



I P A N E M A

RESIDENCIAL

memórias

Quando recebi a ligação do Valente para desenvolver um empreendimento na Maria Quitéria, 132, esquina de onde passei minha infância e adolescência, me vieram à mente lembranças maravilhosas.



Lembrei de mim indo jogar botão na casa de um amigo. Lembrei ainda das peladas nos campos de terra da lagoa e da liberdade de viver pelas ruas descalço e sem camisa, para ir à praia só dar um mergulho e voltar.

Com esse sentimento, tive a honra de transmitir à Insite minha interpretação sobre aquele lugar, para que pudesse traduzir uma identidade à arquitetura do ART IPANEMA. Lá existe uma atmosfera inspiradora e única na cidade. É o bairro entre águas: lagoa e praia, duas das maiores obras de arte da natureza carioca. Não é à toa que é o berço da Bossa nova, mas também da banda de Ipanema. Ela é criativa mas elegante; chic mas despojada; única mas cosmopolita. Minha conexão especial com esse trecho do bairro também contribuiu para que ajudasse a agência Bivolt a transpor essa personalidade singular à comunicação, equilibrando as linguagens do produto e culminando numa obra autenticamente “ipanemense”.

Desenvolver empreendimentos memoráveis é o meu propósito. E nenhum outro lugar seria mais fácil para alcançar isso. Com minha experiência aliada à da Valente, espero que possamos proporcionar, a quem venha usufruir do Art, as lembranças incríveis que um lugar como esse é capaz de inspirar.

Fabio Memoria - Fundador da MEMO - Desenho Imobiliário
Responsável pelo desenvolvimento do Art Ipanema



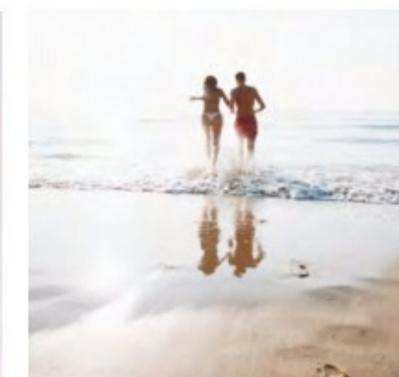
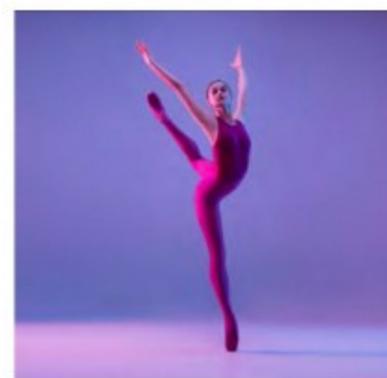
O que é arte pra você?

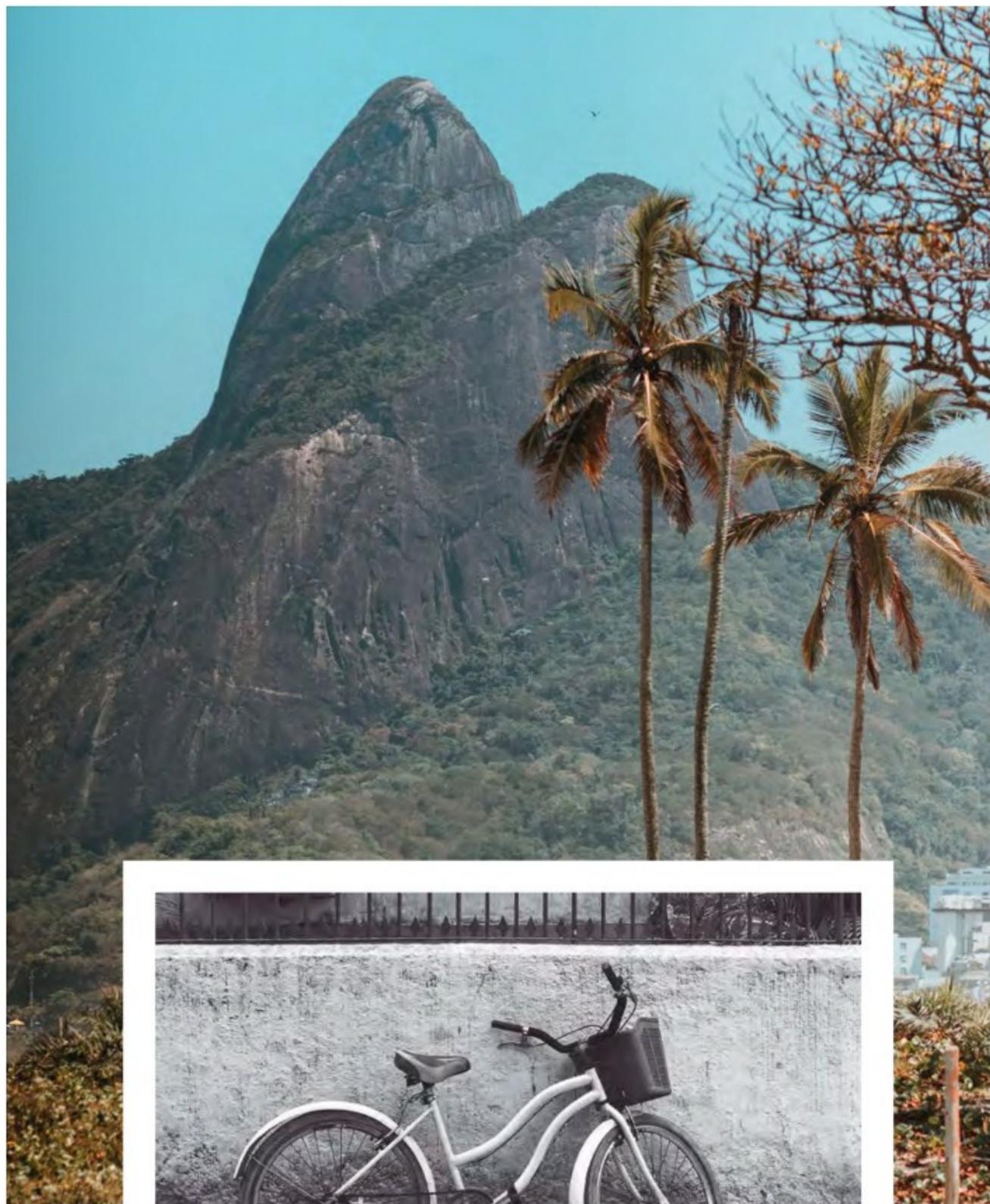
Arte vem do latim *Ars*, que significa habilidade. Expressar suas emoções, sentimentos e pensamentos por meio de habilidades singulares é o que faz do ser humano um ser criativo.

