



F O R M A  
LEBLON





Book navegável melhor visualizado no  
Adobe Acrobat Reader Desktop

ÍNDICE

LOCALIZAÇÃO

CONCEITO

CRIATIVOS

ARQUITETURA

INTERIORES

PAISAGISMO

LAZER

GARDENS

STUDIOS

DOUBLE SUITES

COBERTURAS

DUPLEX

SUSTENTABILIDADE

TECNOLOGIA

INVESTIMENTO

FICHA TÉCNICA

MEMORIAL

DESCRITIVO



## A BAIT TEM COMO PROPÓSITO OFERECER BEM-ESTAR PARA QUEM VIVE E INVESTE EM SEUS EMPREENDIMENTOS.

BAIT significa casa em Hebraico. Ao escolher este nome para nossa empresa, assumimos o compromisso de oferecer ao Rio de Janeiro a reflexão de um novo olhar, uma nova forma de se relacionar com a moradia, seja por um tempo, uma vida ou como investimento.

Estamos preparados para atender às demandas de uma sociedade em movimento com soluções que acompanhem as mudanças de hábitos e de consumo. Idealizamos e desenvolvemos projetos imobiliários contemporâneos, com design eficiente, economicidade, conforto, tecnologia acessível e uma nova visão da realidade urbanística.

A Bait acredita que cada projeto tem um papel relevante na vida do indivíduo, do seu bairro, da nossa cidade. Buscamos não só o impacto visual, mas funcional e sustentável.

Assim, desenvolvemos e conceitualizamos projetos de alto padrão, com olhar diferenciado para cada terreno, respeitando suas especificidades e otimizando espaços para proporcionar praticidade e prazer.

A Bait apresenta aqui o FORMA LEBLON.

Localizado no terreno onde funcionou por décadas a emblemática Churrascaria Plataforma, tradução da alegria, cultura e gastronomia da Cidade Maravilhosa, o Forma Leblon chega ao bairro como uma autêntica expressão do jeito carioca de viver. Um lugar com a alma do Rio, onde a espontaneidade, leveza e sofisticação convivem em um único tempo.

Foram as montanhas rochosas que envolvem o bairro, o verde da Mata Atlântica e o coração abstrato que pulsa a Lagoa Rodrigo de Freitas, que nos inspiraram a reconhecer o carioca neste projeto. Procuramos comunicar explicitamente a natureza, a cultura e a praticidade como vocação espontânea do Rio.

O Forma Leblon oferece espaços integrados com múltiplas oportunidades de combinação e uso: lazer, trabalho, investir e viver. Tudo isso em um samba de uma nota só.

