estilo e elegância ao seu espelho.

Molduras em metal ou madeira são ótimas opções para um ambiente mais moderno, enquanto molduras em gesso ou estuque são perfeitas para um ambiente mais clássico.

Por fim, lembre-se de que a decoração de interiores é uma forma de expressar sua personalidade e estilo.



DEFININDO UM TEMA PARA A DECORAÇÃO: COMO ESCOLHER UM ESTILO PARA A DECORAÇÃO DO SEU APARTAMENTO.

Definir um tema para a decoração do seu apartamento pode ser uma tarefa desafiadora, mas também pode ser extremamente gratificante.



Ao escolher um estilo específico para a decoração, você pode criar um ambiente coeso e harmonioso que reflete sua personalidade e estilo de vida.

Antes de escolher um tema específico, é importante considerar o espaço disponível em seu apartamento e a funcionalidade que você deseja.

Por exemplo, se você tem um apartamento pequeno, pode ser necessário escolher um estilo minimalista para maximizar o espaço disponível.



Se você trabalha em casa, pode ser necessário escolher um estilo que integre um espaço de trabalho funcional.

Depois de avaliar suas necessidades e o espaço disponível, você pode começar a procurar inspiração para o tema de decoração.

Existem inúmeras opções para escolher, desde estilos mais clássicos, como o estilo francês ou escandinavo, até estilos mais modernos e arrojados, como o estilo industrial ou boêmio.



Se você trabalha em casa, pode ser necessário escolher um estilo que integre um espaço de trabalho funcional.

Ao escolher um tema específico, é importante lembrar que ele deve ser coeso e harmonioso.

Isso significa escolher um estilo que combine bem com a arquitetura e a estrutura do seu apartamento, bem como com seus móveis e objetos decorativos existentes.



Uma ótima maneira de começar a criar um tema para a decoração do seu apartamento é escolher uma paleta de cores.

As cores podem ajudar a unificar um ambiente, criando uma sensação de coesão e equilíbrio.

Ao escolher uma paleta de cores, pense nas cores que você ama e nas que se adaptam ao estilo escolhido.

Lembre-se de que o tema escolhido deve refletir sua personalidade e estilo de vida.



Não escolha um tema apenas porque é a última tendência da moda ou porque é o que seus amigos estão fazendo.

Escolha um tema que você ame e que faça você se sentir feliz e confortável em seu próprio espaço.

Com essas dicas simples, você pode definir um tema de decoração para o seu apartamento que seja elegante, funcional e pessoal.

PLANTAS - COMO USAR PLANTAS PARA CRIAR UMA ATMOSFERA AGRADÁVEL E ACOLHEDORA

As plantas são ótimas aliadas na decoração de ambientes pequenos, pois além de trazerem um pouco de natureza para dentro de casa, elas também ajudam a criar uma atmosfera agradável e acolhedora.



Mas para utilizá-las de forma eficiente na decoração, é importante conhecer algumas dicas.

Primeiramente, é importante escolher plantas que se adaptem bem ao ambiente em que serão colocadas.

Para apartamentos pequenos, as plantas que mais se destacam são as suculentas, as samambaias e as jiboias, pois não precisam de muita luz e são fáceis de cuidar.



Além disso, elas ocupam pouco espaço e podem ser colocadas em prateleiras, estantes ou suspensas em suportes.

Outra dica importante é combinar as plantas com a decoração do ambiente.

Se o estilo da decoração é mais minimalista, por exemplo, é interessante escolher plantas com folhas mais simples e sem muitas cores.



Já se a decoração é mais rústica, plantas com folhagens maiores e mais exuberantes podem ser uma boa escolha.

Além disso, as plantas também podem ser usadas para criar divisórias naturais em ambientes pequenos, como por exemplo, dividindo a sala de estar da cozinha ou do quarto.

Nesse caso, é interessante escolher plantas mais altas e volumosas, como as palmeiras.



Outra opção é criar uma parede verde, que além de trazer mais vida para o ambiente, também ajuda a reduzir a poluição do ar e a umidade.

Existem diversas opções de suportes para paredes verdes, desde os mais simples até os mais elaborados.

Por fim, é importante lembrar que as plantas precisam de cuidados e atenção.

É preciso regá-las com frequência e mantê-las limpas, removendo folhas e galhos secos.

DEFININDO UM TEMA PARA A DECORAÇÃO: COMO ESCOLHER UM ESTILO PARA A DECORAÇÃO DO SEU APARTAMENTO

A escolha de um estilo para a decoração do seu apartamento pode parecer uma tarefa difícil no início, mas na verdade pode ser muito divertida!

Afinal, é a oportunidade de expressar sua personalidade e criar um ambiente que reflita quem você é.



Antes de escolher um estilo, é importante considerar algumas coisas, como a arquitetura do espaço e a funcionalidade que você precisa.

Por exemplo, se você tem um apartamento pequeno, pode ser melhor optar por um estilo minimalista ou escandinavo, que valorizam a simplicidade e a funcionalidade.



Outra coisa importante a considerar é a paleta de cores que você deseja usar. Algumas pessoas preferem tons neutros e monocromáticos, enquanto outras preferem cores vibrantes e ousadas.

O importante é escolher cores que te agradem e criem uma atmosfera aconchegante e agradável.

Existem muitos estilos diferentes que você pode escolher, desde o clássico ao moderno, do rústico ao "bohemian", um estilo de decoração que mistura elementos vintage, étnicos e hippie.



Aqui estão algumas ideias de estilos populares que você pode explorar:

Estilo escandinavo: minimalista e funcional, com uma paleta de cores neutras e naturais, como branco, cinza e madeira clara.

Estilo industrial: inspirado em ambientes de fábricas e galpões, com elementos como tijolos expostos, tubulações e metais, combinados com cores escuras como preto, cinza e marrom.



Estilo boho: livre e descontraído, com muitas cores vibrantes, tecidos naturais como o algodão e muitas plantas e objetos artesanais.

Estilo clássico: elegante e sofisticado, com móveis tradicionais e tons neutros como bege, marrom e dourado.

Lembre-se, não há regras rígidas quando se trata de decoração, então escolha um estilo que fale com você e que reflita sua personalidade.

E, é claro, não tenha medo de misturar e combinar elementos de diferentes estilos para criar um ambiente único e pessoal.

Brancos Imóveis