Presente em toda a história da Humanidade, a arte tornou-se nosso principal legado. Através das manifestações culturais do mundo moderno, a arte traz a conexão com o passado, reforça e traduz nossas origens e inspira nosso futuro.

Revelada na música, na dança, na pintura, no artesanato, na fotografia, no teatro, ela é expressa também na arquitetura e na forma como propõe um estilo de vida, integrando um design contemporâneo com uma das paisagens mais belas do Rio de Janeiro.

O MOVIMENTO DA DANÇA, UMA BELA MELODIA, UMA PINTURA OU UM PÔR DO SOL À BEIRA-MAR?





ipanema

O BAIRRO MAIS SEGURO
E DESEJADO DO RIO

Viver em Ipanema é estar próximo de belezas naturais estonteantes, como o Arpoador e seu pôr do sol. Um dos mais conhecidos e cobiçados bairros do mundo, Ipanema oferece múltiplas opções. Com restaurantes de alto padrão, livrarias, teatros de qualidade e cafés tranquilos em cada rua, atrai turistas o ano inteiro e reúne pessoas de diferentes idades e estilos de vida, todas em convivência harmônica, desfrutando do espírito leve, livre e mais carioca da cidade.

Há quem diga que Ipanema é uma referência de bairro que soube se reinventar com inteligência, valorizando e preservando sua história, mas ao mesmo tempo se reciclando e inovando por meio de serviços como gastronomia, moda e cultura, que se tornaram referência no Rio.

A segurança é fator essencial para a qualidade de vida de todos os cariocas. Pesquisas* e reportagens realizadas todos os anos mostram que Ipanema ainda continua em primeiro no ranking como bairro mais seguro do Rio, o que contribui para sua crescente valorização.

*Fonte: Instituto de Segurança Pública (ISP).

a nossa praia

Com 2,6 quilômetros de extensão, do Arpoador ao Jardim de Alah, Ipanema é a preferida dos cariocas, por seu charme, beleza e descontração. Cercada por palmeiras, coqueiros, calçadão e ciclovia, a praia é a escolha perfeita para a prática de exercícios e o encontro com amigos. Das areias de Ipanema é possível assistir a distintos esportes, como vôlei, futevôlei, surf e kitesurf.



Os cariocas exploram ao máximo os dias de sol. Para quem curte assistir ao astro-rei se pondo, há também uma grande variedade de quiosques com diferentes opções de petiscos, cervejas, drinks e sucos para refrescar o calor do Rio, além da brisa do mar, é claro.