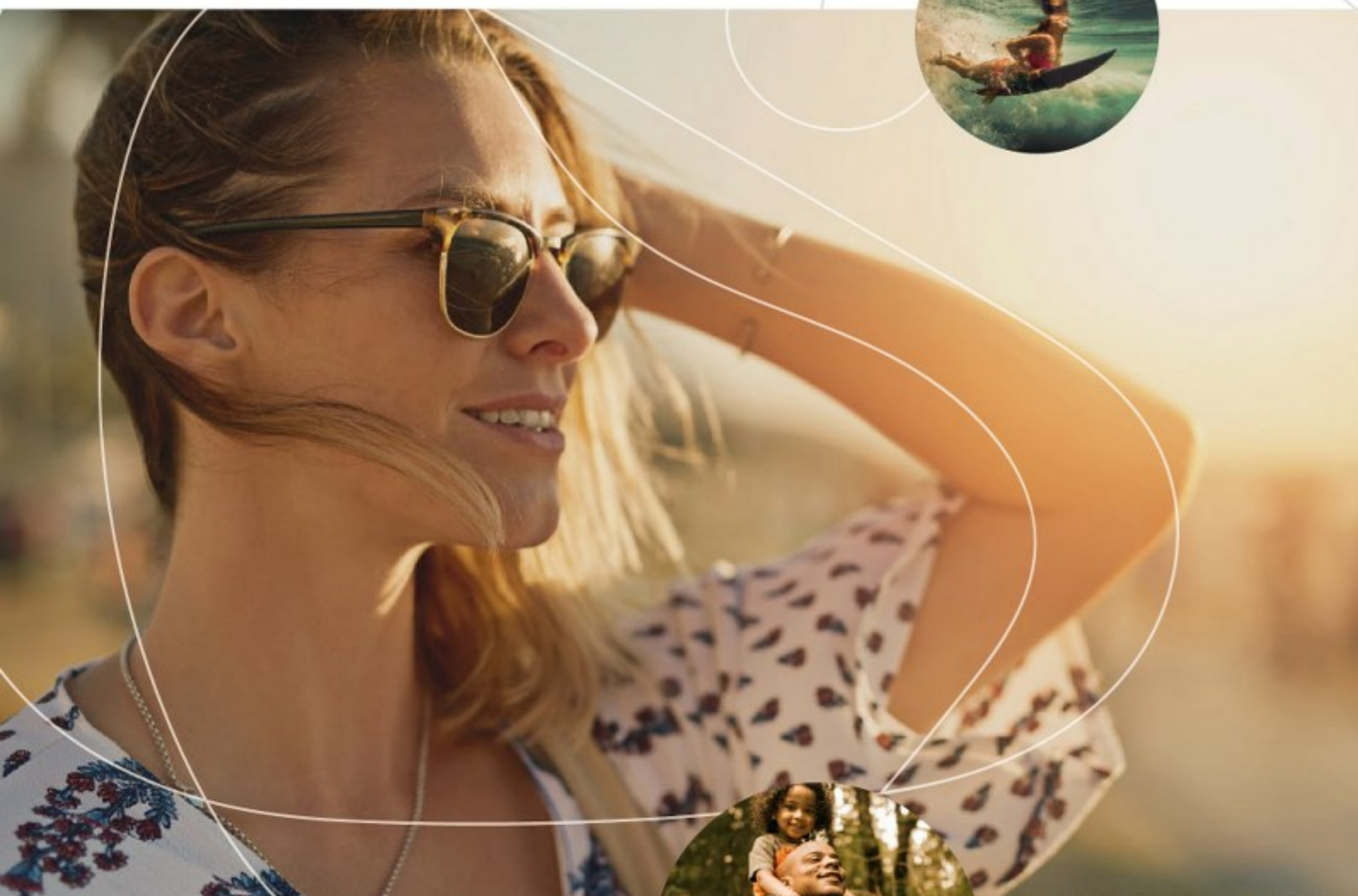
Seja bem-vindo(a) ao FORMA LEBLON.

BAIT 

voltar







**LEBLON.  
MAIS QUE UM LUGAR.  
FORMA ÚNICA  
DE EXPRESSÃO  
DO ESTILO CARIOCA.**

O Leblon é o encontro do mar e da montanha. Da natureza com o urbano. Da rocha com a vegetação e o concreto. Da arquitetura e *design*. Da gastronomia e das atrações culturais.

Do carioca com a alma do Rio. Do carioca com si mesmo. É o cenário ideal para a mistura da espontaneidade e sofisticação. Aqui, uma esquina reflete a cidade. Caminhada vira passeio turístico. Calçada, uma passarela. Cada foto pode ser cartão postal.

O charme e a descontração estão por todos os lados. Não é à toa que o bairro dita tendências, lar de grandes personalidades, inspiração para artistas e músicos onde a natureza e o estilo urbano repercutem mundo afora. O Leblon é mais que um lugar. É mais que uma forma de expressão.



voltar







CARIOQUE-SE COM MAIS CHARME E ESTILO.



voltar





 LEBLON É MAIS PRAIA.



APROVEITE O LEBLON  
DE TODAS AS FORMAS  
E UM POUCO MAIS.

