



IPA




Assim nasceu Ipanema.

Ipanema foi fundada em 1894 pelo Conde de Ipanema, o sr. José Antônio Moreira, que tinha como objetivo vender os lotes. Para isso, ele projetou avenidas e praças, algumas presentes até hoje na região.

Em 1902 foram inauguradas as linhas de bonde que começaram a facilitar a circulação da vila de Ipanema.

A partir desse período, várias inovações foram acontecendo até hoje, tornando-a cada vez mais habitada e uma das mais valorizadas regiões imobiliárias do Brasil e do mundo.





Um destino internacional, no lugar mais charmoso do Brasil.

Um mar de possibilidades ao seu redor.



FOTOS: MERAVEN/ILUSTRATIVAS

Resolva o dia antes mesmo
de chegar em casa.





IPANEMA 360°

No quadrilátero de charme, o endereço mais icônico do Rio.

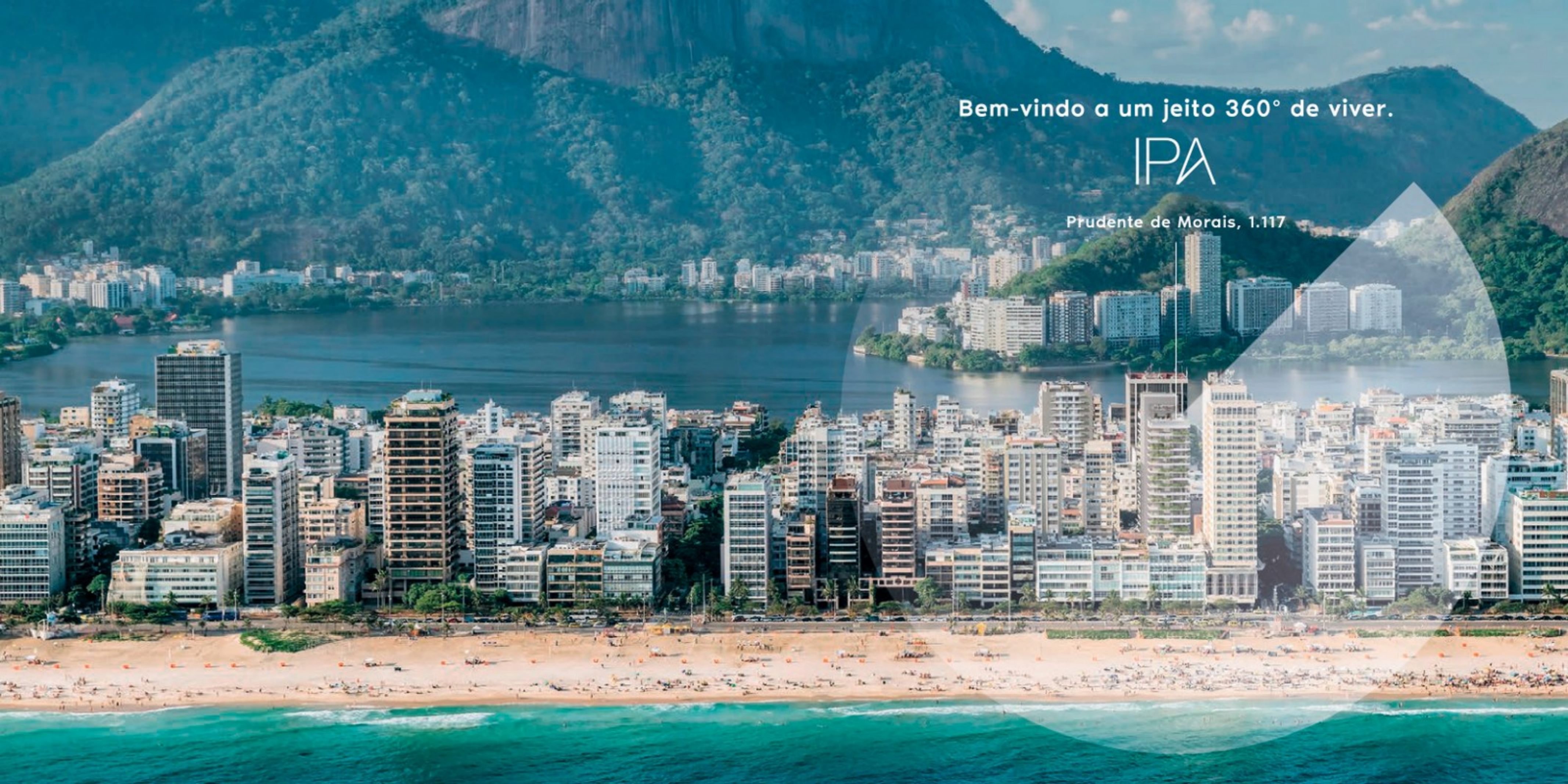
Ipanema aos seus pés.



Bem-vindo a um jeito 360° de viver.

IPA

Prudente de Moraes, 1.117



IPA

190 UNIDADES

GARDENS

49M² A 111M²

STUDIOS

39M² A 85M²





Lar e mar.

IMAGEM ILUSTRATIVA DA VARANDA COLUNA 09



Físico e mental.



Passado e futuro.

O píer dos anos 70 tornou-se
símbolo de uma época.



IMAGEM ILUSTRATIVA DO LOUNGE COBERTO

A Cité Arquitetura, fundada por Celso Rayol e Fernando Costa, celebra 10 anos em 2022 como um dos escritórios representantes da arquitetura carioca contemporânea. Sua obra conta com projetos premiados por instituições especializadas e plataformas internacionais de arquitetura, além de publicados no Brasil e no exterior. Atuando em diferentes escalas de design, a Cité foi nomeada em 2021 pela Build Magazine como Most Client-Focused Residential Architecture Studio e vê o conjunto de seus trabalhos integrando e realçando cada vez mais a paisagem do Rio de Janeiro, como neste projeto no berço de Ipanema.

(CITÉ)

CONCEPÇÃO DE ARQUITETURA,
FACHADA, INTERIORES DE ÁREAS COMUNS.



Viver 360° vai muito além do seu apartamento.

O IPA Studios Design oferece o que há de melhor em estrutura,
facilities e diferenciais exclusivos para uma vida 360°.
Um destino em que o mundo inteiro sonha estar.

IPA

Viver 360° é contemplar um horizonte ilimitado dentro de uma piscina com borda infinita.



Luxo é poder bater palmas para o nascer e o pôr-do-sol.



Mar ou Lagoa? Na dúvida, fique com os dois.
O Rooftop é todo seu.





IMAGEM ILUSTRATIVA DO BAR LOUNGE

Um moderno Bar Lounge com vista para o mar merece um brinde.

