

Incogniti

RUA APENINOS,
811

UMÃ



Solte o olhar, desacelere o passo.
O extraordinário revela-se sem pressa,
onde o charme discreto da França
e a vitalidade sofisticada do Brasil
revelam uma nova perspectiva para o
cotidiano.

Um gesto arquitetônico singular,
feito para transformar o ato de morar
em experiência artística.

Perto de tudo o que a vida pede,
em um bairro que respira tradição,
sofisticação, mas sem abrir mão
da calma que reconecta.

Para quem deseja viver diferente,
em cenários que acolhem, inspiram
e trazem para São Paulo
o melhor de JNCQUOI.

MENOS DO MESMO,
MAIS JNCQUOI.



Perspectiva Ilustrada Sujeita a Alterações

UMÃ



Jorge Cury
Fundador e CEO UMÃ

JNCQUOI

O tempo é o nosso bem mais precioso, e é sobre esse conceito que nasce o **JNCQUOI**, um projeto que traduz o desejo de viver com mais beleza, propósito e funcionalidade. Em parceria com o SPOL, a Umã propõe uma arquitetura que valoriza cada instante, onde forma e sensorialidade se entrelaçam para transformar o habitar em gesto e ritmo — a arte de existir em harmonia com o tempo.

Localizado no coração do bairro do Paraíso, a poucos passos do metrô e da Avenida Paulista, o **JNCQUOI** se insere em um dos eixos mais conectados e desejados de São Paulo, cercado por hospitais de referência e por uma infraestrutura urbana vibrante. Um projeto de alto valor agregado que nasce sustentado por uma tese sólida de investimento, combinação entre localização estratégica, arquitetura autoral e memorial de alto padrão. É o MENOS DO MESMO potencializando as premissas de liquidez, ocupação e valorização imobiliária.

Mais do que um empreendimento, o **JNCQUOI** representa uma visão do presente, um convite à vida essencial, onde cada detalhe é pensado para oferecer equilíbrio e autenticidade. Porque o verdadeiro luxo não está na opulência, mas na essência — no modo como o espaço acolhe o tempo e transforma o simples ato de viver em arte.

PROJETO



Raissa Bahia, Adam Kurdahl
Spol Architects

JNCQUOI não se explica, se sente. A Arquitetura como ela mesma. Uma beleza nua, inteligente, essencial - uma beleza verdadeira.

Que sabe cativar a mente e a alma. A mente com a lógica abrumadora da razão, com a eficiência das proporções, a clareza da escala, a precisão das dimensões. A ideia construída. A alma com o apelo às emoções. O jogo de volumes que sintetiza contexto, função, construção, composição.

O desafio à gravidade da qual não podemos escapar, a luta por dirigi-la, dominá-la, vencê-la, numa dança.

O esplendor da luz, como matéria, sempre em movimento.

A luz que constrói o tempo, que vincula a nossa existência ao objeto construído, que tensa o espaço, que o faz visível.

O projeto do **JNCQUOI** se destaca pela arquitetura contemporânea e imponente, marcada pela presença de um espelho d'água na entrada, que reforça sua singularidade em relação ao entorno. Nas áreas livres do jardim, a proposta paisagística aposta em uma composição tropical, com volumetria e exuberância vegetal, conferindo vitalidade e movimento aos espaços.

Na fachada voltada para a rua, o paisagismo desempenha o papel de transição entre o espaço público e o privado, criando uma interface acolhedora e convidativa. Já no Jardim Contemplativo, o objetivo é construir um refúgio verde, com solo permeável, proporcionando bem-estar aos moradores. O foco principal em meus projetos é sempre buscar deixar o mais naturalista possível, assim como a própria natureza.

Na área da piscina, a arquitetura introduziu um elemento em formato de “caixa”, cuja concepção prevê a integração com o paisagismo: trepadeiras e vegetação envolvem a estrutura, transformando-a em um espaço naturalmente integrado e envolvente.