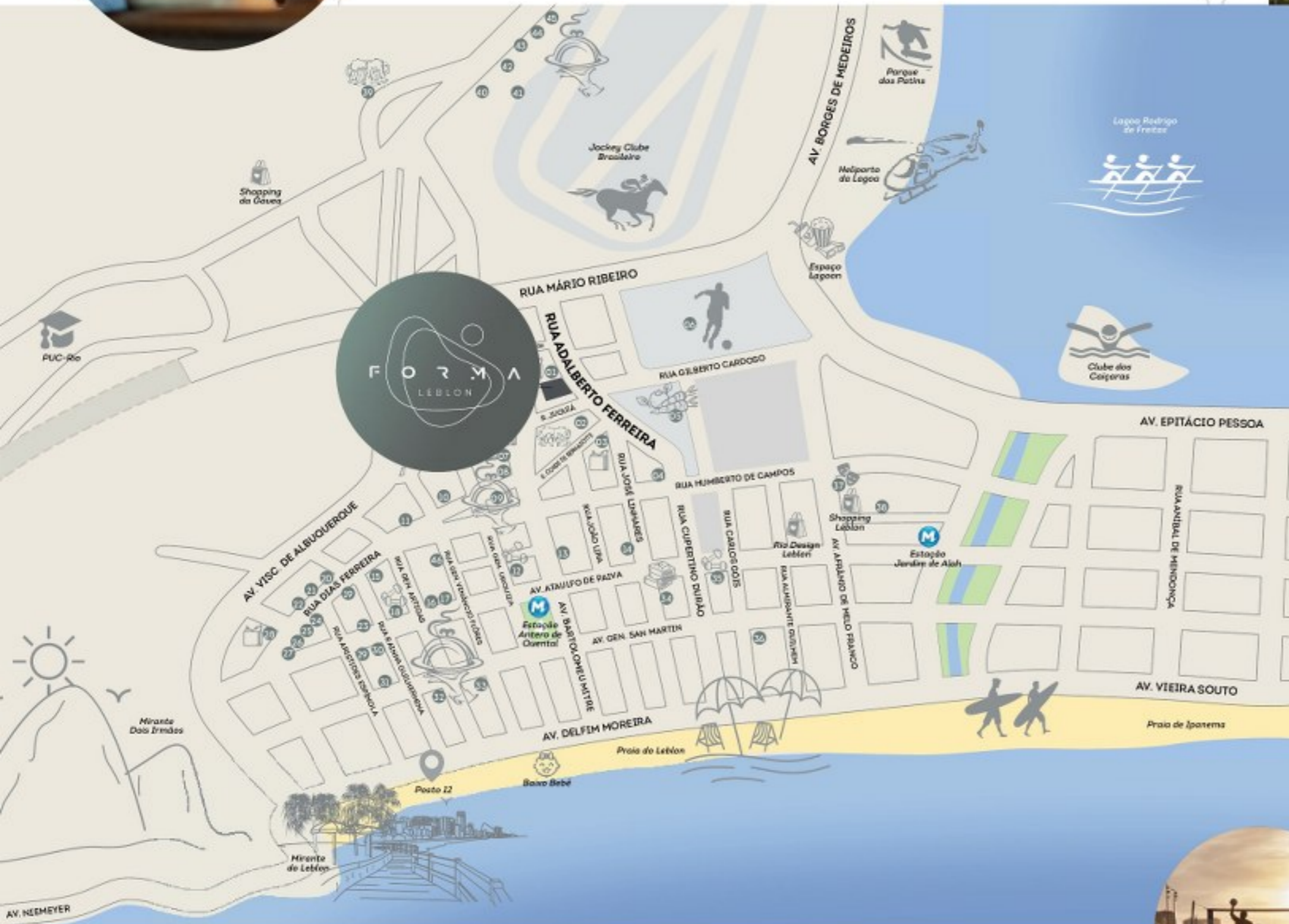


 LAGOA É MAIS FORMA.

voltar







AQUI, NENHUM DIA É COMO  
OUTRO QUALQUER.  
APROVEITE MAIS DA VIDA,  
MAIS DO RIO, MAIS DO LEBLON.

- 01 - Hortifruti/  
Laundromat
- 02 - Bares
- 03 - Pão de Açúcar
- 04 - Correios
- 05 - Cobal Leblon
- 06 - Clube de Regatas  
do Flamengo
- 07 - Zona Sul
- 08 - Drogaria Venâncio
- 09 - CT Boucherie
- 10 - Belmonte
- 11 - Livraria Argumento
- 12 - Bodytech
- 13 - Giuseppe Grill
- 14 - Bracarense
- 15 - Zona Sul

- 16 - Rio Lisboa
- 17 - Talho Capixaba
- 18 - Bodytech
- 19 - Sushi Leblon
- 20 - Nola
- 21 - Celeiro
- 22 - Momo
- 23 - Jobi
- 24 - Minimok
- 25 - Togu
- 26 - Stuzzi
- 27 - Boa Praça
- 28 - Hortifruti
- 29 - BB Lanches
- 30 - Drogaria Pacheco
- 31 - Veloso
- 32 - Fratelli

- 33 - Oro
- 34 - Colégio Santo  
Agostinho
- 35 - Bodytech
- 36 - Malta
- 37 - Teatro Oi Casa  
Grande
- 38 - Casa do Saber
- 39 - Baixo Gávea
- 40 - Mandarin
- 41 - Inverso Gávea
- 42 - The Rock Bar
- 43 - Maguje
- 44 - Camolese
- 45 - Rubaiyat
- 46 - Brewteco



RUA ADALBERTO FERREIRA, 32  
LEBLON - RIO DE JANEIRO - RJ





F O R M A  
LEBLON

UMA NOVA  
REFERÊNCIA.  
UMA NOVA FORMA  
DE INVESTIR  
E DE VIVER.