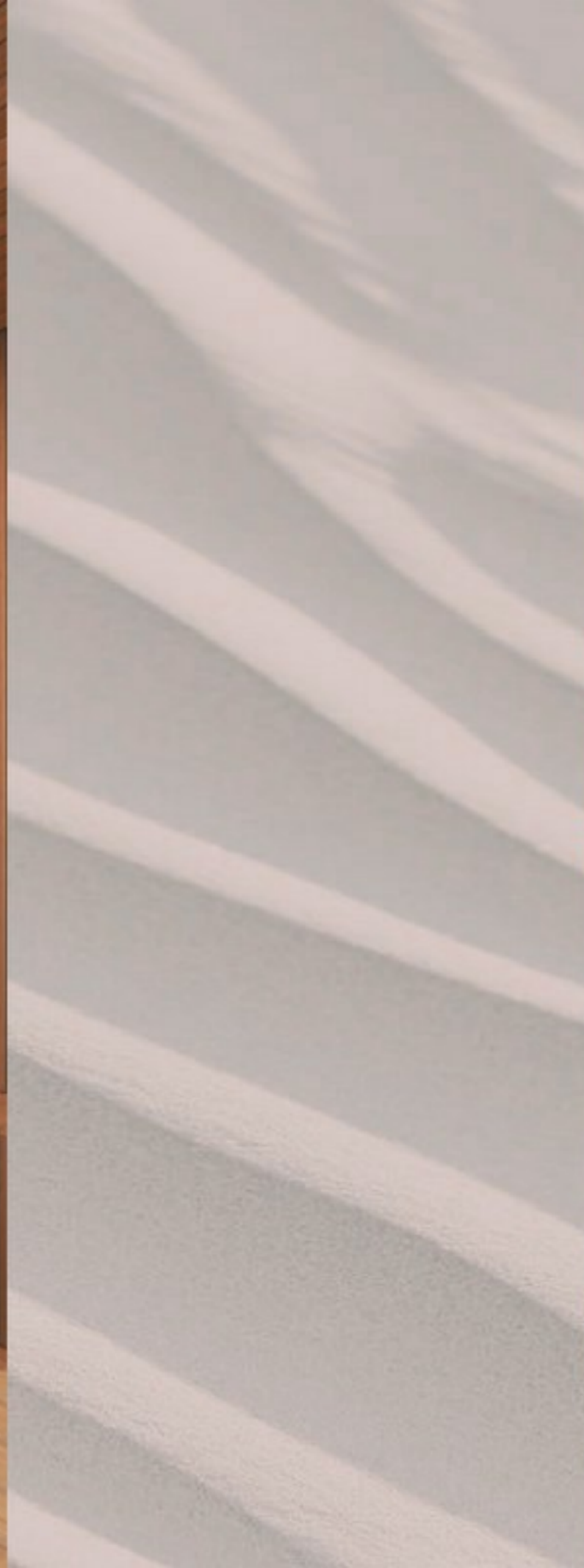


IMAGEM ILUSTRATIVA DA HIDRO E REPOUSO

Se por acaso você se cansar de admirar a Lagoa,
pode descansar na hidromassagem vendo o mar.



IMAGEM ILUSTRATIVA DA SAUNA SECA



Privilégio é relaxar dentro de uma sauna vendo o pôr do sol de Ipanema.

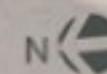
IMAGEM ILUSTRATIVA DA SAUNA A VAPOR

MASTERPLAN
ROOFTOP

- 1 • PISCINA COM BORDA INFINITA
- 2 • DECK MOLHADO
- 3 • TERRAÇO DESCOBERTO
- 4 • SALINA A VAPOR
- 5 • LOUNGE COBERTO
- 6 • SALA DE MASSAGEM
- 7 • REPOUSO
- 8 • HIDROMASSAGEM
- 9 • ESPELHO D'ÁGUA
- 10 • SALINA SECA
- 11 • APOIO BAR
- 12 • LOUNGE E BAR
- 13 • SOLARIUM
- 14 • BANHEIROS PNE
- 15 • BANHEIRO



0.0 1.00 2.00 4.00 6.00
Escala Gráfica



Existe sim um olhar panorâmico. Onde é possível equilibrar tudo.



DETALHE DA IMAGEM ILUSTRATIVA DA ACADEMIA COM VISTA PANORÂMICA



FOTOS: MÉRLENTE ILUSTRATIVAS

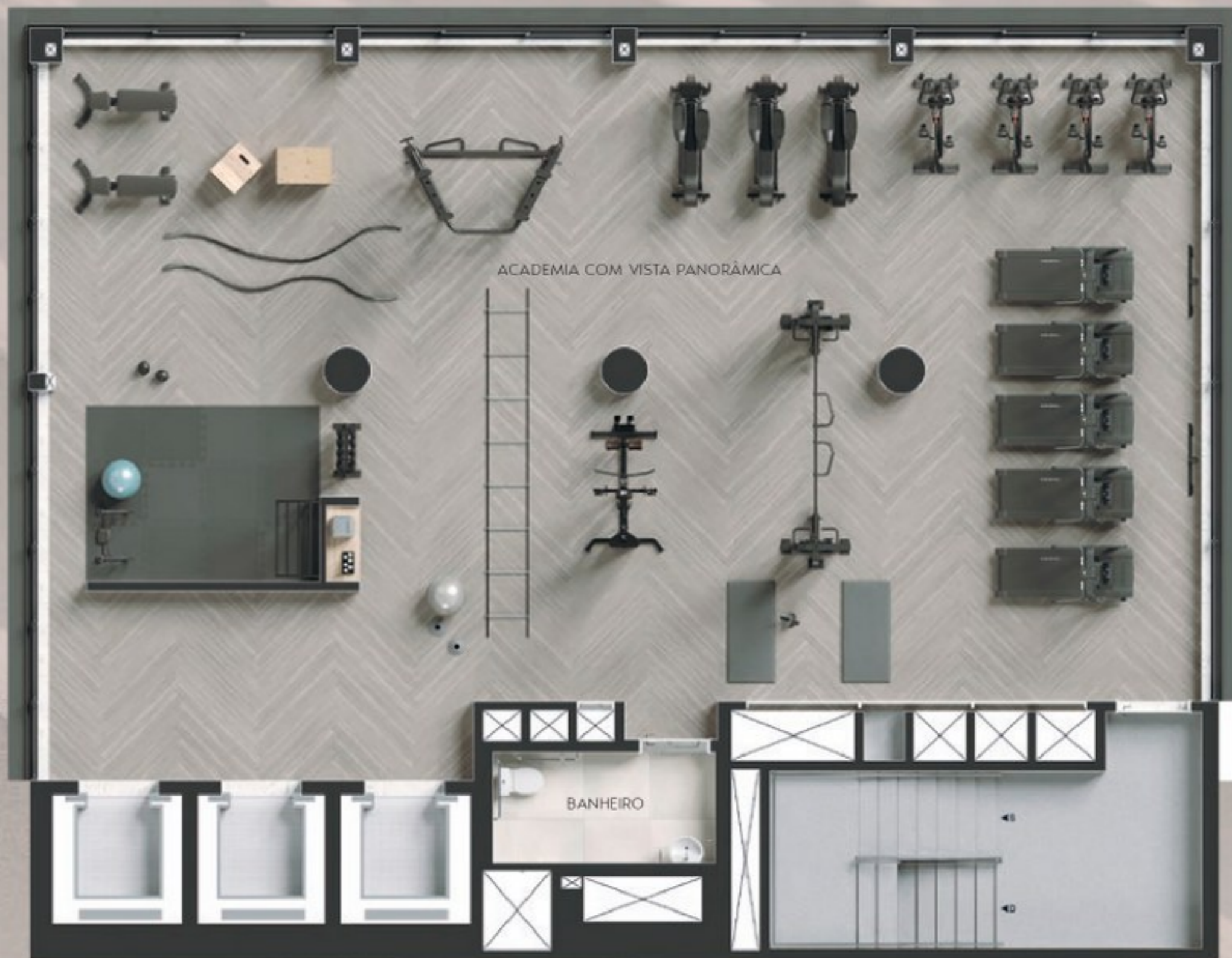
Academia 360° com vista panorâmica do mar e da Lagoa.



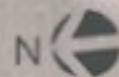
IMAGEM ILUSTRATIVA DA ACADEMIA COM VISTA PANORÂMICA

IPA

MASTERPLAN
ACADEMIA



0.0 1.00 2.00 4.00 6.00
Escala Gráfica





Projetamos tudo para você ter mais conforto
e espaço para viver e trabalhar.





OFFICE PLACE

- Coworking
- Meeting room
- Estações de trabalho compartilhadas
- Printer station
- Outside coworking
- Work station

Ambientes que
inspiram bem-estar.





IMAGEM ILUSTRATIVA DO LOUNGE CONVÍVIO



LOUNGE JOGOS



LOUNGE CONVÍVIO



IMAGEM ILUSTRATIVA DO LOUNGE JOGOS



LOUNGE GOURMET

- Espaço para café da manhã para moradores, festas e eventos.





IMAGEM ILUSTRATIVA DA SELF LAUNDRY

CONVENIÊNCIAS

- SELF LAUNDRY
Lavanderia exclusiva para moradores.
- SMART FOOD
Um minimercado 24h que fica dentro do prédio, 100% automatizado e com diversos produtos à sua disposição. Ideal para quem tem uma vida dinâmica.