PAISAGISMO



Rodrigo Oliveira
Paisagista





JNCQUOI
é a expressão
daquilo que
só se encontra
uma vez.

O Hall é o primeiro momento de acolhimento do edifício. A arquitetura valoriza o essencial: a luz, a matéria e a presença da água como expressão de serenidade e conexão. O espelho d'água reflete o entorno e amplia o espaço, traz movimento e leveza, conecta o exterior e interior, o mundo material e o imaterial. Os sulcos verticais da pedra e o ritmo dos panos de vidro expressam a verticalidade do espaço. Os materiais naturais, pedra e água, organizados em um desenho racional, expressam o equilíbrio entre natureza, estrutura e experiência sensorial.



Perspectiva Ilustrada Sujeita a Alterações

O Espaço Festas foi concebido para celebrar momentos especiais com elegância e discrição. Versátil, adapta-se de encontros intimistas a eventos memoráveis, sempre com vistas marcantes para a Avenida Paulista e o Parque da Aclimação. Com estética contemporânea, tons neutros e painéis móveis que modulam o espaço, oferece liberdade para criar diferentes atmosferas: uma experiência que une design atemporal, funcionalidade e o prazer de receber bem.



Perspectiva Ilustrada Sujeita a Alterações

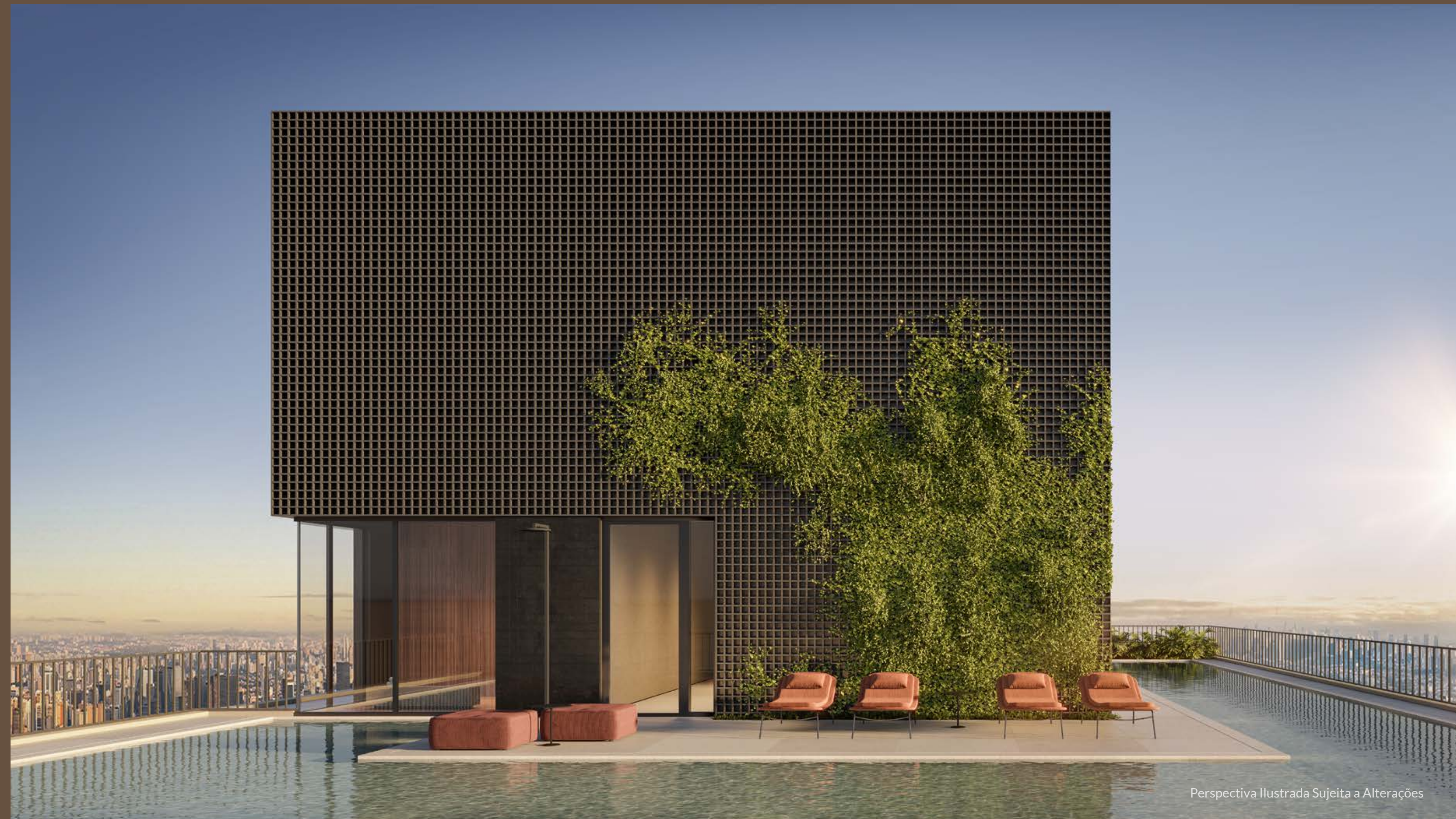
Localizada no 24º pavimento, a Show Kitchen traz a proposta do volume escultural da cozinha se abrindo para o horizonte e promovendo o encontro com a paisagem. Integrada ao Espaço Festas, ela convida à convivência e valoriza o diálogo. A arquitetura se revela como palco para a deslumbrante vista do skyline de São Paulo. Sofisticação é a arte de transformar o cotidiano em experiência, o gesto em arquitetura.



