



VILA
COIMBRA

SEU ESPAÇO, SUA HISTÓRIA.



CASTELUCCI
CONSTRUTORA E INCORPORADORA



COIMBRA
ALVES
IMOBILIÁRIOS



Viver bem começa com uma escolha.

E essa escolha tem endereço.



Um endereço assim nasce de uma parceria singular.

Experiência, visão e inovação se unem
com um propósito claro: **entregar
mais do que apenas imóveis.**



Com mais de 12 anos de atuação no mercado da construção civil, a **Castelucci Incorporadora e Construtora** se destaca por um propósito claro e impactante: transformar vidas por meio de empreendimentos que combinam **qualidade, segurança, inovação e valorização.**

Não se trata apenas de erguer edificações. É sobre criar lares que realizam sonhos com **transparência, respeito** ao meio ambiente e **compromisso** em cada projeto.

Reconhecida por entregar empreendimentos que equilibram excelência construtiva e visão estratégica, a Castelucci fideliza clientes exigentes que valorizam longevidade e **valorização patrimonial.**



Fundada em 2012, a **Coimbra Alves** é um grupo maranhense com atuação sólida na construção civil em diversos municípios do estado. Ao longo de sua trajetória, firmou-se como **referência em engenharia** com obras nos segmentos **residencial, comercial e institucional.**

Com estrutura técnica robusta, equipe qualificada e compromisso com qualidade e pontualidade, a empresa entrega projetos que aliam **eficiência construtiva, responsabilidade e visão de longo prazo.**

Seu portfólio revela mais do que experiência: expressa a confiança de quem constrói com propósito e entrega com **excelência.**