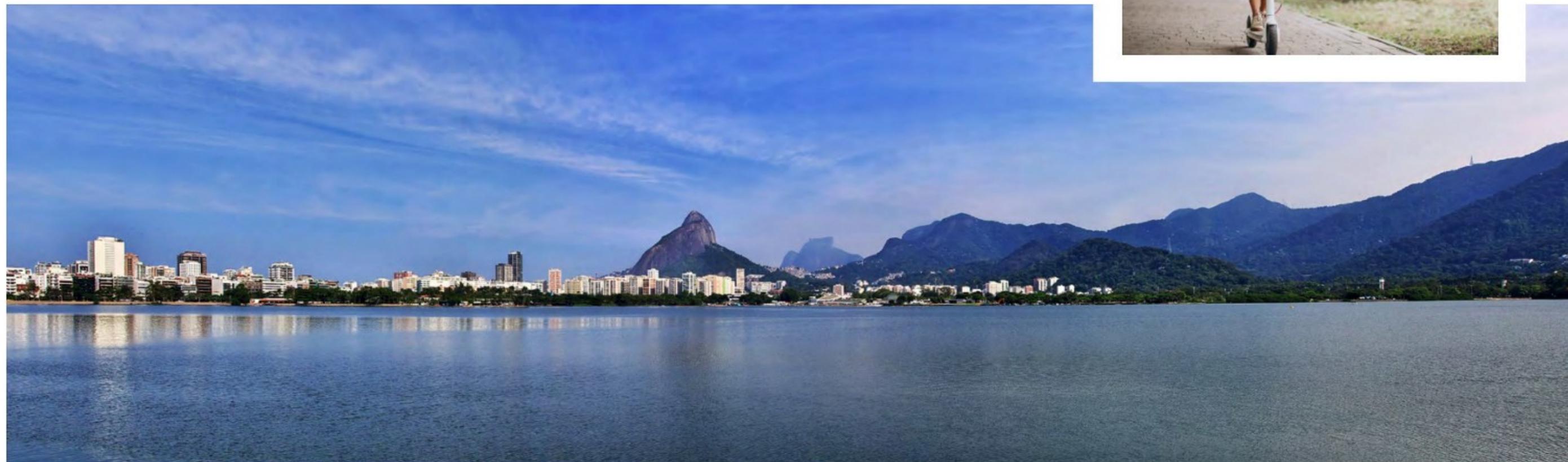


ao redor da lagoa

Grande parte de Ipanema é margeada pela lagoa Rodrigo de Freitas, que conta com uma extensão de quase 8 quilômetros, um verdadeiro convite para quem gosta de praticar atividades físicas e também para quem está procurando diversão em uma das paisagens mais admiradas da cidade.

Todo o entorno da lagoa é preparado para receber pessoas de todos os estilos e de todos os gostos. Há parques com brinquedos para as crianças, pista para andar de patins, skate e bicicleta, além de bares, restaurantes e até salas de cinema e espaço de shows.

Um dos locais preferidos dos cariocas para o lazer e a prática de esportes, principalmente os náuticos, como o wakeboard e o remo.





Restaurantes dos mais tradicionais aos mais renomados do país, com chefs reconhecidos e premiados. As opções gastronômicas do bairro são muitas, incluindo as culinárias mediterrânea, italiana, portuguesa, brasileira e japonesa, entre outras. Os bares também preparam drinks que satisfazem os mais diferentes desejos.



Ipanema também se tornou um grande polo de lojas de design, mobiliário e objetos mais sofisticados para casa, como Ekko, Way Design, SCA, Lacca, Florense e Novo Ambiente, entre outras.

VIVER EM IPANEMA É
PODER CELEBRAR A VIDA COM
UMA SIMPLES CAMINHADA

um bairro à seu dispor

Para quem valoriza cultura é possível encontrar teatros e cinemas de rua preservados e conservados, além de livrarias com diversas opções de café e bistrôs que são frequentados por pessoas de todas as idades, seja para trabalhar, estudar ou desfrutar de bons livros.

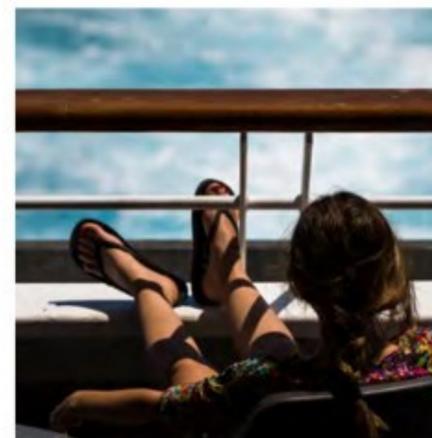


Para compras do mês ou compras gourmet, em Ipanema há opções para todas as ocasiões. As inúmeras padarias, vão das mais tradicionais às mais requintadas.



a alma da moda carioca

Ipanema é o endereço mais cobiçado pelas marcas que desejam acontecer no Rio. Cercado por galerias e lojas, o bairro reúne ateliês com marcas autorais, além de marcas internacionais. Essa pluralidade atrai pessoas de diferentes tribos: da cool à sofisticada, da refinada à despojada, da que usa salto alto à que curte um ao chinelo de dedo.





RESIDENCIAL

O Art Ipanema Residencial foi cuidadosamente projetado para trazer mais qualidade de vida a quem estiver pronto a explorar todo o seu potencial, seja para morar ou para investir. Um projeto sofisticado, autoral, com design arrojado e funcional, que valoriza e promove o bem-estar.

*A arte se manifesta
entre o refinado
e o despojado,
entre a natureza
e o urbano.*



*Desfrute da atmosfera
mais premium da cidade
aliada à brasilidade do mais
legítimo estilo carioca.*