Perspectiva Ilustrada Sujeita a Alterações

JNCQUOI
respira a harmonia
que o brasileiro gosta:
linhas precisas,
texturas orgânicas e
um toque
de exclusividade.

A Piscina aparece como um refúgio urbano suspenso, conectando corpo e paisagem. Banhada por luz natural e integrada à área da Sauna, é um convite a desacelerar e contemplar. Tudo se torna elevado em potência pela integração com a sauna e a vista 360° da cidade de São Paulo: o deck para o banho de sol e a pausa para molhar os pés, a raia para a prática do nado e a interação do corpo com a água, o lounge para o convívio e as atividades livres de lazer.





Perspectiva Ilustrada Sujeita a Alterações

A Sauna, posicionada junto à piscina, nasce como um refúgio inspirado na arte escandinava de bem-viver: minimalista e elegante, com linhas puras e madeira clara, revela um luxo discreto que combina aconchego e sofisticação. Integrada à área de repouso, e com vista desobstruída para a piscina e para a paisagem da cidade, convida a desacelerar e a viver um ritual de bem-estar, onde o calor acolhedor encontra o silêncio reparador, promovendo uma experiência contínua entre o mergulho refrescante, o design atemporal e a pausa dedicada ao autocuidado.

Os Apartamentos foram concebidos para viabilizar a união entre o cotidiano agitado e prático da vida urbana e o refúgio do lar. As plantas são equilibradas e flexíveis, integrando o dormitório ao estar para uma experiência de espaço amplo, mas ainda permitindo a privacidade através dos painéis deslizantes. Um painel contínuo de madeira integra hall, cozinha e sala, de onde se projetam prateleiras, bancada em mármore e banco estofado como um conjunto escultural. Resultado: um decorado preciso e sofisticado, que absorve a dinâmica da vida contemporânea em um design acolhedor e funcional.



Perspectiva Ilustrada Sujeita a Alterações

JNCQUOI
abre novos
horizontes
e revela toda
a sofisticação
do infinito.