APARTAMENTOS GARDEN, STUDIO,  
DOUBLE SUITES E COBERTURAS DUPLEX.

PLANTAS  
FLEXÍVEIS  
DE 31 a 139m<sup>2</sup>

COM OTIMIZAÇÃO DE ESPAÇO  
E VARANDA GOURMET.



MAIS formas de lazer,  
tecnologia  
e sustentabilidade.  
MAIS design e comodidade.  
MAIS experiência.  
MAIS do Leblon.

voltar







## INSPIRADO NA PAISAGEM CARIOCA E NO NOVO CONCEITO DE MORAR, O FORMA LEBLON É A PERFEITA CONEXÃO ENTRE ARQUITETURA, NATUREZA E CONTEMPORANEIDADE.

Rua Adalberto Ferreira 32, no Leblon, é um lugar diferenciado. Era aqui onde ficava a Churrascaria Plataforma, antigo reduto da carioca em sua melhor forma. Um espaço frequentado por grandes nomes da cultura brasileira e formadores de opinião, onde era possível experimentar não só os pratos famosos do cardápio, como o tradicional pão de queijo, mas também a energia acolhedora e alegre do Rio. É nesse mesmo endereço que ganha forma agora um novo residencial que traz em seu DNA a essência da vida contemporânea, acompanhada de praticidade e lazer, com um toque do estilo essencialmente carioca.



voltar





ARQUITETURA E INTERIORES

# TRIPTYQUE

ARCHITECTURE



Carol Bueno  
(in memoriam)

Olivier Rafaëlli

Guillaume  
Sibaud

Gregory Bousquet

Duarte Vaz



PAISAGISMO  
**EMBŲÁ**  
PAISAGENS & ECOSISTEMAS



Elena Geppetti

CONSULTORIA EM PROJETO

**DC**ARQUITETURA

Fernando Bauler

David Cardeman



Rogerio Goldfeld Cardeman

CRIATIVOS

voltar







MAIS QUE UM PROJETO, UMA DECLARAÇÃO DE AMOR AO RIO E AO LEBLON.



“Como expressão da identidade e memória carioca, o FORMA é lapidado.

Na efervescente paisagem, configura-se a rocha urbana, exaltando a geologia do entorno natural.

Na fachada, varandas e divisórias compõem o samba de uma nota só, recordando o tempo da arte.

Revelando a musicalidade intrínseca do morar litorâneo, a arquitetura assinada pela Triptyque celebra a dialética da cidade natureza.”

“O projeto do edifício Forma foi desenvolvido por diversos profissionais que se preocupam com a vitalidade dos espaços urbanos de nossas cidades. A opção por acompanhar o perfil da quadra com o pavimento térreo se abrindo através de fachada ativa para a rua dá uma contribuição importante no sentido de melhoria da forma urbana do bairro do Leblon e da cidade do Rio de Janeiro.

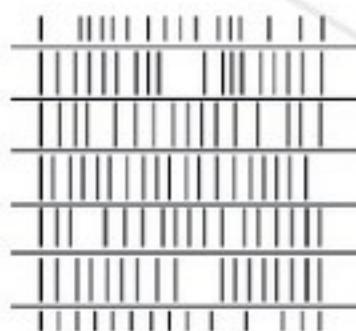
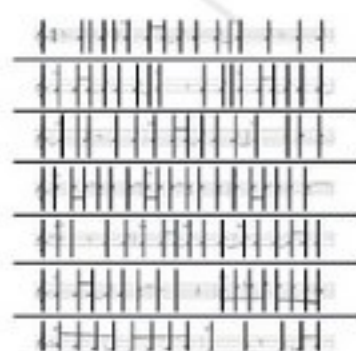
voltar



TRIPTYQUE  
ARCHITECTURE







## TEMPO DA MÚSICA.

A musicalidade também é evocada, e varandas, divisórias e elementos verticais em justaposição rítmica compõem um samba de uma nota só nas fachadas.



voltar



# CONCEITO ARQUITETURA

## O TEMPO DA ROCHA E O TEMPO DA ARTE: NATUREZA E MEMÓRIA INSPIRAM ARQUITETURA NA SUA MELHOR FORMA.

"O conceito desenvolvido pela Triptyque Architecture para o novo empreendimento da BAIT Incorporadora foi buscar na identidade e memória do efervescente tecido social do Rio de Janeiro seus dois marcantes pontos de partida: o tempo geológico, com montanhas e rochas de sua paisagem natural, e o tempo da arte, recordando a influência do samba e da Bossa Nova para a formação da sociedade carioca. A história do terreno também trouxe inspiração ao descobrirmos a importância deste para a cidade, antes habitado pela Churrascaria Plataforma, ponto de encontro de artistas e grandes nomes da música brasileira.