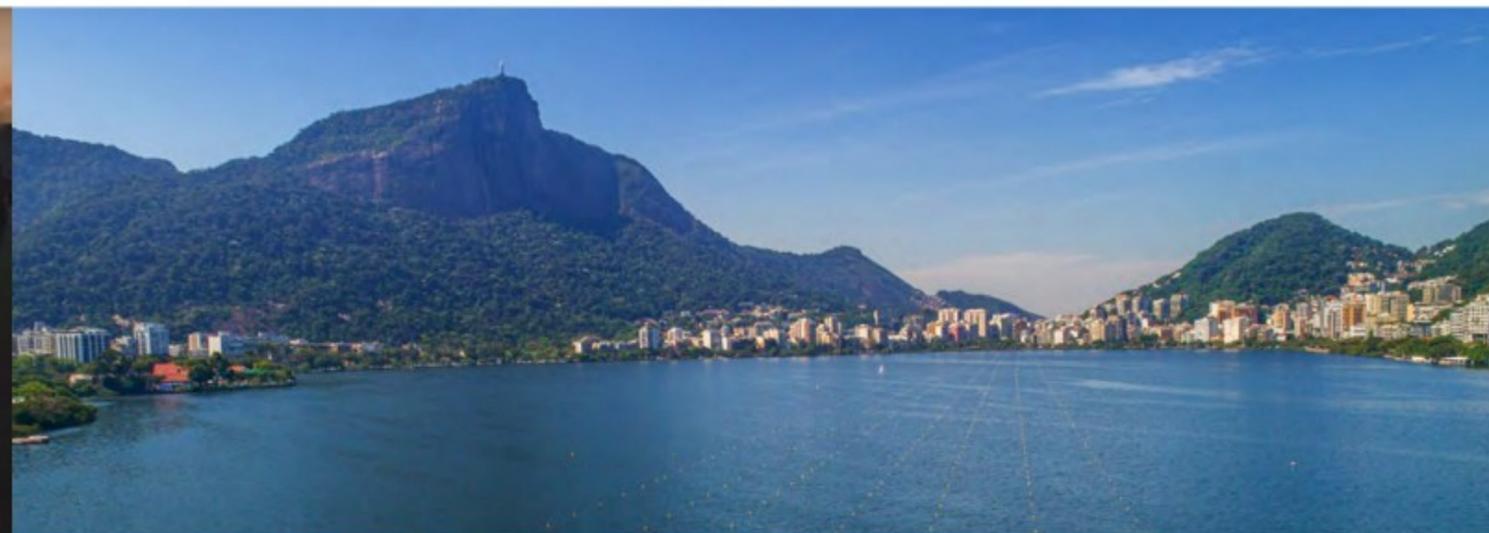
*quanto
mais
arte
mais
vida*



entre águas

maria quitéria

COM A MENOR DISTÂNCIA ENTRE A LAGOA E A PRAIA,
SUA ÁREA DE LAZER É A MAIS COMPLETA DA CIDADE



Para quem prefere a praia ou adora a lagoa, essa é a rua perfeita para desfrutar o melhor estilo carioca. Localizada no quadrilátero do charme, é o espaço mais requintado de Ipanema, conhecido como roteiro cultural e gastronômico por acolher as principais referências de bares, restaurantes, livrarias e serviços da cidade. Endereço nobre que transmite uma atmosfera leve, inovadora e liberta que abriga o legítimo savoir-faire carioca. Há muitos anos a Maria Quitéria já é ponto de algumas Flagships das marcas de moda mais badaladas do Rio. Além disso, mais recentemente, alguns dos melhores restaurantes da cidade lá se estabeleceram e a rua se tornou referência de prazer gastronômico.

-  8min da praia - 650 metros
-  4min do metrô Nossa Sra da Paz
400 metros
-  1min da lagoa Rodrigo de Freitas
80 metros

-  6min do Leblon
-  7min do Jardim Botânico
-  7min de Copacabana
-  15min do Centro



1. Praia de Ipanema • 2. Lagoa Rodrigo de Freitas • 3. Clube dos Caiçaras • 4. Country Club
5. Rua Visconde de Pirajá • 6. Metrô • 7. Smart Fit • 8. Bodytech • 9. Shopping Leblon



apenas 9 unidades

1 garden quarto-sala
6 studios no pavimento tipo
2 coberturas quarto-sala - 1 vaga cada uma

PAVIMENTOS

Subsolo: lavanderia, coworking, academia, vestiário, áreas técnicas
Térreo: bicicletário, vagas, portaria, 1 unidade garden
1º e 2º pav. - Tipo: studios, 3 unidades por andar
3º pav.: 2 coberturas dúplex
4º pav.: terraço

ÁREAS COMPARTILHADAS

Academia
Coworking
Lavanderia
Armários para delivery

fachada

APRESENTAÇÃO DETALHES

Assim como uma moldura que enquadra uma pintura, o design do Art parte de um quadrado perfeito emoldurando o dia a dia dos seus moradores. Esta moldura é em concreto aparente, material que se notabilizou internacionalmente pelo reconhecido modernismo brasileiro.

O fechamento retrátil translúcido das varandas protege a privacidade, além de favorecer a acústica das unidades e permitir que a luminosidade penetre mesmo quando está fechado, imprimindo ao edifício uma identidade original e inédita.

O forro em madeira das varandas, a textura e a cor do corpo do edifício contrabalançam a temperatura dos materiais, promovendo um equilíbrio elegante e ao mesmo tempo despojado, tão característico do bairro.