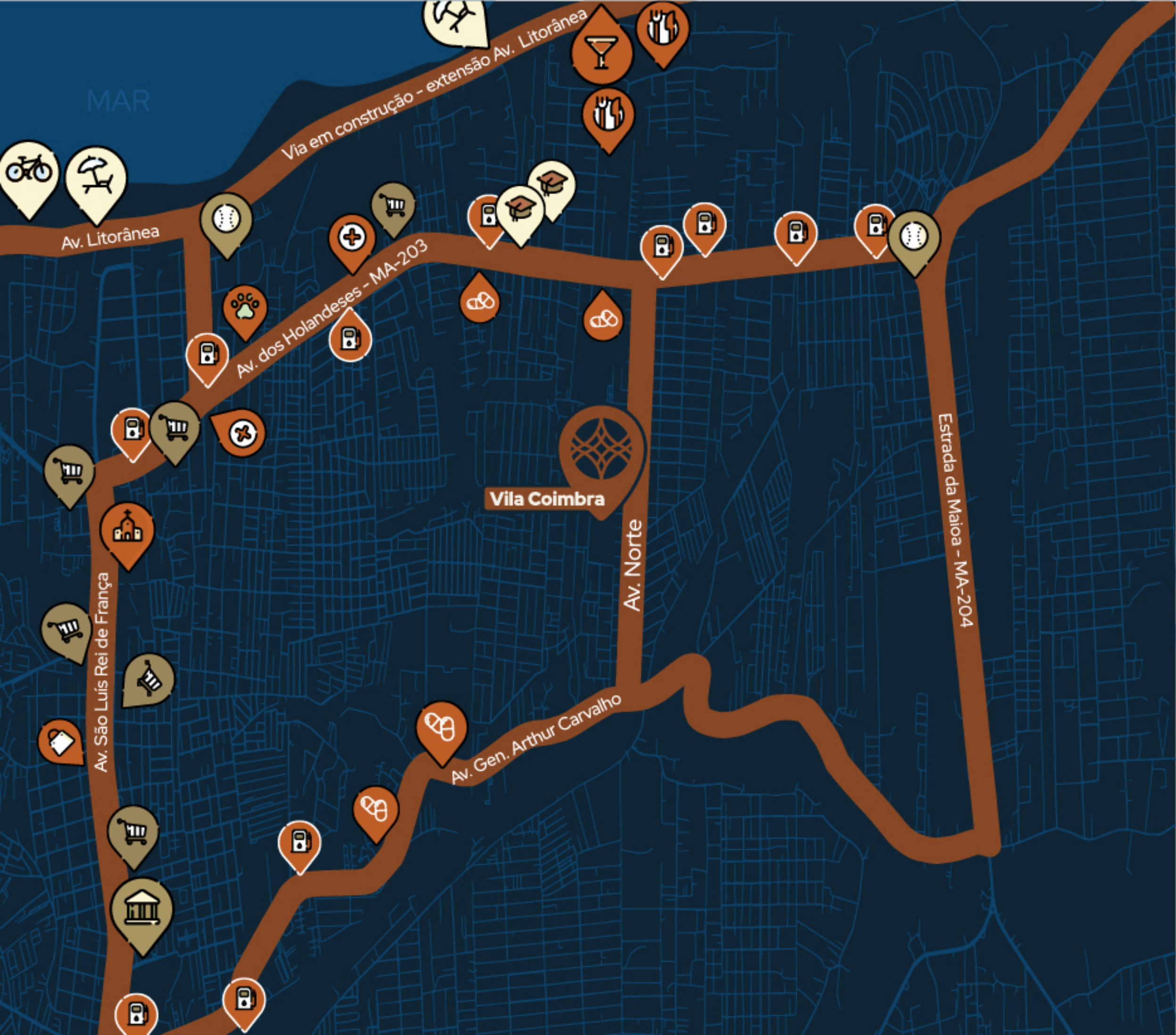


Seu espaço, sua história. Um estilo de vida inspirado no equilíbrio entre bem-estar, sofisticação e conexão.

O Condomínio Vila Coimbra carrega um nome que honra a tradição da Coimbra Alves, mas vai além: inspira-se também na cidade portuguesa de Coimbra, conhecida por seu ritmo mais leve, suas ruas acolhedoras e a forma tranquila de viver.

Essa essência guiou a criação do conceito por trás do empreendimento: um espaço que propõe um estilo de vida mais conectado com o que realmente importa – seu tempo, suas pessoas e sua segurança, a apenas 5 minutos da praia do Araçagy





Localização estratégica

para viver com praticidade e conforto.

-  A apenas 5 minutos da Praia do Araçagy
-  Próximo a academias, beach clubs, comércio, farmácias, restaurantes e serviços
-  Acesso direto para a Avenida Norte
-  A 10 minutos do Mix Mateus Olho D'Água
-  Acesso facilitado para Avenida dos Holandeses
-  Atendimento de saúde 24h na UPA Araçagy
-  Região beneficiada pela extensão da Litorânea
-  Fácil conexão com diversos bairros da capital
-  Próximo ao Colégio Marista Araçagy
-  Região em valorização constante

Fachada

A elegância de um endereço que se impõe com discrição





Segurança e controle completo

O acesso ao condomínio conta com guarita planejada para controle de entrada e saída, reforçando a privacidade e a tranquilidade de quem vive aqui.



Guarita

Piscina



Reg. nº 01 | Mar. nº 19 | 238 - 1º OFÍCIO SÃO JOSÉ DE FRASAMAR | Imagens Ilustrativas

A exclusividade
de um condomínio
completo

Um projeto fechado e seguro com 41 casas duplex, cercado de lazer, natureza e conveniência. O **Vila Coimbra** foi pensado para valorizar cada momento – dentro e fora de casa.



Áreas de lazer para todas as idades

O condomínio oferece playground para os pequenos, prainha, piscina adulto e infantil – tudo integrado e planejado, promovendo bem-estar e leveza no seu dia a dia.



Playground

Petplace



Seu pet
também
é família

O Vila Coimbra conta com um petplace exclusivo, seguro e ideal para o lazer dos animais de estimação, com espaço para brincar, correr e se divertir com liberdade.



Espaço Fitness



Bem-estar
também é se
movimentar

Para quem valoriza saúde e qualidade de vida,
o espaço fitness e a quadra de beach tennis
são convites permanentes para uma rotina
ativa e outdoor.



Beach Tennis





Convivência que inspira bons momentos

O salão de festas e o quiosque com churrasqueira foram pensados para encontros, celebrações e momentos em família – com estrutura e charme em cada detalhe.

Salão de Festas



Quiosque e Pergolado





Praticidade para o dia a dia

Além das duas vagas privadas por unidade, o condomínio oferece 08 vagas de carro e 08 vagas de moto para visitantes, internas.

(01 - PCD + 01 - 3ª IDADE)

Também há 02 vagas externas de carro para maior comodidade.



Vista Curva





 **1.** Guarita

 **2.** Playground

 **3.** Petplace

 **4.** Prainha

 **5.** Piscina Adult.

 **6.** Piscina Infantil

 **7.** Salão de Festas

 **8.** Beach Tennis

 **9.** Espaço Fitness

 **10.** Quiosque

 **11.** Área Poço

 **12.** Reservatório

Seu lugar
no mundo.
Sua família.
Seu tempo.
Tudo em
harmonia.