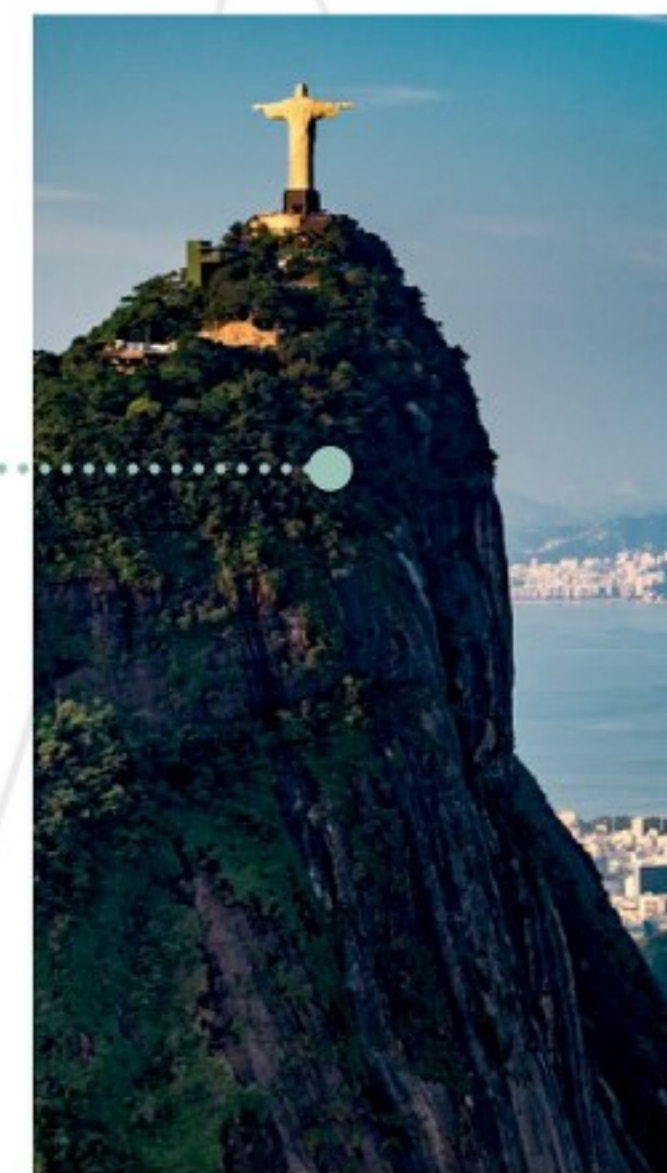
A harmonia do projeto ecoa entre a arquitetura e o urbanismo, expressa a beleza natural e sensual da cidade e valoriza sua história com o estilo único desenvolvido pela Triptyque."

TRIPTYQUE  
ARCHITECTURE



## TEMPO DA ROCHA.

O edifício, que se constitui como uma rocha urbana com pedras, blocos lapidados e vegetação nas empenas laterais, articula um intencional diálogo com o entorno vivo e o sedimentado terreno, que é incorporado como celebração.



A ORIGINALIDADE  
NA VERDADE DOS MATERIAIS  
E EM DIFERENTES ELEMENTOS:  
ROCHA, VEGETAÇÃO, MADEIRA,  
CONCRETO, RETAS, CURVAS,  
E ATÉ NOTAS MUSICAIS  
EM UMA COMPOSIÇÃO ÚNICA.





# INTERIORES

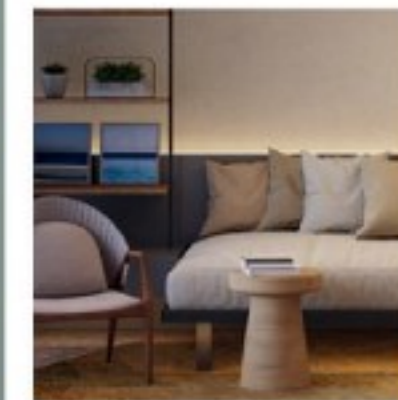
"A diversidade do morar é acolhida por signos e elementos intrínsecos à paisagem carioca no projeto de interiores do FORMA, compondo sua poética rítmica e naturalista.

O conceito se debruça sobre formas, cores e texturas do entorno natural para abrigá-las dentro das áreas comuns e unidades residenciais, evidenciando as linhas orgânicas nos mobiliários e objetos, em contraponto ao projeto arquitetônico retilíneo, revelando pontos de cores terrosos, azulados e esverdeados avistados no horizonte e articulados através do paisagismo tropical e do uso de materialidades com suas texturas rústicas e verdadeiras.