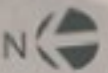
IMAGEM ILUSTRATIVA DO SMART FOOD

- 1 • COWORKING
- 2 • OUTSIDE COWORKING
- 3 • WORK STATION
- 4 • MAIN MEETING ROOM
- 5 • MEETING ROOM
- 6 • BANHEIROS
- 7 • LOUNGE FOCO
- 8 • LOUNGE CONVÍVIO
- 9 • SELF LAUNDRY
- 10 • LOUNGE JOGOS
- 11 • SMART FOOD
- 12 • LOUNGE GOURMET
- 13 • VARANDA GOURMET
- 14 • VARANDA SMART FOOD



RUA PRUDENTE DE MORAIS

0.0 1.00 2.00 4.00 6.00
Escala Gráfica



ESPAÇO DELIVERY

- Área exclusiva para recebimento de encomendas.



ESPAÇO SPORTS

Área destinada para
guardar seus equipamentos.

- Bicletário
- Pranchário



O IPA Studios Design surpreende em cada detalhe.

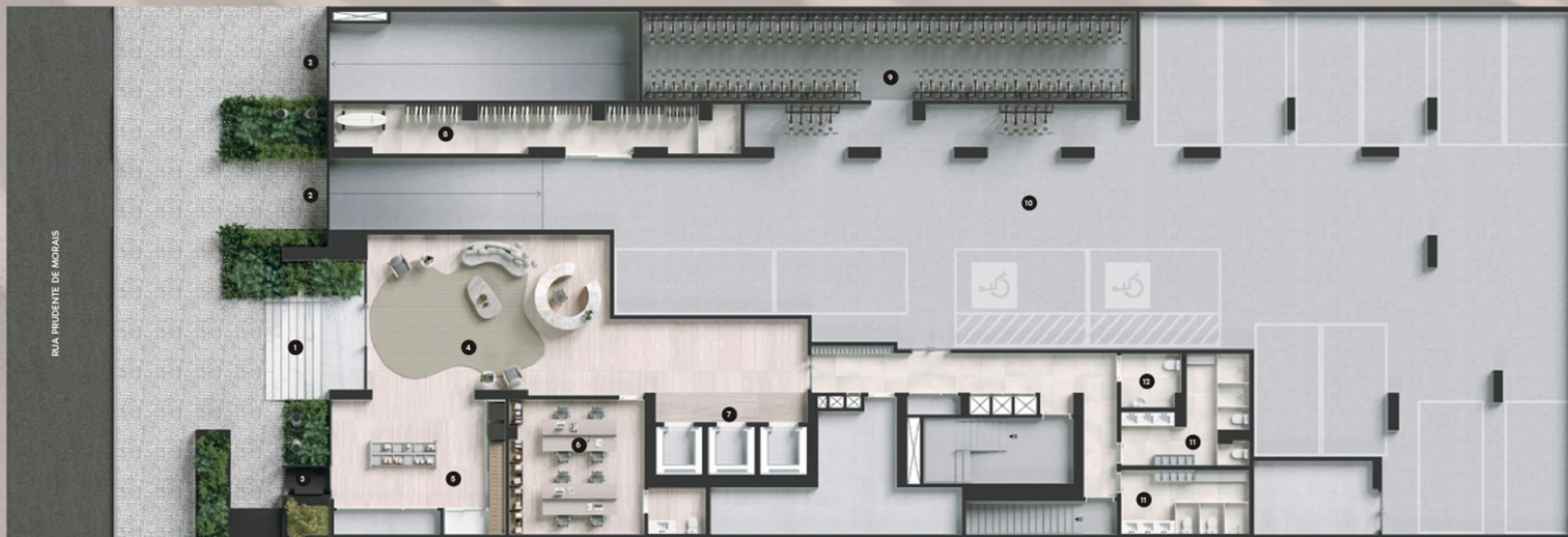


IMAGEM ILUSTRATIVA DOS ELEVADORES - LOBBY

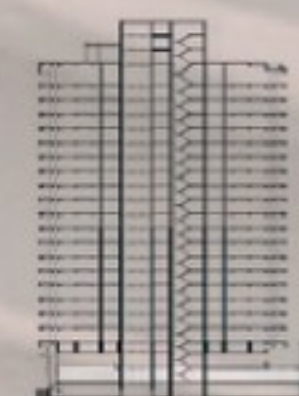


IMAGEM ILUSTRATIVA DO LOBBY

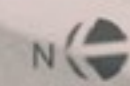
MASTERPLAN
TÉRREO



- 1 • ACESSO DE PEDESTRES
- 2 • ACESSO DE VEÍCULOS
- 3 • ACESSO PNE
- 4 • LOBBY
- 5 • ESPAÇO DELIVERY
- 6 • ADMINISTRAÇÃO
- 7 • HALL DE ELEVADORES
- 8 • PRANCHÁRIO
- 9 • BICICLETÁRIO
- 10 • ESTACIONAMENTO PARA VEÍCULOS
- 11 • VESTIÁRIO PARA FUNCIONÁRIOS
- 12 • BANHEIRO PNE



0.0 1.00 2.00 4.00 6.00
Escala Gráfica





IPA

39M² A 111M²

Viver 360° é poder escolher seu ponto de vista.



IMAGEM ILUSTRATIVA DA VARANDA DA UNIDADE TIPO 1901



IMAGEM ILUSTRATIVA DA VARANDA DA UNIDADE 1910

Studios Design. Novos tempos exigem novos espaços.



IMAGEM ILUSTRATIVA DA UNIDADE 1910

501, 601, 801, 1901 - ÁREA PRIVATIVA FINAL 01: 85,24m²
510, 610, 810, 1910 - ÁREA PRIVATIVA FINAL 10: 84,16m²

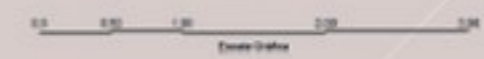
Acorde com a vista que o mundo inteiro sonha ter.



IMAGEM ILUSTRATIVA DA VARANDA DA UNIDADE TIPO 1010



*ALTERAÇÃO PARA A COLUMNA 10



VARANDA COLUMNA 10



RUA PRUDENTE DE NOROIS

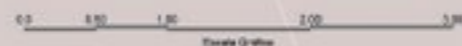
301, 401, 901, 1201, 1401, 1801 - ÁREA PRIVATIVA FINAL 01: 85,24m²
310, 410, 910, 1210, 1410, 1810 - ÁREA PRIVATIVA FINAL 10: 84,16m²



VARANDA COLUNA 10



*ALTERAÇÃO PARA A COLUNA 10



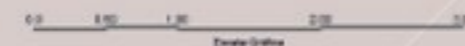
701, 1001, 1601, 1701 - ÁREA PRIVATIVA FINAL 01: 85,24m²
710, 1010, 1610, 1710 - ÁREA PRIVATIVA FINAL 10: 84,16m²



VARANDA COLUNA 10



*ALTERAÇÃO PARA A COLUNA 10



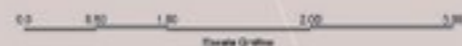
201, 1301 - ÁREA PRIVATIVA FINAL 01: 85,24m²
210, 1310 - ÁREA PRIVATIVA FINAL 10: 84,16m²



VARANDA COLUNA 10



*ALTERAÇÃO PARA A COLUNA 10



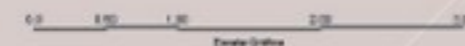
1101, 1501 - ÁREA PRIVATIVA FINAL 01: 83,00m²
1110, 1510 - ÁREA PRIVATIVA FINAL 10: 82,20m²



VARANDA COLUNA 10



*ALTERAÇÃO PARA A COLUNA 10

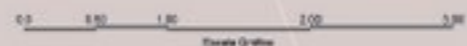


STUDIO TIPO
FINAL 02 E 09

202, 502, 702, 802, 1002, 1302, 1602, 1702 -
ÁREA PRIVATIVA FINAL 02: 82,23m²
209, 509, 709, 809, 1009, 1309, 1609, 1709 -
ÁREA PRIVATIVA FINAL 09: 81,49m²