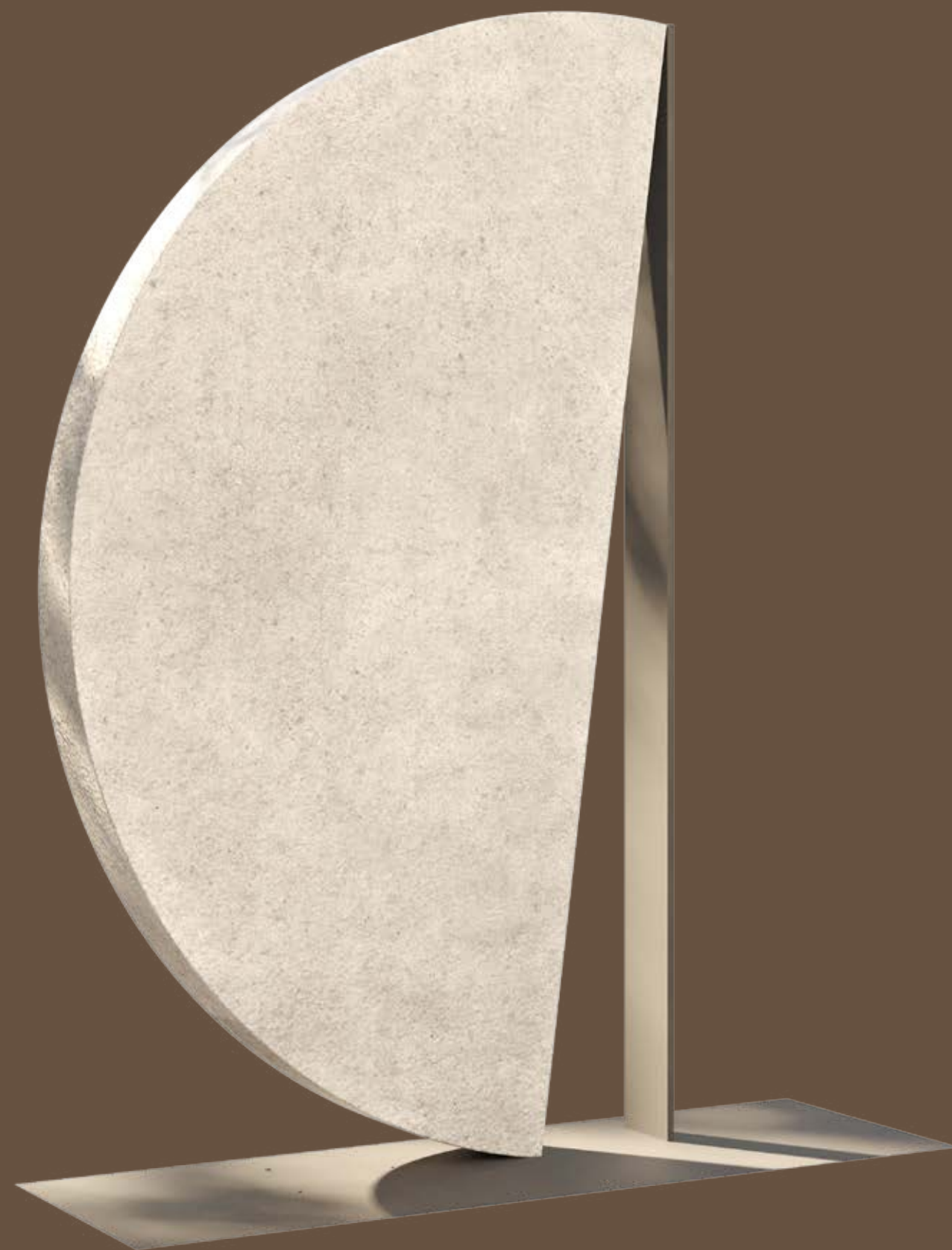


Perspectiva Ilustrada Sujeita a Alterações

A Academia foi projetada como um espaço de saúde e bem-estar que valoriza a experiência de treinar. Ampla e banhada por luz natural, abre-se para a paisagem do Parque da Aclimação, conectando o cotidiano urbano à natureza. Com paletas quentes, detalhes em madeira e equipamentos em tons neutros, rompe com o padrão frio das academias tradicionais para criar um ambiente sofisticado e acolhedor. Bem equipada, está apta a receber diferentes práticas: do funcional às lutas, da musculação aos treinos livres, unindo versatilidade e vitalidade a um design atemporal.