**EM CONTRAPONTO À ARQUITETURA RETILÍNEA, LINHAS ORGÂNICAS PERCORREM TODO O PROJETO, TRAZENDO NOVAS FORMAS DE EQUILÍBRIO E BELEZA.**

A criação traz ambientes integrados e flexíveis dando autonomia sobre o espaço, seus usos e modos de vida.

O projeto de interiores manifesta bossa, movimento e natureza em cada detalhe."



voltar



TRIPTYQUE  
ARCHITECTURE





MAIS COMODIDADE, PRATICIDADE  
E CONVENIÊNCIA POR M<sup>2</sup>.  
MAIS DO LEBLON PRA VOCÊ.

- App de serviços *on-demand*
- Área de *delivery* com *lockers* inteligentes e eclusa para acesso
- *Coworking* com sala de reunião e 2 *workstations*
- Lavanderia
- Vestiário de funcionários



COWORKING

PAVIMENTO TÉRREO



RUA ADALBERTO FERREIRA





# PAISAGISMO

A NOSSA REFERÊNCIA  
VAI ESTAR PRESENTE COMO SUA  
MAIOR INSPIRAÇÃO: A NATUREZA EM  
TODAS AS FORMAS.

“O Forma apresenta uma maneira de morar que tem muito a ver com o carioca. O conforto com *design*, a sofisticação com leveza e sobretudo a integração positiva entre arquitetura e a paisagem. Quando alguém pensa em como é bom morar no Rio, lembra sempre da presença do verde, da natureza. E isso encontrará no Forma.

A flora nativa está por toda a parte e a Mata Atlântica está representada nas espécies vegetais que valorizam cada espaço. Como inspiração, também serviu de referência para a escolha de materiais, cores e formas. A alegria de morar nesse edifício será refletida no dia-a-dia dos moradores.

O bairro, também, será grato por receber uma arquitetura tão bela e amiga da natureza. Sejam felizes e gratos!”







UM ESPAÇO ÚNICO COM INÚMERAS  
POSSIBILIDADES. NADA COMO  
MORAR BEM.  
E VIVER DA MELHOR FORMA.

"A arquitetura traz autenticidade, pois exalta o morar carioca, com um passeio público convidativo ao desfrute da cidade litorânea com seu movimento que adentra a edificação. No pavimento de uso comum, áreas são permeadas por uma piscina única que costura espaços de convivência e revela percursos"

TRIPTYQUE  
ARCHITECTURE

LAZER  MAIS  
DO  
LEBLON.





PISCINA

FORMAN  
LEBLON

CADA DETALHE FOI  
PENSADO PARA VOCÊ  
RELAXAR SEMPRE MAIS.

tar





ESPAÇO WELLNESS COM HIDROMASSAGEM

RENOVE A SUA ALMA CARIOCA.