*ALTERAÇÃO PARA A COLUNA 09

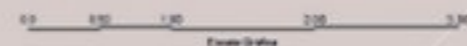


STUDIO TIPO
FINAL 02 E 09

302, 902, 1202, 1802 -
ÁREA PRIVATIVA FINAL 02: 82,23m²
309, 909, 1209, 1809 -
ÁREA PRIVATIVA FINAL 09: 81,49m²



*ALTERAÇÃO PARA A COLUNA 09

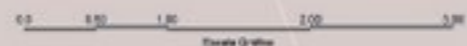


**STUDIO TIPO
FINAL 02 E 09**

602, 1902 - ÁREA PRIVATIVA FINAL 02: 82,23m²
609, 1909 - ÁREA PRIVATIVA FINAL 09: 81,49m²



*ALTERAÇÃO PARA A COLUNA 09

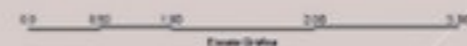


**STUDIO TIPO
FINAL 02 E 09**

402, 1402 -
ÁREA PRIVATIVA FINAL 02:
80,27m²
409, 1409 -
ÁREA PRIVATIVA FINAL 09:
79,53m²



*ALTERAÇÃO PARA A COLUNA 09

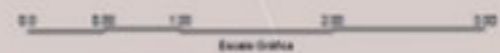


STUDIO TIPO
FINAL 02 E 09

1102, 1502 - ÁREA PRIVATIVA FINAL 02: 77,48m²
1109, 1509 - ÁREA PRIVATIVA FINAL 09: 76,68m²



*ALTERAÇÃO PARA A COLUNA 09

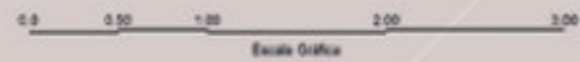


STUDIO TIPO
FINAL 03 E 08

ÁREA PRIVATIVA FINAL 03: 46,84m²
ÁREA PRIVATIVA FINAL 08: 47,36m²



*ALTERAÇÃO PARA A COLUNA 08

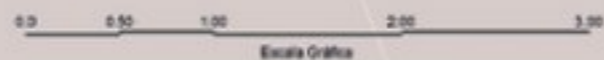




Praticidade e conforto sob medida.

STUDIO TIPO
FINAL 04 E 07

ÁREA PRIVATIVA FINAL 04: 45,21m²
ÁREA PRIVATIVA FINAL 07: 45,13m²



STUDIO TIPO
FINAL 05 E 06

ÁREA PRIVATIVA: 39,18m²



O encontro entre o design moderno do Studio Garden com todo charme de uma casa.



IMAGEM ILUSTRATIVA DO TERRAÇO DA UNIDADE 110 GARDEN



IPA

GARDEN

101

ÁREA PRIVATIVA:
101,67m²



IPA

GARDEN

102

ÁREA PRIVATIVA: 94,90m²



0,0 0,50 1,00 1,50 2,00 2,50
Escala Gráfica

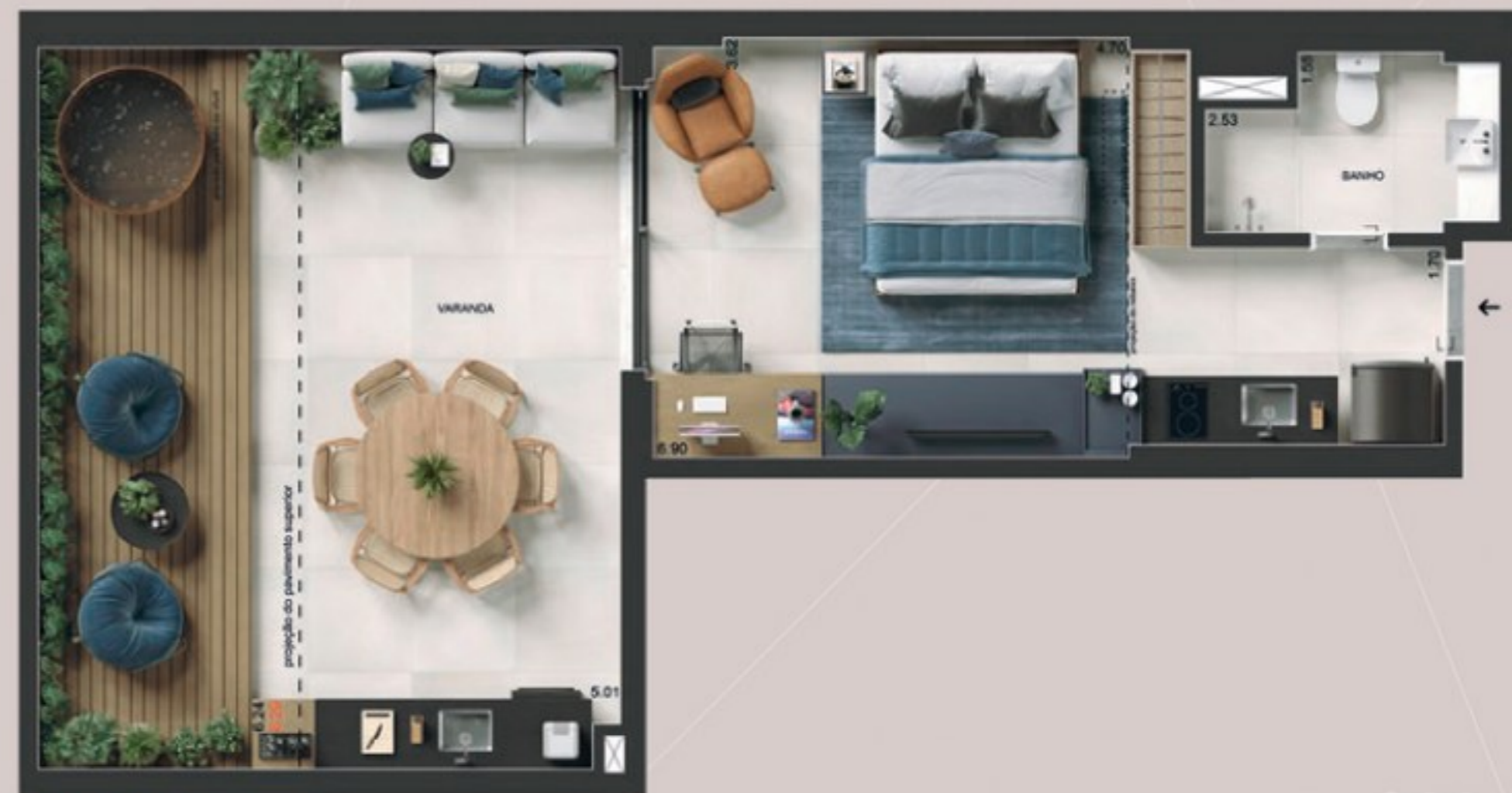
IPA

GARDEN

103 E 108

ÁREA PRIVATIVA 103: 63,29m²

ÁREA PRIVATIVA 108: 63,92m²



*ALTERAÇÃO PARA O GARDEN 108



0,0 0,50 1,00 1,50 2,00 2,50
Escala Gráfica

IPA

GARDEN

104 E 107

ÁREA PRIVATIVA 104: 56,21m²

ÁREA PRIVATIVA 107: 56,41m²



0,0 0,50 1,00 2,00 2,50
Escala Gráfica

IPA

GARDEN

105 E 106

ÁREA PRIVATIVA: 48,68m²



0,0 0,50 1,00 2,00 2,50
Escala Gráfica



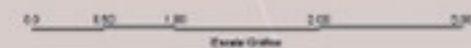


IPA

GARDEN

109

ÁREA PRIVATIVA: 104,03m²

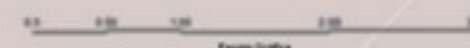


IPA

GARDEN

110

ÁREA PRIVATIVA: 110,95m²





Bem-estar e sustentabilidade.

- Descarga duplo acionamento.
- Sensores de iluminação das áreas comuns.
- Dispositivo de vazão nos metais em áreas comuns.
- Paisagismo com irrigação automatizada.
- Medidores de água individualizada.
- Tomadas elétricas para veículos.
- Tomada para recarga de bicicleta elétrica.

Tecnologia e automação das unidades.

- Fechadura smart lock.
- Infraestrutura para comando de voz IOT (Internet of Things).
- Infraestrutura para wi-fi
- Tomada USB.