O Jardim Contemplativo é um espaço de pausa e reconexão que simboliza o retorno à origem, um refúgio em meio à densidade urbana. Aqui, o tempo desacelera e a presença se renova. A natureza assume papel de protagonista, conduzindo o olhar e o pensamento: a integração entre o tangível e o intangível. No meio da vegetação deslumbrante, uma escultura se insere sintetizando tudo o que o espaço representa e convidando à reflexão. A plasticidade da arquitetura brasileira se expressa no contraste entre o sólido e o fluido, o natural e o feito pelo homem, o instante e o eterno.



Cronoescultura — Qual o peso do tempo?

A obra parte de uma inversão simbólica: um bloco maciço de concreto repousa sobre uma fina folha de metal, que, ao contrário do que se espera, não se dobra sob o peso. O concreto representa o tempo denso, acumulado, pesado — o tempo que carregamos em nossa rotina e em nossas memórias.

O metal, leve e flexível, simboliza o tempo criativo, o ócio, a pausa. É ele quem sustenta o concreto, como se lembrasse que é na leveza que o peso encontra equilíbrio.

Assim, a escultura transforma uma relação de força em reflexão sobre o valor e a natureza do tempo — afinal, o que realmente o sustenta: o peso da matéria ou a leveza do instante?

Materiais: concreto e metal

Artista: João Falqueto

Dimensões: 160 cm (altura) × 110 cm (largura) × 15 cm (profundidade)



João Falqueto

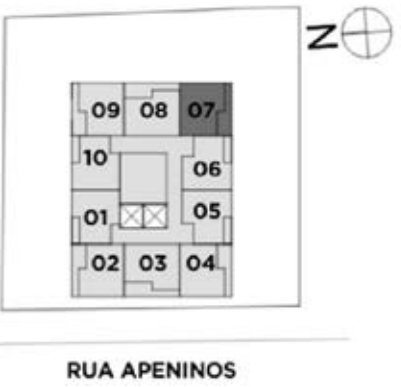
Artista

DECORADO
29,89 M² - R2V



NOTAS
PROJETO EM DESENVOLVIMENTO PODENDO
SOFRER ALTERAÇÕES NOS FORROS E SANCAS,
EM FUNÇÃO DO PROJETO DE INSTALAÇÕES.

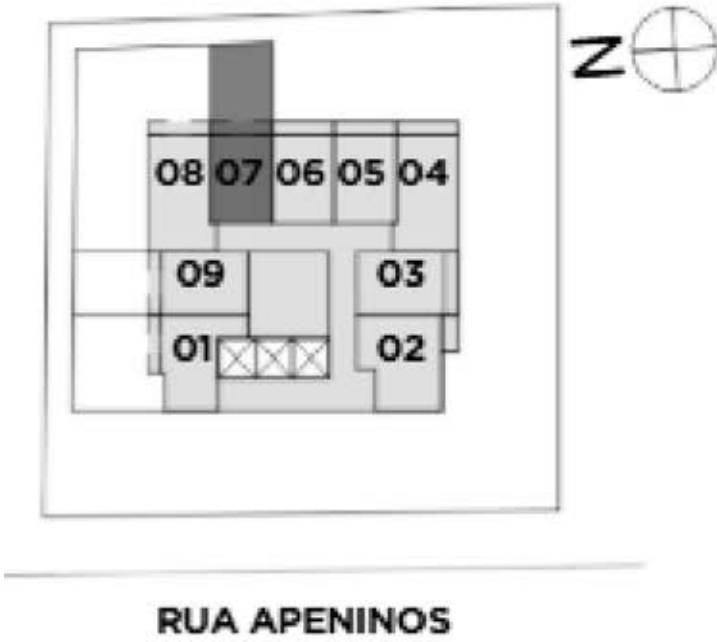
1 DORM
27,64 M² - R2V



APARTAMENTO JARDIM

39,2 M² - NR

NOTAS
PROJETO EM DESENVOLVIMENTO PODENDO
SOFRER ALTERAÇÕES NOS FORROS E SANCAS,
EM FUNÇÃO DO PROJETO DE INSTALAÇÕES.