Projeto Luminotécnico



Fachada Residencial



Salas e Cozinha



Suíte
Master

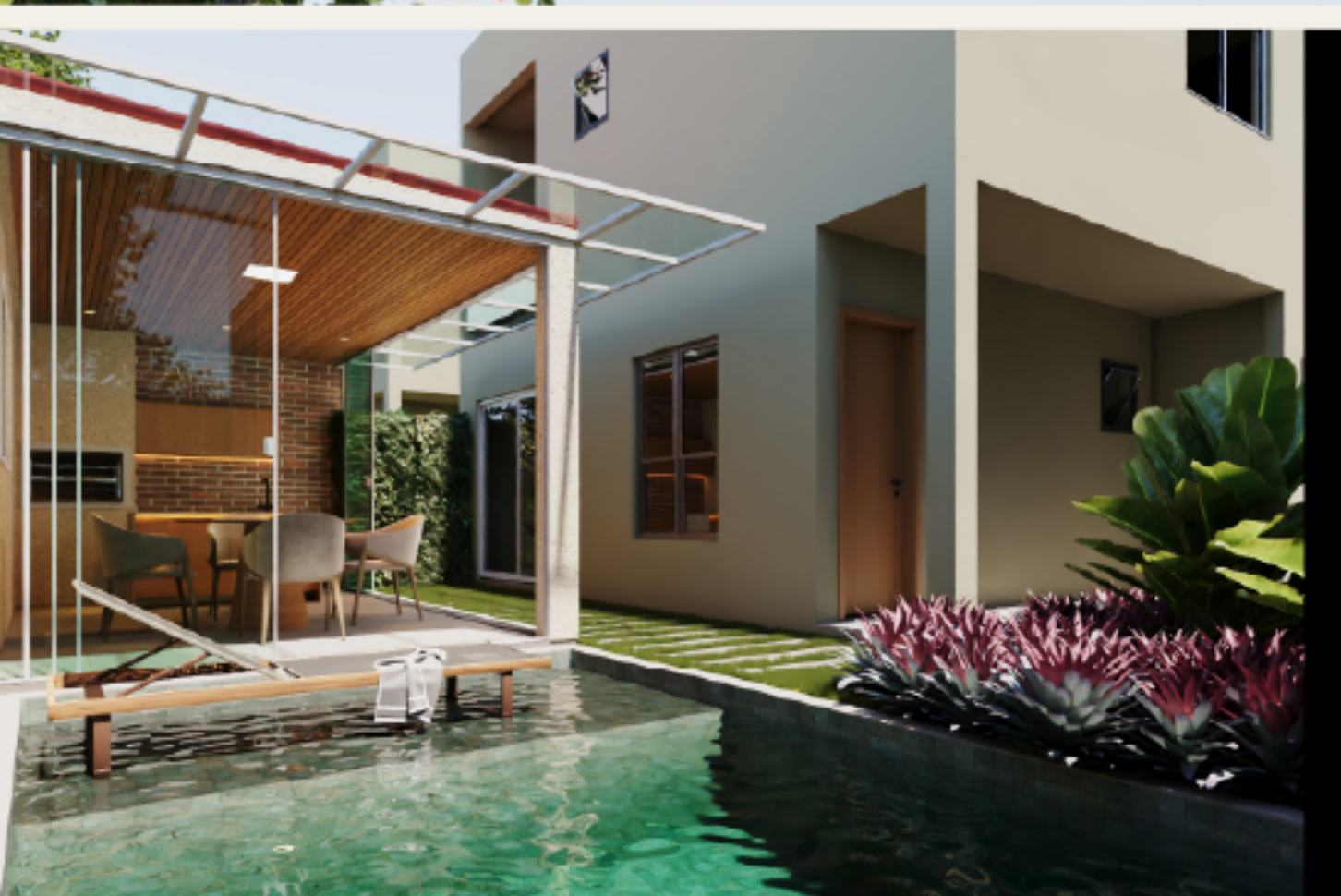


Suíte 01



Suíte 02





SUGESTÃO DE ÁREA DE LAZER PRIVATIVA

Inspire-se com esta proposta de ampliação:
uma área de lazer privativa que pode
transformar o seu terreno em um refúgio
ainda mais completo.

Projeto não incluso –
apenas sugestão de personalização.





Área de lazer privativa não inclusa. Sugestão de expansão.

Área construída padrão:
124,63 m²

Área terreno privativo:
Entre 164,18m² a 218,44m²



Tipologia padrão:



Sala de estar/jantar



Cozinha



WC social



Depósito



Área de serviço



02 suítes



01 suíte master
com varanda



Garagem coberta
para 02 carros





Uma escolha inteligente para morar bem e investir com segurança



Localização em crescimento

O empreendimento está no Araçagy, uma área que vem se consolidando como um dos **principais vetores de crescimento** da Grande São Luís. A região ganha ainda mais relevância com a **expansão da Avenida Litorânea, a conexão com a Avenida dos Holandeses e novos eixos de mobilidade** que fortalecem o entorno.