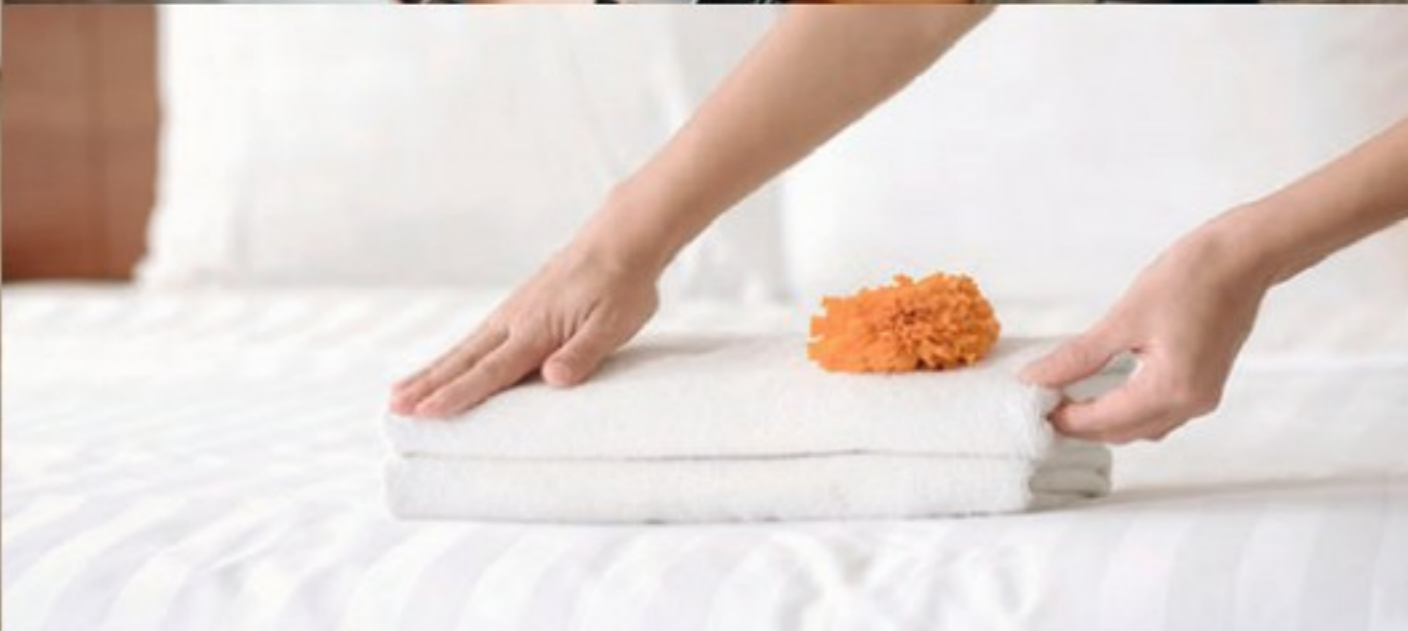
Segurança, tecnologia e automação das áreas comuns.

- Infraestrutura para wi-fi.
- Tomadas USB no Coworking, Work Station e Meeting Room.
- Circuito de CFTV com acesso remoto.
- Controle eletrônico de acesso de veículos.
- Controle de acesso 24H.
- Sonorização ambiente - Lounge Gourmet/ Bar e Lounge/ Massagem.
- Sistema de segurança perimetral com sensores e câmeras.

A gente pensou em tudo para você não se preocupar com nada.

- APP de Serviços para agendamentos e informações.
- Coworking / Working Station / Meeting Room Interação, profissionalismo e produtividade sem sair de casa.
- Smart Food
Para quem gosta de praticidade e comodidade. Trata-se de um minimercado 24h todo automatizado com diversos produtos à sua disposição.
- Vestiário para funcionários.
- Self Laundry
Especializada para atender todas as necessidades de cuidado com suas roupas.
- Espaço Delivery
Receba suas compras com toda a comodidade.
- Academia Panorâmica
Melhor do que ter uma academia moderna é poder malhar com uma vista espetacular.





Viver 360° é contar com uma gestão inteligente do seu imóvel.

Conheça a Casai, gestora de imóveis premium na América Latina. Com mais de 1.400 apartamentos, a Casai une tecnologia e sofisticação para oferecer uma experiência única.

O que oferecemos:

- **Arquitetos premiados** | projeto de decoração único.
- **Execução da decoração** | economize tempo e dinheiro.
- **Gestão do seu imóvel** | locação e manutenção garantida.
- **Relacionamento com inquilinos** | atendimento personalizado.
- **Maior rentabilidade** | otimização de preços e ocupação.

Saiba mais:



360° de pura inspiração.

Ipanema, eterna inspiração.

Esse foi o olhar criativo de Oskar Metsavaht.

Da arte ao design, da paisagem à geometria.

A coleção Ipanema de revestimentos foi criada exclusivamente para a Portobello, onde vemos o encontro dos tons de preto e branco das pequenas pedras portuguesas do clássico calçadão de Ipanema.

A pura geometria do quadrado ou a sinuosidade do mosaico que altera a escala e amplia a beleza das famosas calçadas cariocas. Transformados em arte e transportados para as lastras gigantes.

Cada detalhe, uma inspiração.

E todos esses detalhes se encontram no novo e emblemático empreendimento em Ipanema: o IPA STUDIOS DESIGN.



Oskar

Fundador e diretor de criação e estilo da Osklen, diretor criativo da OM.art, estúdio para projetos de arte, idealizador e presidente do Instituto-e, ONG que realiza projetos socioambientais, e embaixador da Boa Vontade da Unesco para Cultura de Paz e Sustentabilidade.



MEMORIAL DESCRITIVO

FICHA TÉCNICA

INCORPORAÇÃO, REALIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO
SIG Engenharia

ENDEREÇO

Rua Prudente de Morais, 1.117
Ipanema - Rio de Janeiro - RJ

PROJETO LEGAL E CONCEITUAL DE ARQUITETURA

Cité Arquitetura

PROJETO EXECUTIVO DE ARQUITETURA

Insite Arquitetos

PROJETO DE INTERIORES DE ÁREAS COMUNS

Cité Arquitetura

PROJETO DE INTERIORES APARTAMENTOS

Stúdio Ro+Ca

PROJETO DE PAISAGISMO

Embyá - Paisagens e Ecossistemas

PROJETO DE LUMINOTÉCNICA

RBF Arquitetura de Iluminação

PERSPECTIVAS, HUMANIZADAS E TOUR VIRTUAL

Stúdio Vir

CAMPANHA PUBLICITÁRIA

Script

EXPERIÊNCIA DIGITAL

Not So Impossible

TERRENO

1.030,00m²

UNIDADES

190 apartamentos tipo studio e garden

PAVIMENTOS

1º subsolo
Térreo
PUC Coberto
1º pavimento: studio garden
2º ao 19º pavimentos: studio
Rooftop
Pavimento Academia
Pavimento Técnico

ÁREA APROXIMADA DAS UNIDADES

Studio Garden: 49m² a 111m²
Studio: 39m² a 85m²

ÁREAS PRIVATIVAS

Conjunto

Piso: Porcelanato 90x90cm
Rodapé: Poliestireno ou madeira ou porcelanato
Parede: Porcelanato ou cerâmica e/ou pintura e/ou pastilha
Teto: Forro de gesso com pintura ou emassado com pintura ou pintura sobre laje

Banheiro

Piso: Porcelanato 90x90cm
Parede: Porcelanato ou cerâmica e/ou pintura
Teto: Forro de gesso com pintura ou emassado com pintura ou pintura sobre laje

Varanda

Piso: Porcelanato 90x90cm
Rodapé: Porcelanato ou pedra decorativa
Parede/Pilares: Conforme fachada
Teto: Forro de gesso com pintura ou emassado com pintura ou pintura sobre laje

Terraço

Piso: Porcelanato 90x90cm
Rodapé: Porcelanato ou pedra decorativa
Parede: Conforme fachada

ÁREAS COMUNS SOCIAIS

Lobby

Piso: Porcelanato ou pedra decorativa
Rodapé: Porcelanato ou pedra decorativa ou inverso de alumínio
Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura e/ou pedra decorativa e/ou madeira ou MDF
Teto: Forro de gesso com pintura e/ou madeira ou MDF