PROJETO

ÁREAS COMUNS

- Equipadas com ar-condicionado
- Infraestrutura para Wi-Fi
- Sistema de sonorização na Academia e no Espaço Festas
- Equipamentos profissionais de lavagem e secagem e área de espera na Lavanderia
- Portaria com clausura
- Vidros blindados na guarita, nível IIIA
- Gerador para sistema de emergência

UNIDADES ENTREGUES COM

- Sistema de aquecimento central no chuveiro e torneira do banheiro
- Fechadura eletrônica
- Paredes dos apartamentos entre unidades em alvenaria de bloco de concreto
- Paredes dos apartamentos internas das unidades em alvenaria de bloco de concreto
- Tomadas USB
- Infraestrutura para instalação de persianas automáticas nas janelas dos dormitórios das unidades residenciais.
- Infraestrutura para instalação de ar condicionado * (Inclui carga elétrica e dreno)
- Porcelanato no piso do banheiro
- Medição de água e energia individual

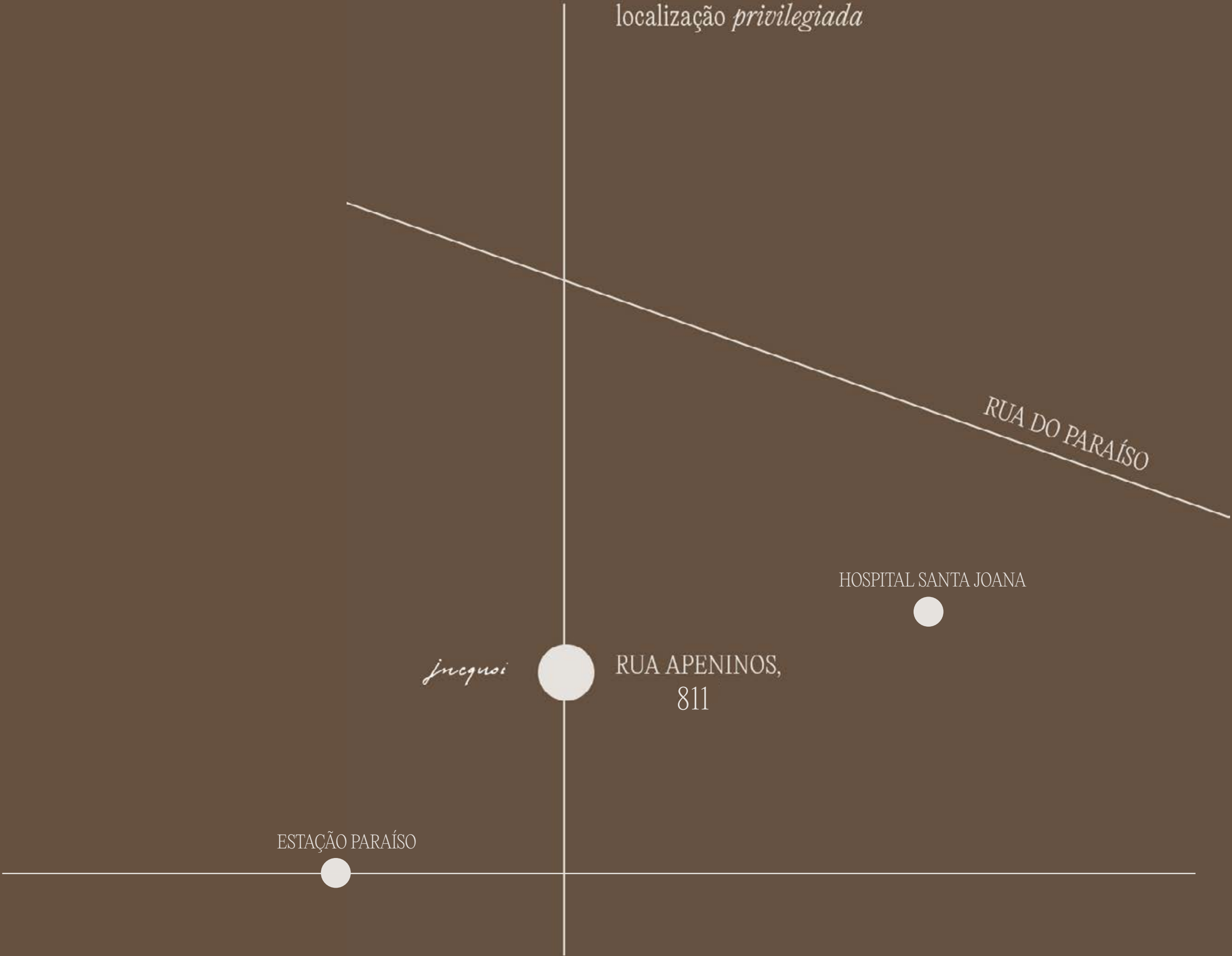
PROGRAMAS

- | Embasamento | Vaga para carga e descarga com ponto de carregamento elétrico
- | Segurança | Clausura no acesso social com infraestrutura para instalação de câmeras
- | Hall de Entrada | Pé-direito duplo com espelho d'água
- | Depósito | Armazenamento de encomendas com espaço refrigerado