FORMA  
LEBLON

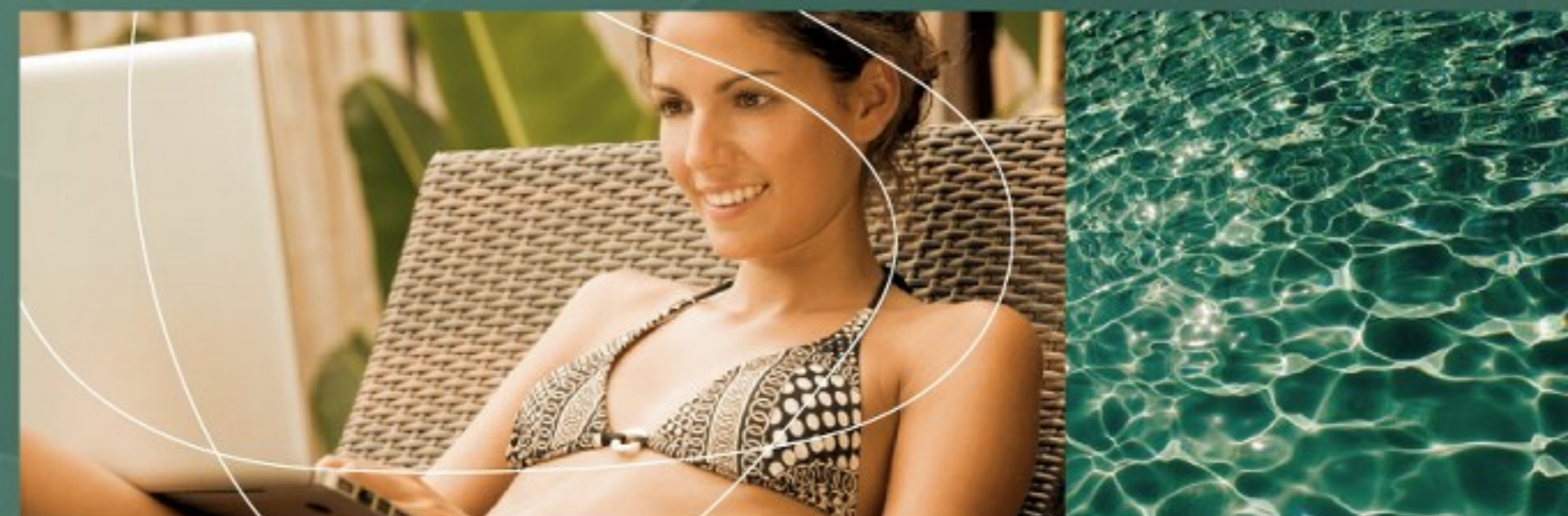
voltar



VIR



A PAUSA PREFERIDA  
DO SEU DIA A DIA.