Forro em madeira

Vidro engastado sem montante

Esquadria em alumínio preto

Painel arcowall fachada translúcido - 100% retrátil

Concreto aparente liso

Viga metálica preta

Portão de alumínio com pintura eletrostática prata

Tijolo de vidro ventilado



garden

QUARTO & SALA

77,80 M²

APTO. 101



SUÍTE/CLOSET



Ambientes amplos, totalmente integrados com a área externa por meio de grandes panos de vidro. O quarto pode ser utilizado como suíte, dando acesso pelo closet. O jardim, com seu portão exclusivo que dá acesso à rua, propicia um agradável bem-estar e está pronto para receber uma piscina.



studios

TIPO

45,01 A 46,38 M²

STUDIO 301



APTOS. 201, 203,
301 E 303



APTOS. 202 e 302

*Studios práticos, versáteis e amplos.
Espaços modernos, totalmente integrados,
com capacidade para comportar 4 ambientes
completos: Sala, Cozinha, Quarto e varanda,
layout adequado para um home office,
além de um amplo banheiro.*



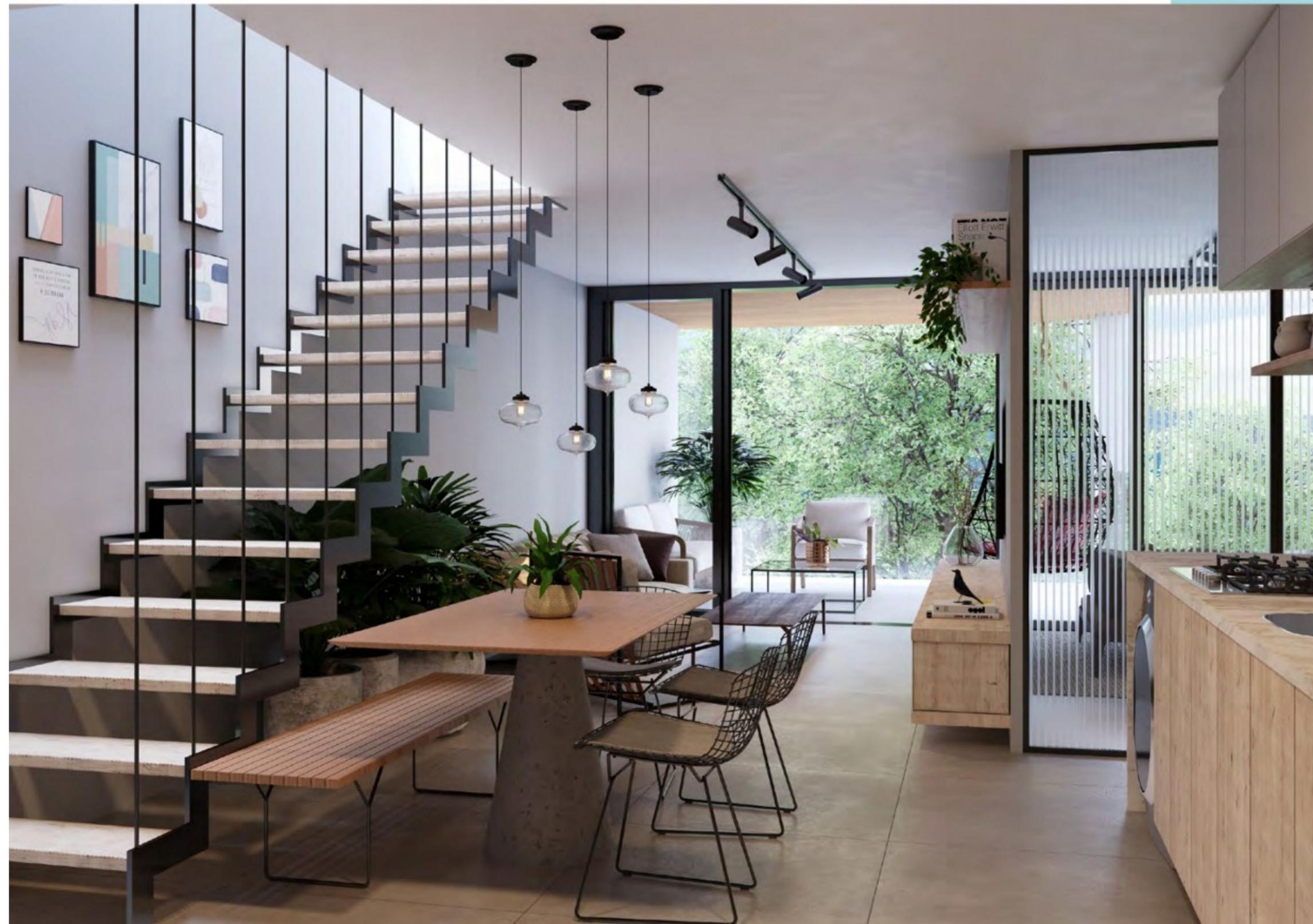


cobertura
dúplex

122,98 M² | 1 VAGA

QUARTO & SALA

PISO INFERIOR
COBERTURA 401



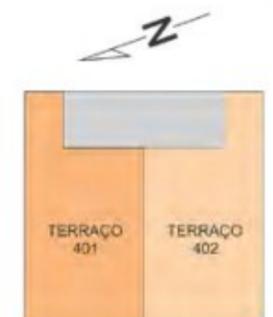
COBERTURAS 1 E 2 PAVIMENTO INFERIOR

Ambientes amplos, integrados com a vista por meio de grandes panos de vidro. O quarto pode ser utilizado como suíte, dando acesso pelo closet. A varanda, com dimensões amplas, permite ambientação perfeita como home office ou estar.



PAVIMENTO SUPERIOR

Terraço generoso, com capacidade para receber piscina retangular, churrasqueira, além de um ótimo estar.



TERRAÇO COBERTURA 401



áreas

COMPARTILHADAS

ACESSO

O edifício Art Ipanema respeita a identidade e a cultura do bairro. A calçada de pedras portuguesas, um dos símbolos das ruas cariocas, avança por dentro do espaço de acesso do prédio, transmitindo uma sensação de fluidez e integração entre o público e o privado. A passarela em porcelanato faz o contraste proporcionando mais nobreza ao acesso de pedestres.