- | Mini Mercado | Alimentos disponíveis 24h
- | Área de Trabalho Compartilhada
- | Posições individuais e sala de reunião com estrutura para videoconferência
- | Lavanderia | Equipamentos profissionais de lavagem e secagem, com área de espera
- | Bicicletário
- | Pet Place | Equipado com brinquedos
- | Pet Care | Estrutura para banho e cuidados
- | Jardim Contemplativo

- | Horta Urbana
- | Sauna Seca
- | Área de repouso com ducha
- | Piscina | Raia, espelho d'água e deck descanso
- | Espaço Lareira
- | Espaço Festas
- | Sala Master de Reuniões
- | Show Kitchen | Cozinha equipada com eletrodomésticos
- | Academia | Com equipamentos modernos
- | Sala para Treinamento Funcional

PRINCIPAIS PONTOS

120M	ESTAÇÃO PARAÍSO - 1MIN
170M	HOSPITAL SANTA JOANA - 2MIN
200M	ACESSO À AV. 23 DE MAIO - 3MIN
210M	FACULDADE UNIP VERGUEIRO - 3MIN
350M	TÊNIS CLUBE PAULISTA - 5MIN
450M	CENTRO CULTURAL SÃO PAULO - 6MIN
700M	ESTAÇÃO VERGUEIRO - 9MIN
700M	HCOR-9MIN
700M	AV. PAULISTA - 9MIN
750M	SHOPPING PATIO PAULISTA - 10MIN
850M	HOSPITAL SANTA CATARINA - 12MIN
1.000M	HOSPITAL SANTA MARIA - 15MIN
1.100M	BENEFICIÊNCIA PORTUGUESA - 16MIN
1.400M	FACULDADE UNINOVE - 17MIN