Delivery

Piso: Porcelanato ou pedra decorativa
Rodapé: Porcelanato ou pedra decorativa ou inverso de alumínio
Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura e/ou pedra decorativa e/ou madeira ou MDF
Teto: Forro de gesso com pintura e/ou madeira ou MDF

Hall dos Elevadores

Piso: Porcelanato ou pedra decorativa
Rodapé: Porcelanato ou pedra decorativa ou inverso de alumínio
Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura e/ou madeira ou MDF
Teto: Forro de gesso com pintura e/ou madeira ou MDF e/ou pedra decorativa

Lounge Foco

Piso: Porcelanato ou pedra decorativa
Rodapé: Porcelanato ou pedra decorativa ou inverso de alumínio
Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura e/ou pedra decorativa e/ou madeira ou MDF
Teto: Forro de gesso com pintura e/ou madeira ou MDF

Lounge Convívio

Piso: Porcelanato ou pedra decorativa
Rodapé: Porcelanato ou pedra decorativa ou inverso de alumínio
Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura e/ou pedra decorativa e/ou madeira ou MDF
Teto: Forro de gesso com pintura e/ou madeira ou MDF

Lounge Jogos

Piso: Porcelanato ou pedra decorativa
Rodapé: Porcelanato ou pedra decorativa ou inverso de alumínio
Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura e/ou pedra decorativa e/ou madeira ou MDF
Teto: Forro de gesso com pintura e/ou madeira ou MDF

Circulação e Acesso WC

Piso: Porcelanato ou pedra decorativa
Rodapé: Porcelanato ou pedra decorativa ou inverso de alumínio
Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura e/ou pedra decorativa e/ou madeira ou MDF
Teto: Forro de gesso com pintura e/ou madeira ou MDF

WC Feminino, Masculino e PNE

Piso: Porcelanato
Parede: Porcelanato ou pastilha ou emboço com pintura
Teto: Forro de gesso com pintura

Coworking

Piso: Porcelanato ou laminado ou carpete ou vinílico
Rodapé: Porcelanato ou pedra decorativa ou inverso de alumínio
Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura
Teto: Forro de gesso com pintura

Work Station

Piso: Porcelanato ou laminado ou carpete ou vinílico
Rodapé: Porcelanato ou pedra decorativa ou inverso de alumínio
Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura
Teto: Forro de gesso com pintura

Meeting Room

Piso: Porcelanato ou laminado ou carpete ou vinílico
Rodapé: Porcelanato ou pedra decorativa ou inverso de alumínio
Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura
Teto: Forro de gesso com pintura

Self Laundry

Piso: Porcelanato
Parede: Cerâmica ou porcelanato ou emboço com pintura
Teto: Forro de gesso com pintura

Smart Food

Piso: Porcelanato
Rodapé: Porcelanato ou pedra decorativa ou inverso de alumínio
Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura
Teto: Forro de gesso com pintura e/ou porcelanato

Bar e lounge

Piso: Porcelanato
Rodapé: Porcelanato ou pedra decorativa ou inverso de alumínio
Parede: Porcelanato ou emboço com pintura e/ou madeira ou MDF
Teto: Forro de gesso com pintura e/ou madeira ou MDF

Solarium

Piso: Porcelanato
Rodapé: Porcelanato ou pedra decorativa
Parede: Conforme fachada

Sauna a vapor

Piso: Porcelanato
Parede: Porcelanato
Teto: Cerâmica ou porcelanato ou pastilha

Sauna Seca

Piso: Madeira ou porcelanato
Parede: Lambrí de madeira
Teto: Lambrí de madeira

Terraço Descoberto

Piso: Porcelanato
Rodapé: Porcelanato ou pedra decorativa
Parede: Conforme fachada

Deck Molhado e Piscina com Borda Infinita

Piso: Cerâmica ou porcelanato ou pastilha
Parede: Cerâmica ou porcelanato ou pastilha

Academia

Piso: Vinílico ou porcelanato ou laminado ou emborrachado
Rodapé: Inverso de alumínio ou porcelanato ou poliestireno ou madeira
Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura
Teto: Forro de gesso com pintura ou emassado com pintura ou pintura sobre laje

ÁREAS COMUNS DE SERVIÇO

Escada Pressurizada de Incêndio

Piso: Pedra decorativa
Rodapé: Pedra decorativa ou pintura
Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura
Teto: Emboço ou gesso estuque ou laje aparente com pintura

Depósito de lixo

Piso: Cerâmica ou porcelanato
Parede: Cerâmica ou porcelanato
Teto: Laje aparente ou forro de gesso em placas com pintura

Casa de máquinas/Casa de Bombas

Piso: Cimentado
Rodapé: Pintura
Paredes: Emboço ou gesso estuque com pintura
Teto: Emboço ou gesso estuque ou laje aparente com pintura

Medidores/Shafts/Armários

Piso: Cimentado ou concreto
Rodapé: pintura
Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura
Teto: Emboço ou gesso estuque ou laje aparente com pintura

Reservatórios

Piso: Concreto e/ou fibra
Parede: Concreto e/ou fibra
Teto: Concreto e/ou fibra

Ptr

Piso: Cimentado ou cerâmica
Rodapé: Pintura ou cerâmica
Paredes: Emboço ou gesso estuque com pintura
Teto: Emboço ou gesso estuque ou laje aparente com pintura

Depósito

Piso: Cimentado ou cerâmica
Rodapé: Pintura ou cerâmica
Paredes: Emboço ou gesso estuque com pintura
Teto: Emboço ou gesso estuque ou laje aparente com pintura

Gerador

Piso: Cimentado
Rodapé: Pintura
Paredes: Emboço ou gesso estuque com pintura
Teto: Emboço ou gesso estuque ou laje aparente com pintura

Estacionamento coberto

Piso: Cimentado ou concreto
Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura
Teto: Laje aparente com pintura

Rampa para veículos

Piso: Cimentado ou concreto ou ladrilho hidráulico
Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura
Teto: Laje aparente com pintura

Circulação

Piso: Cerâmica ou porcelanato
Rodapé: Cerâmica ou porcelanato
Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura
Teto: Forro de gesso com pintura

Administração

Piso: Cerâmica ou porcelanato
Rodapé: Cerâmica ou porcelanato ou poliestireno ou madeira
Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura
Teto: Emboço ou gesso estuque ou laje aparente com pintura

Banheiro da administração

Piso: Cerâmica ou porcelanato
Paredes: Cerâmica ou porcelanato ou emboço com pintura
Teto: Forro de gesso em placas com pintura ou laje aparente

WC PNE

Piso: Cerâmica ou porcelanato
Parede: Cerâmica ou porcelanato ou emboço com pintura
Teto: Forro de gesso em placas com pintura ou laje aparente

Vestiários Funcionários

Piso: Cerâmica ou porcelanato
Parede: Cerâmica ou porcelanato ou emboço com pintura
Teto: Forro de gesso em placas com pintura ou laje aparente

Pranchário

Piso: Cimentado ou concreto ou porcelanato ou cerâmica
Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura
Teto: Emboço ou gesso estuque ou laje aparente com pintura

Bicicletário

Piso: Cimentado ou concreto ou porcelanato ou cerâmica
Rodapé: Porcelanato ou cerâmica ou pintura
Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura
Teto: Emboço ou gesso estuque ou laje aparente com pintura

Área técnica

Piso: Cimentado ou concreto
Rodapé: Pintura
Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura
Teto: Emboço ou gesso estuque ou laje aparente com pintura

Apoio

Piso: Cerâmica ou porcelanato
Rodapé: Cerâmica ou porcelanato ou poliestireno ou madeira
Parede: Emboço ou gesso estuque com pintura
Teto: Emboço ou gesso estuque ou laje aparente com pintura

Copa Lounge Gourmet

Piso: Cerâmica ou porcelanato
Parede: Cerâmica ou porcelanato ou pastilha
Teto: Forro de gesso com pintura

Apoio Bar e Lounge

Piso: Cerâmica ou porcelanato
Parede: Cerâmica ou porcelanato ou pastilha
Teto: Emboço ou gesso estuque ou laje aparente com pintura

ESPECIFICAÇÕES GERAIS

Bancadas: pedra decorativa

C.B.: madeira e/ou ferro e/ou pintura

Elevadores: Atlas Schindler ou Thyssen Krupp ou Otis

Esquadrias de alumínio: pintura e/ou Anodização

Esquadrias de madeira: pintura

Fachada: textura e/ou pintura e/ou porcelanato e/ou pastilha e/ou pedra decorativa

Ferragens: Papaiz, La Fonte, YMD ou similar

Guarda-Corpo: alumínio com vidro e/ou alvenaria e/ou alumínio e/ou ferro e/ou inox

Interruptores: Schneider ou Siemens ou similar

Louças Deca, Logasa, Incepa, Celite, Roca ou similar

Metais: Deca, Fabrimar, Dacol, Tramontina ou similar

Portões/gradil: ferro e/ou alumínio e/ou vidro e/ou placa cimentícia

Soleiras e Filetes: pedra decorativa

Vedações: blocos de concreto e/ou bloco cerâmico e/ou drywall

Vidros: incolores e/ou opacos e/ou translúcidos e/ou transparentes e/ou refletivos

EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT ou outras normas internacionais equivalentes.