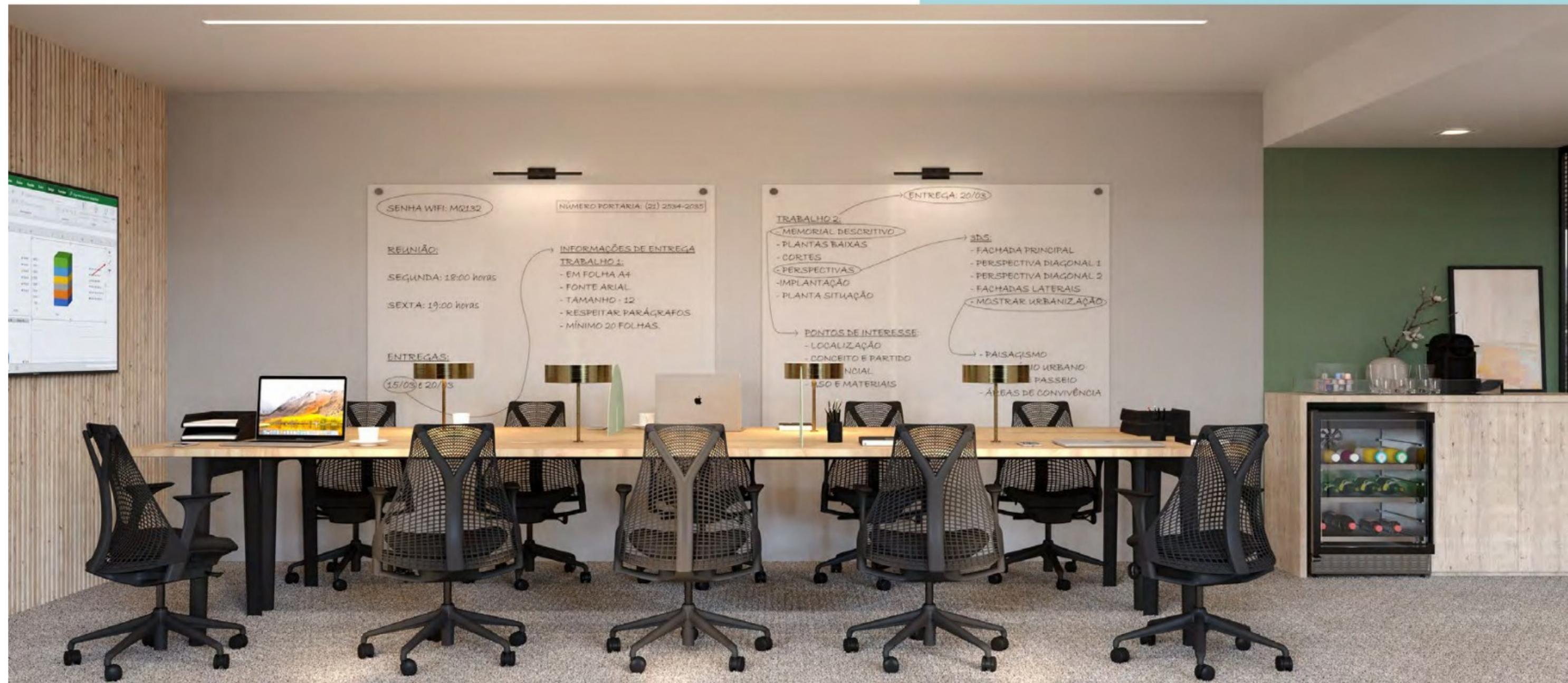
ACADEMIA

O piso emborrachado é o mais adequado para as atividades, garantindo múltiplos usos, assim como o espelho aplicado numa parede inteira, que duplica o backlight do teto, mimetizando a luz natural e dando ainda mais amplitude ao ambiente.