FICHA TÉCNICA

Endereço

Rua Apeninos, 811

Torres

01

Unidades

1 Loja

35 Studios NR

31 Unidades HMP*

168 Unidades Residenciais

1 Dorm. de 27 m² a 29 m²

Área do Terreno

886,56 m²

Pavimentos

Subsolo

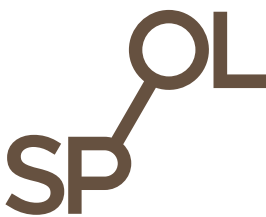
Térreo

25 pavimentos

Incorporação

UMÃ

Projeto de Arquitetura & Interiores



Projeto de Paisagismo

Rodrigo Oliveira

 umainc.com.br

 [umaincorporadora](#)

*O empreendimento possui unidades aprovadas como habitação de mercado popular-HMP: renda familiar mensal de 06 a 10 salários-mínimos. Para os adquirentes não enquadrados na renda familiar mensal acima, a obrigação será de destinação da unidade para o público enquadrado, via locação, sendo que as locações deverão respeitar o limite máximo de 30% da renda.

Incguoi

RUA APENINOS,
811

INCORPORADORA RESPONSÁVEL: UMÃ INC08 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. RUA VIRADOURO, 63 – CONJ. 141 – ITAIM BIBI – SÃO PAULO – SP, CEP 04538-110. CNPJ/MF Nº 51.398.043/0001-08. ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA Nº 36331-23-SP-ALV, SEI Nº 1020.2023/0028179-0. INCORPORAÇÃO REGISTRADA SOB Nº 10 NA MATRÍCULA Nº 94.215 DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP. O EMPREENDIMENTO POSSUIRÁ 31 UNIDADES DESTINADAS À HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR (HMP), QUE DEVERÃO SER ADQUIRIDAS POR COMPRADORES COM RENDA FAMILIAR ENTRE 6 ATÉ 10 SALÁRIOS-MÍNIMOS OU ATÉ 1,5 (UM E MEIO) SALÁRIO-MÍNIMO PER CAPITA MENSAL. AS UNIDADES HMP PODERÃO SER ADQUIRIDAS POR COMPRADORES COM RENDA SUPERIOR, QUE DEVERÃO DESTINAR DITAS UNIDADES, POR ALIENAÇÃO OU LOCAÇÃO, A PESSOAS QUE SE ENQUADREM NA RENDA, PELO PRAZO DE 10 ANOS CONTADOS DA EXPEDIÇÃO DO CERTIFICAÇÃO DE CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO. DEMAIS RESTRIÇÕES APLICÁVEIS A ESTAS UNIDADES ENCONTRAM-SE NO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DAS UNIDADES E NO DECRETO MUNICIPAL 63.130/2024. TODAS AS IMAGENS UTILIZADAS NESTE MATERIAL SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS, SUJEITAS A ALTERAÇÕES, INCLUSIVE QUANTO À FORMA, COR, TEXTURA E TAMANHO. MÓVEIS, ACABAMENTOS, LOUÇAS, UTENSÍLIOS, METAIS, BANCADAS, REVESTIMENTOS, EQUIPAMENTOS E PAISAGISMO SERÃO ENTREGUES CONFORME O PROJETO, MEMORIAL DESCRITIVO E PROMESSA DE VENDA E COMPRA. OS ELEMENTOS DECORATIVOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO. A ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DA VEGETAÇÃO COM PORTE ADULTO, QUE DEVERÁ SER ATINGIDO APÓS ALGUNS ANOS DA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. AS IMAGENS ARTÍSTICAS DA VEGETAÇÃO DOS TERRAÇOS DAS UNIDADES PRIVATIVAS SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO. PROJETO EXECUTIVO EM DESENVOLVIMENTO, PODENDO SOFRER ALTERAÇÕES DURANTE A COMPATIBILIZAÇÃO TÉCNICA. INTERMEDIACÃO: UMÃ VENDAS E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA. – CRECI/SP: 038662-J. RUA VIRADOURO, 63 – CONJ. 141 – ITAIM BIBI – SÃO PAULO – SP, CEP 04538-110. CNPJ/MF Nº 43.348.876/0001-36 TEL. (11) 3814-7795.

UMÃ