ELEVADORES

Serão instalados três elevadores por hall. A quantidade de elevadores atende ao tráfego da edificação conforme norma.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT ou outras normas internacionais equivalentes. O projeto hidráulico foi desenvolvido com medições de água fria e quente individualizadas que serão entregues aos proprietários.

AQUECIMENTO DE ÁGUA

O projeto prevê central de água quente com recirculação e medição individualizada de água quente. A central de água quente ficará localizada no telhado e será abastecida com aquecedores de passagem a gás.

AR-CONDICIONADO

Nas unidades serão instaladas e entregues infraestrutura hidráulica e carga elétrica para a instalação de sistema de ar-condicionado, tipo split system e/ou multi-split, atendendo a pontos nos conjuntos, ficando por conta dos adquirentes das unidades a aquisição e instalação das condensadoras e evaporadoras. As condensadoras deverão ficar na área técnica e/ou varanda e/ou terraço, de acordo com o projeto específico.

Nas áreas comuns será entregue sistema de ar-condicionado, tipo split system e/ou multi-split, instalado no Lobby, Delivery, Administração, Coworking, Work Station, Main Meeting Room, Meeting Room 1 a 3, Lounge Foco, Lounge Convívio, Lounge Jogos, Self Laundry, Smart Food, Lounge Gourmet, Lounge e Bar, Massagem e Academia.

EXAUSTÃO MECÂNICA

Será instalado e entregue em funcionamento um sistema de exaustão mecânica para atendimento dos banheiros das unidades autônomas, nas situações sem ventilação natural. Nas áreas comuns o sistema de exaustão mecânica será entregue com acionamento pelo interruptor nos ambientes sem ventilação natural.

ANTENA COLETIVA/TV POR ASSINATURA

Será entregue infraestrutura (tubulação seca) com pontos nas unidades para futura instalação pelo condomínio, de sistema de antena coletiva convencional ou a cabo.

SISTEMA DE VOZ, DADOS E IMAGENS

Será entregue infraestrutura (tubulação seca) que possibilita ao adquirente um sistema de voz, dados e Imagem através das operadoras de telefonia, TV ou internet, comum aos sistemas de antena/TV por assinatura.

SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA/TELEFONIA

Será instalada e entregue em funcionamento, um sistema de comunicação interna, tipo interfone, que possibilitará aos condôminos se comunicarem entre si e com a portaria.

OBSERVAÇÕES FINAIS

1. 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. Os custos com ligações definitivas de serviços públicos devidas aos poderes públicos ou às empresas concessionárias de serviços públicos (ex. água, esgoto, luz, força, gás e telefone) do empreendimento são de estimativa impossível antes de os respectivos serviços serem, nas épocas próprias, quantificados e orçados pelas empresas concessionárias. Por essa razão, tais custos, de responsabilidade dos adquirentes, não se acham incluídos no preço pactuado para aquisição das unidades autônomas. Após a execução de tais serviços, referidos custos serão rateados entre todos os adquirentes de unidades autônomas do empreendimento, na razão dos coeficientes apontados, obrigando-se os adquirentes a reembolsar a Incorporadora em prazo a ser por ela apertunamente indicado, sendo tal pagamento uma obrigação contratual. São eles:

a.1) taxas, emolumentos, orçamentos de concessionárias ou empresas de serviços públicos, despesas de despachante, de serviços de credenciados e/ou quaisquer outros

pagamentos exclusivamente destinados à obtenção, aprovação, cadastramento e instalação de serviços definitivos de energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede de esgotos sanitários e pluviais, gás, telefones, combate a incêndio e outros que venham a ser necessários ao perfeito funcionamento da edificação;

a.2) execução do "vault", câmara subterrânea, transformadores e/ou outros equipamentos que venham a ser exigidos pela concessionária de energia elétrica;

a.3) custos para implementação de Estação de Tratamento de Esgotos (ETE) e/ou outros dispositivos que venham a ser exigidos pelas concessionárias e outros órgãos públicos, quando não decorrentes de contrapartidas necessárias e já conhecidas ao tempo da estruturação da presente incorporação;

a.4) extensões de rede de água e esgoto, e quaisquer despesas com as instalações e/ou serviços que são próprios de concessionárias de serviços públicos, bem como eventuais financiamentos exigidos pelas referidas entidades para ligação definitiva de luz, gás ou outros serviços públicos;

a.5) obras ou modificações no projeto aprovado que se devam fazer para cumprir as exigências dos poderes públicos ou entidades competentes, supervenientes à presente data.

b. Despesas indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio:

b.1) custos com averbação da construção e com a assembleia de instalação do condomínio;

b.2) custos iniciais com porteiros, vigias, segurança, manutenção e limpeza.

c. Imposto predial e territorial urbano (IPTU):

c.1) quota parte do IPTU territorial – e porventura demais taxas (ex. Taxa de Coleta de Lixo (TCL) etc.);

c.2) individualização de IPTU e inclusão predial.

2. Os adquirentes também são responsáveis pelas despesas para efetivação do negócio, entre elas ITBI, laudêmio (se houver) e emolumentos notariais e registrais, que não estão incluídos no preço de venda das unidades autônomas.

3. Não serão admitidas modificações e visitas nas unidades ao longo do andamento das obras, exceto as eventualmente oferecidas pela Incorporadora, dentro do prazo ofertado.

4. O fornecimento e instalação dos itens que não constarem expressamente desta especificação serão de responsabilidade e às expensas dos adquirentes das unidades.

5. A aquisição e instalação dos aparelhos de ar-condicionado e de seus equipamentos de apoio na unidade autônoma é de responsabilidade do adquirente.

NOTAS IMPORTANTES

1. Os equipamentos, mobiliários e elementos decorativos (a título exemplificativo: quadros, tapetes, livros, almofadas, cortinas) constantes do presente material são referenciais, podendo sofrer revisão de modelos, especificações e quantidades, sem aviso prévio. A incorporadora não se responsabiliza por elementos decorativos 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 especificação do projeto paisagístico. 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.

4. As imagens, ilustrações, plantas humanizadas e tour virtual referentes ao empreendimento 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 exigências legais.

5. As informações e imagens contidas em todo o material publicitário veiculado são meramente ilustrativas, não se configurando como parte integrante de qualquer instrumento legal, podendo, inclusive, sofrer alterações sem prévio aviso.

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

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

8. 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 a entrega do padrão ilustrado. Para informações sobre padrão do apartamento, consultar memorial descritivo.

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

10. As instalações e equipamentos das áreas de uso comum, como lavanderia e academia, são meramente ilustrativas e podem sofrer alterações de layout.

11. 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.

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

13. 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 a 5% (cinco por cento) em tais medidas, e na posição dos equipamentos, golas, vãos, janelas etc. para adaptação às necessidades dos projetos.

14. 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.

15. O presente material apresenta elementos conceituais do empreendimento. Demais informações estão contidas no memorial de incorporação e memorial descritivo.