Exclusividade real que valoriza

São apenas 41 casas em condomínio fechado, criando um ambiente mais reservado e valorizado. **Hoje, não existe outra oferta na região que reúna esse padrão de imóvel, em condomínio fechado, com essa localização estratégica.**



Casas amplas e bem planejadas

Cada unidade possui 124,63 m² de área construída, em terrenos que chegam a 218,44m², oferecendo mais espaço, conforto e funcionalidade para o dia a dia.



Segurança jurídica para quem investe

O empreendimento possui registro de incorporação conforme a Lei 4.591/64, além de **matrícula individualizada por unidade**, garantindo total transparência e segurança na aquisição.



Potencial real de valorização

A combinação entre localização estratégica, baixa oferta de produtos similares e perfil de público já consolidado de médio e alto padrão na região **fortalece o potencial de valorização do empreendimento ao longo do tempo.**

O diferencial de um investimento inteligente

	Vila Coimbra	Média da região
Número de suítes 	3	2
Condomínio 	Condomínio fechado	Casas soltas
Terreno 	Até 218,44 m ²	Terrenos menores
Lazer 	Lazer completo	Estrutura parcial
Número de unidades 	Apenas 41 casas	Maior densidade



VILA
COIMBRA



Investir hoje é antecipar a valorização de amanhã.

- 📈 • Crescimento acelerado da região nos últimos anos
- 🏙️ • Infraestrutura urbana em plena expansão
- 🌟 • Apenas 5 minutos da praia
- 👨‍👩‍👧‍👦 • Região com perfil consolidado de moradores de médio e alto padrão



FICHA TÉCNICA GERAL

Área total do terreno:
12.179,99 m².

Registro de Incorporação:
Reg. nº 01 | Mat. nº 119.238 – 1º Ofício de São José de Ribamar.

Endereço:
Rua Kalanchos, Quadra A, Lote B-3, Loteamento Village Araçagy, São José de Ribamar – MA.

Itens de lazer:
Salão de festas com churrasqueira, piscina adulto e infantil, petplace, playground, academia, quadra de areia, quiosque com churrasqueira.

Unidades: 41 unidades.
Área do terreno privativo: de 164,18 m² a 218,44 m².

Vagas de garagem para visitantes:
08 vagas para carros e 08 vagas para motos.



FICHA TÉCNICA GERAL

TIPOLOGIA DAS UNIDADES:

- Área privativa:
124,63 m².
- Descrição:
Sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, depósito, banheiro social, 03 suítes, sendo 01 suíte master com varanda, e garagem privativa.
- Método construtivo:
Estrutura em concreto armado + alvenaria de vedação.
- Vagas privativas:
02 vagas para carro.



ESPECIFICAÇÕES GERAIS

• SISTEMA DE AR-CONDICIONADO

Previsão de carga elétrica e ponto de dreno nos quartos.

• SISTEMA DE ENERGIA SOLAR

Previsão de infraestrutura para instalação de sistema fotovoltaico.

• SISTEMA DE AUTOMAÇÃO

Previsão de infraestrutura para instalação de sistema de automação residencial.

• ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO E VIDRO

Perfis em alumínio anodizado preto com vidro.

• SISTEMA CONSTRUTIVO

Alvenaria de vedação e estrutura em concreto armado.

• ESQUADRIAS DE MADEIRA

Portas internas: Kit porta pronta em cor natural;
Portas externas: Portas em ACM.

• INTERFONE

Instalação de sistema de comunicação sem fio interligando as unidades autônomas à guarita.

• SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

O sistema de esgotamento sanitário será realizado por meio de fossa sumidouro, sendo cada unidade autônoma dotada de sistema independente.

• SISTEMA DE DRENAGEM PLUVIAL

O sistema de drenagem pluvial será realizado por meio de drenagem superficial, com uso de sarjetas e sarjetões.

• SISTEMA DE ÁGUA POTÁVEL

O sistema de abastecimento de água será realizado por meio de poço artesiano, atendendo à rede interna do condomínio.

DADOS TÉCNICOS



Localização:

Rua Kalanchos, Quadra A, Lote B-3
Loteamento Village Araçagy
São José de Ribamar - MA

Dimensões e áreas:

Área construída padrão:
124,63m²

Área terreno privativo:
Entre 164,18m² a 218,44m²

Área total do terreno (empreendimento):
12.179,99 m²

Lazer e comodidades:



Salão de festas
com churrasqueira



Academia



Piscina adulto e infantil



Quadra de areia



Pet place



Quiosque com
churrasqueira



Playground

Composição das unidades:



Sala de estar/jantar



Área de serviço



Cozinha



02 suítes



WC social



01 suíte master
com varanda



Depósito



Garagem coberta
para 02 carros



VILA
COIMBRA
SEU ESPAÇO, SUA HISTÓRIA.



CASTELUCCI
CONSTRUTORA E INCORPORADORA



**COIMBRA
ALVES**
EMPENHAMENTOS