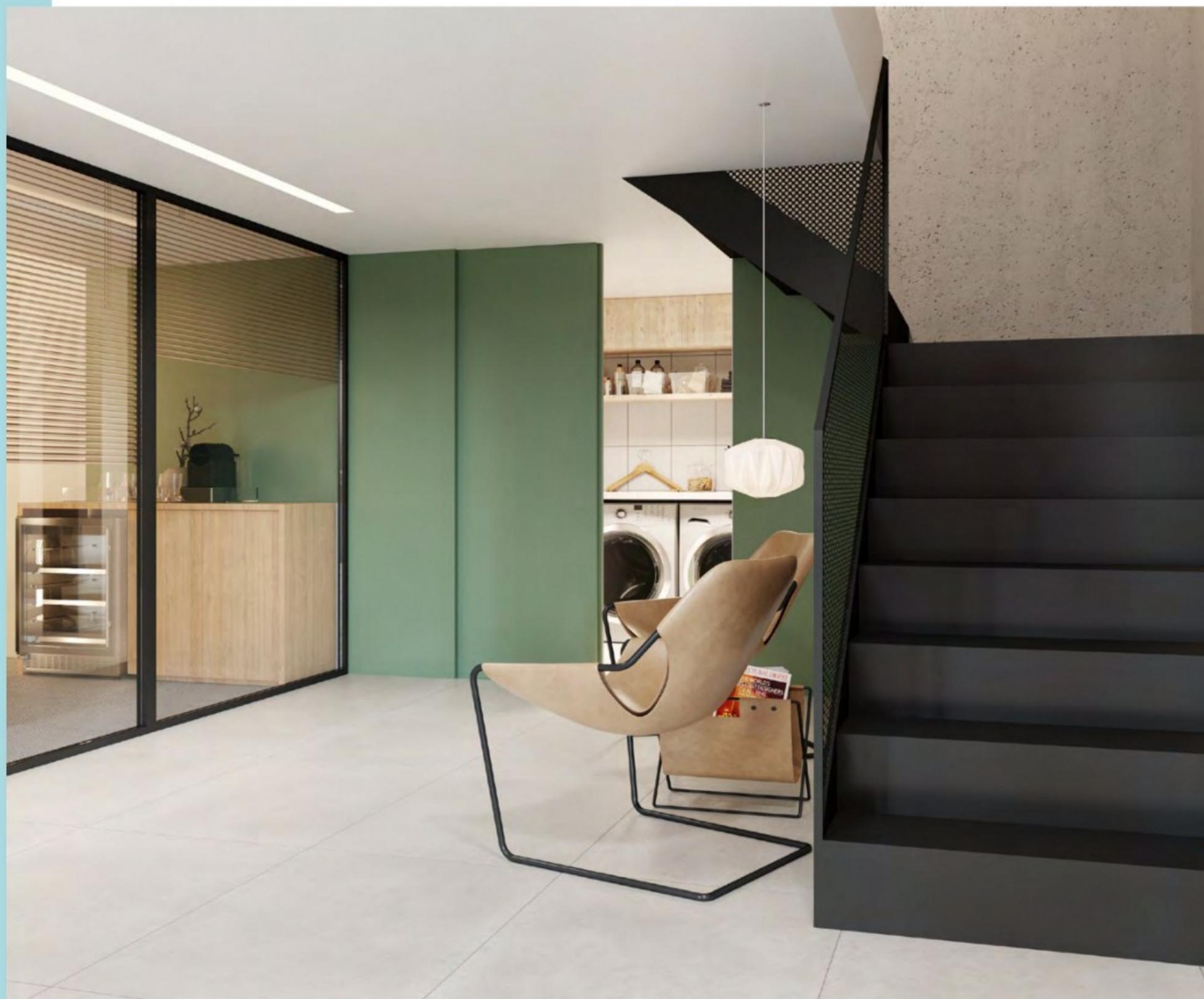
COWORKING

O espaço une sofisticação, praticidade e conforto. O piso de carpete garante uma acústica adequada, já as luminárias da mesa são um detalhe útil para quem está estudando. O material metálico contrabalança com a madeira e o verde, que trazem uma leitura mais quente, para que o morador se sinta mais à vontade, como se estivesse em casa.



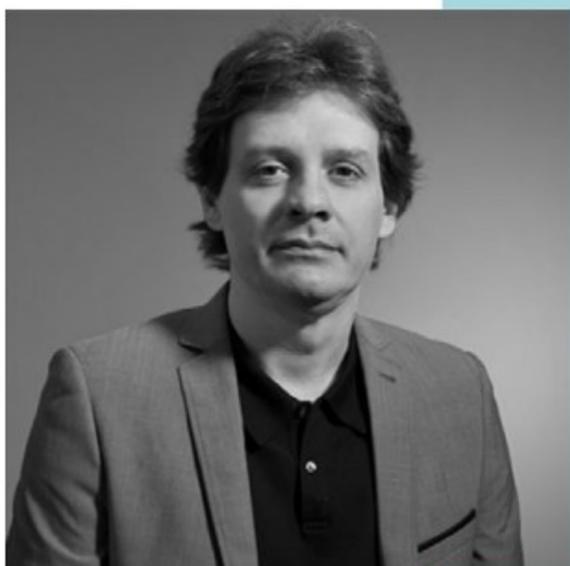
LAVANDERIA

Discreta, escondida atrás de painéis móveis, mas com toda a comodidade necessária para que o morador possa cuidar das suas roupas da melhor forma. O ambiente anexo, agradável e bem iluminado, favorece o bem-estar, com materiais de couro para que o morador possa aguardar com o conforto de uma casa.



IA

INSITE ARQUITETOS



FREDERICO
PAIONE
E MARCELA
FALLAVENA,
SÓCIOS DA
INSITE ARQUITETOS,
ESCRITÓRIO COM
MAIS DE 24 ANOS E
UM PORTFÓLIO COM
EMPREENDIMENTOS
DE VARIADAS
TIPOLOGIAS,
ESCALAS E PROJETOS
EMBLEMÁTICOS,
FALAM SOBRE
O PROCESSO DE
CONCEPÇÃO DO
ART IPANEMA.

minimalismo geométrico

Quais foram a inspiração e a direção para o desenvolvimento do Art Ipanema?

A arquitetura do Art Ipanema se inicia em um minimalismo geométrico, a partir do quadrado perfeito que define o volume das varandas. Associado à utilização de materiais de tons neutros, em sua forma crua, permite às pessoas uma percepção direta e objetiva da escala do edifício.

Quais os principais diferenciais do projeto?