16. Por se tratar de uma obra de retrofit poderão ocorrer modificações no projeto em virtude do projeto original do prédio que impeçam a execução das obras conforme novos projetos, de forma a atender às obrigações legais e normas técnicas, ficando a incorporadora isenta de responsabilidade nesse sentido.

17. Algumas imagens ilustrativas do book poderão sofrer alterações para atender às adequações de acessibilidade conforme Norma específica.

NOTAS PLANTAS HUMANIZADAS

1. As plantas humanizadas são plantas ilustrativas com sugestão de decoração. Os móveis, bancadas de madeira, equipamentos e divisórias não são parte integrante do contrato.

2. As cotas são medidas acabadas, ou seja, consideram o revestimento especificado para cada ambiente, conforme descrito na NBR 1544 ABNT.

3. A área total indicada nas plantas humanizadas é privativa, ou seja, tomada pelas linhas externas da fachada e das divisas com áreas comuns e pelo eixo das paredes divisórias entre apartamentos, conforme descrito na NBR 12721 ABNT.

4. Os revestimentos a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo.

5. Estas plantas poderão sofrer variações, sem necessidade de prévio aviso, decorrentes de exigências técnicas e estruturais e do atendimento das posturas municipais, concessionárias e do local, que poderão ser verificadas pela construtora.

6. Os evaporadores e condensadores do sistema de ar-condicionado (aquisição e instalação de responsabilidade dos adquirentes) poderão sofrer ajustes ou mudanças de posição e quantidade, caso a construtora julgue necessário durante a execução do projeto ou para atender a exigências.

7. O sistema de ar-condicionado projetado atende única e exclusivamente à opção de planta original.

8. As condensadoras deverão ficar na área técnica e/ou varanda e/ou terraço, de acordo com o projeto específico.

9. Para a composição estética das fachadas foram projetados elementos decorativos que variam de posição e material. Verificar nas perspectivas do empreendimento para conhecimento da variação em cada unidade.

10. No projeto está prevista a utilização de equipamentos elétricos, atendendo às exigências dos órgãos públicos, concessionárias e normas técnicas. Não será disponibilizada canalização de gás para as unidades privativas.

11. Tendo em vista a possibilidade de unificação de unidades durante a construção, em caso de interesse do adquirente nesse sentido, a numeração dos apartamentos poderá sofrer alteração.

Memorial de Incorporação prenotado sob nº 652496 em 11/4/2022 no cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro-RJ. Projeto aprovado na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 01/0079/2022A. Profissionais responsáveis pelo projeto legal: Celso Rayol Júnior CAU/BR: A18838-7 e Fernando José B. da Costa Junior CAU/BR: A52845-5. Profissional responsável pela execução da obra: Otávio Grimberg CREA: 47280/D.

Os equipamentos, mobiliários e revestimentos constantes do presente material são meramente ilustrativos, podendo sofrer revisão de modelos, especificação e quantidades. As vegetações nas ilustrações artísticas são de porte adulto, a ser atingido com o tempo, após a entrega do empreendimento. Todas as imagens representam ilustrações artísticas, inclusive no que tange à representação da vista, vegetação, a paisagem e as construções que existem no entorno do empreendimento, que, portanto, podem sofrer variações. Primando pelo direito de informação, durante a execução da obra, o incorporador irá cientificar o cliente de eventual prazo de prorrogação para a obtenção do Habite-se do Empreendimento, que não será superior a 180 (cento e oitenta) dias, salvo em caso de fortuito externo ou motivo de força maior.

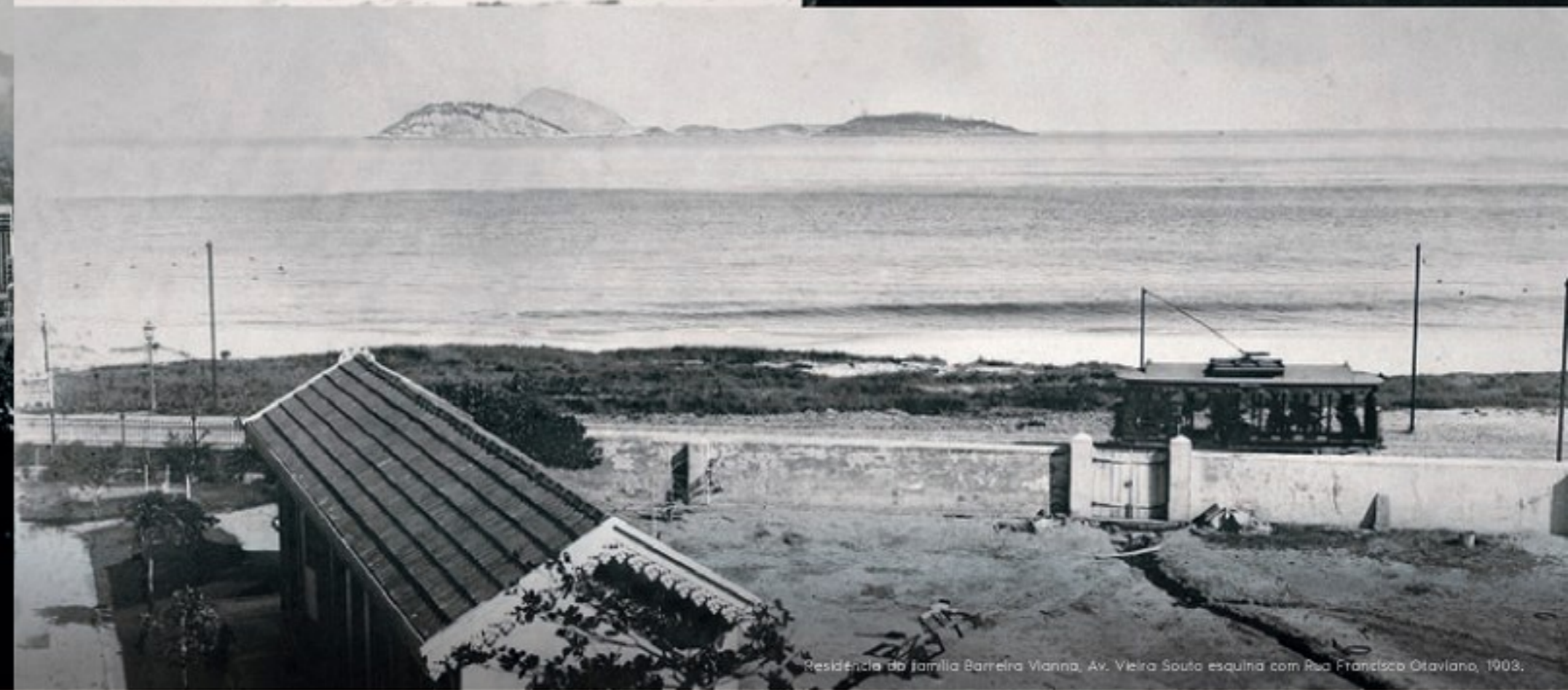
QUADRO DE ÁREAS

TIPOLOGIA	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA (m²)
STUDIO GARDEN	101	101,67
	102	94,90
	103	63,29
	104	56,21
	105	48,68
	106	48,68
	107	56,41
	108	63,92
	109	104,03
	110	110,95
STUDIO TIPO	201 a 1001, 1201 a 1401, 1601 a 1901	85,24
	1101 e 1501	83,00
	202, 302, 502 a 1002, 1202, 1302, 1602 a 1902	82,23
	402 e 1402	80,27
	1102 e 1502	77,48
	203 a 1903	46,84
	204 a 1904	45,21
	205 a 1905	39,18
	206 a 1906	39,18
	207 a 1907	45,13
208 a 1908	47,36	
209, 309, 509 a 1009, 1209, 1309, 1609 a 1909	81,49	
409 e 1409	79,53	
1109 e 1509	76,68	
210 a 1010, 1210 a 1410, 1610 a 1910	84,16	
1110 e 1510	82,20	

Ipanema é, sem dúvida, o reflexo da alma carioca.
Não é à toa que o mundo inteiro sonha estar aqui.



Prata de Ipanema, década de 70.



Residência da família Barreira Vianna, Av. Vieira Souto esquina com Rua Francisco Otaviano, 1903.