A demanda do cliente foi por unidades tipo studio e sala/quarto, cujo layout foi pensado de forma a otimizar os espaços do apartamento, buscando um equilíbrio entre os ambientes social, íntimo e de serviço. Esses ambientes são integrados à varanda, concedendo uma privacidade única pela escolha de painéis retráteis na linha de fachada.

Se fosse para personificar a arquitetura, quais são os adjetivos que usaria?

Leveza e sobriedade traduzidas na pureza da geometria do quadrado que define as varandas do edifício.

Dizem que bons projetos promovem transformações positivas na vida das pessoas. Quais transformações você acredita que o Art Ipanema poderá proporcionar aos moradores?

Tomando como perspectiva a escala do edifício, a boa arquitetura impacta na vida das pessoas de forma positiva, criando um bem-estar entre as ações do cotidiano, como habitar, trabalhar, lazer, etc.

Como foi desenvolver um projeto integralmente, desde os aspectos legais até o desenho dos interiores? É uma coisa rara hoje em dia, não é?

A oportunidade que a Valente nos deu de conceber o edifício desde sua viabilidade, para a efetiva compra do terreno, até a coordenação e o detalhamento executivo da arquitetura é, ao nosso olhar, um resgate importante no campo de atuação do arquiteto e de como deve ser respeitada uma obra autoral.

Na arquitetura, o que é art para você?

Resgate do modernismo carioca.

consciência ambiental



ILUMINAÇÃO POR SENSORES NOS HALLS DOS PAVIMENTOS TIPO

O sistema de iluminação dos halls dos elevadores será dotado de equipamentos de sensores de presença, mantendo as lâmpadas acesas somente quando houver pessoas no ambiente.



ÁREAS COMUNS ENTREGUES COM LÂMPADAS LED

As lâmpadas LED presentes na área comum proporcionam até 80% de economia de energia em comparação com as soluções de iluminação tradicionais e demandam o mínimo de manutenção, devido à vida útil longa.



INFRAESTRUTURA PARA A COLETA SELETIVA DE LIXO

Sabemos a importância de preservar o meio ambiente. E sabemos que isso começa em casa. A coleta seletiva de lixo facilita o processo de reciclagem e o reaproveitamento de materiais.



BACIAS SANITÁRIAS COM DUPLO ACIONAMENTO

Em áreas comuns e apartamentos, ajudam na economia de água.



DISPOSITIVOS DE VAZÃO NOS METAIS DAS ÁREAS COMUNS E DOS APARTAMENTOS

As válvulas de chuveiros e torneiras liberam uma quantidade preestabelecida de água. Isso reduz de forma considerável o desperdício.



ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO NA FACHADA

A fabricação de esquadrias de alumínio é menos poluente, e esse material, por suas propriedades, proporciona melhor vedação para o ambiente interno.



INSTALAÇÃO DE MEDIDORES INDIVIDUAIS DE ÁGUA

O medidor individual de água permite que cada unidade pague apenas pelo que consumir.



 **CONTROLE DE ACESSO 24 HORAS**
Registros de entradas e saídas, alertas de segurança com acompanhamento de câmeras.

 **INFRAESTRUTURA PARA SISTEMA DE SEGURANÇA PERIMETRAL COM SENSORES**
Protege a área externa monitorada.
O equipamento antecipa a ação do invasor, identificando-o e disparando o alarme antes que ele entre no condomínio.

 **CIRCUITO DE CFTV NAS ÁREAS COMUNS**
Distribui sinais provenientes de câmeras localizadas em pontos específicos do condomínio, para um ou mais locais de visualização, proporcionando um panorama geral de tudo o que acontece no condomínio.

 **SISTEMA DE DETECÇÃO DE INCÊNDIO**
Instalado estrategicamente em áreas comuns e previsto de ser instalado nos apartamentos para detectar a presença irregular de fumaça ou calor no local por meio de dispositivo automático.

 **INFRAESTRUTURA PARA PORTARIA REMOTA**
Por meio do gerenciamento a distância, substitui um porteiro presencial.
As imagens das câmeras são enviadas para uma central, que conta com profissionais especializados em monitoramento que podem autorizar ou não a entrada no condomínio.



mais que prioridade
segurança
é um valor

O Art Ipanema integra recursos inovadores e ferramentas inteligentes de padrão internacional ao empreendimento residencial, promovendo segurança, conforto e privacidade aos seus moradores.

automação conforto e segurança



FECHADURAS ELETRÔNICAS

Todas as unidades do empreendimento serão entregues com fechaduras com sistema de biometria e/ou código, proporcionando mais conveniência e segurança aos moradores.



TOMADAS USB

As tomadas USB são facilitadoras para carregar vários tipos de equipamentos. Elas serão instaladas em diversos pontos dos apartamentos. Facilidade quando e onde você precisar.



INTERNET CONDOMINIAL

As áreas comuns terão wi-fi disponível e está prevista a instalação de internet condominial nas unidades, economia e rede alternativa para os moradores.



INFRAESTRUTURA PARA ASPIRAÇÃO CENTRAL

As unidades autônomas serão dotadas de infraestrutura para um sistema de aspiração central, com tomadas em pontos estratégicos, a serem determinados em projeto específico.



TOMADAS PARA CARROS ELÉTRICOS

A tendência de aumento do uso de carros elétricos já é uma realidade. As unidades de cobertura com direito a vaga terão tomadas individualizadas.