voltar



PISCINA

FORMA  
LEBLON



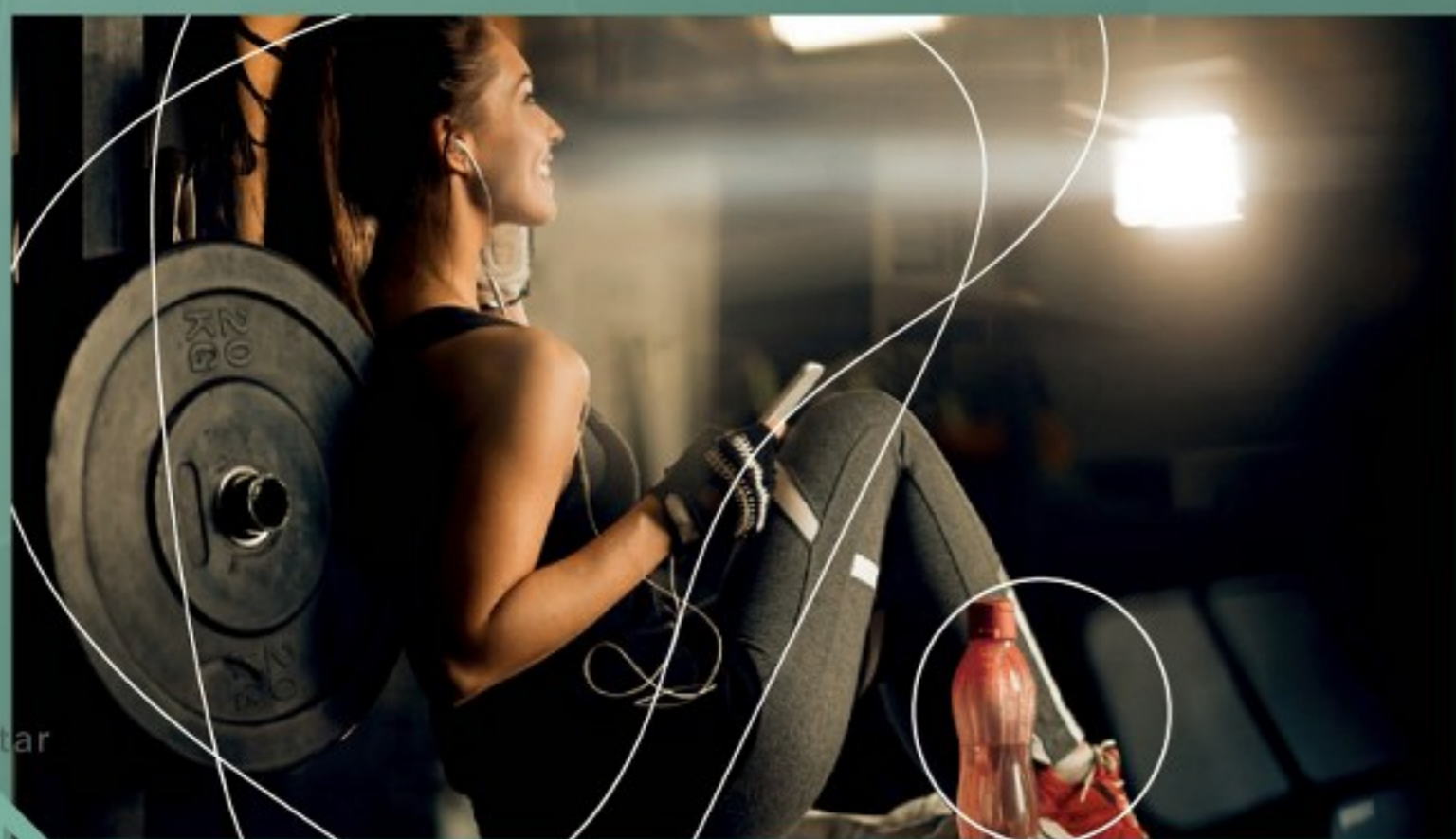


voltar



O LEBLON INTEIRO CHAMA VOCÊ  
PARA SAIR. O FORMA, PARA FICAR  
UM POUCO MAIS.





ÁREA FITNESS INDOOR E  
OUTDOOR PARA TREINAR  
SAÚDE, BELEZA E BEM-ESTAR.



ACADEMIA INDOOR

FORMA  
LEBLON



## ESPAÇO RESERVADO PARA RECARREGAR AS ENERGIAS.

1. Piscina
2. Hidromassagem
3. Espaço *Wellness*
4. Academia treino *indoor*
5. Academia treino *outdoor*
6. Lounge *Pérgola*
7. Área gourmet com grill
8. Plataforma de acessibilidade







STUDIOS

APARTAMENTOS  
DA FORMA QUE VOCÊ  
IMAGINAR.

31 a 139m<sup>2</sup>



GARDENS



F O R M A  
LEBLON



DOUBLE SUITES



COBERTURAS DUPLEX

“Os *studios* seguem a filosofia do melhor uso e incentivam o habitar e suas intrínsecas necessidades de mudanças, personalizações e novos usos. Ao serem desenhadas como módulos, permite-se que se possa unir unidades e ampliar espaços, dando autonomia sobre o lar. A cobertura foi presentada com apartamentos duplex de quatro módulos diferentes dando ares de casa térrea e piscinas particulares e terraços amplos coroam a criação.”

TRIPTYQUE  
ARCHITECTURE

APARTAMENTOS

voltar





# VARANDAS COM A SUA FORMA DE SER E DE VIVER.

No Forma, você tem a opção de receber a sua varanda já com bancada com previsão para colocar o seu cooktop ou churrasqueira. Mas se o seu estilo for outro, use o seu espaço da forma que for melhor para você.



VARANDA OFFICE



VARANDA ZEN



VARANDA GOURMET

voltar



As varandas serão entregues com bancada gourmet (à exceção das unidades *double suites* coluna 01 e *studios* colunas 07 e 08) com previsão para instalação de cooktop e churrasqueira. Apresentamos acima 3 sugestões de decoração para o uso do ambiente. As sugestões são ilustrativas não fazendo parte da entrega das unidades.





# GARDENS

MAIS LIBERDADE NO SEU  
CONCEITO DE VIVER.  
O "OPEN HOUSE" É SEMPRE  
QUE VOCÊ QUISER.

45 a 83m<sup>2</sup>

Mais exclusividade. Mais do Leblon para você.

ver ar







voltar



As unidades *Garden* serão entregues com infraestrutura necessária (instalação hidrossanitária e elétrica) para futura instalação da piscina, deck e churrasqueira, que deverão ser instalados pelo comprador, não fazendo parte do contrato a ser celebrado.

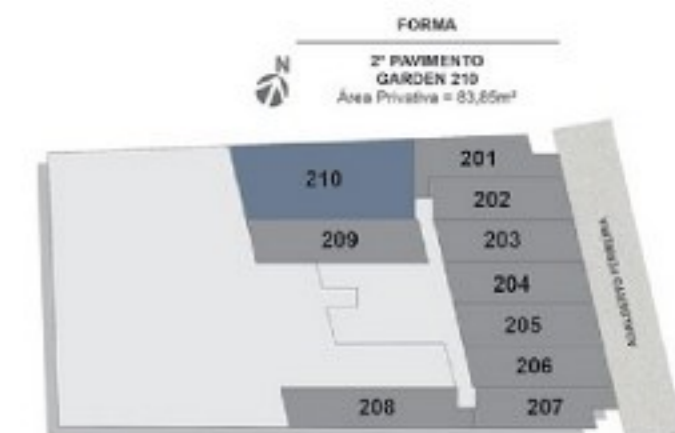


GARDEN 210  
1 QUARTO

83,85m<sup>2</sup>



As unidades *Garden* serão entregues com infraestrutura necessária (instalação hidrossanitária e elétrica) para futura instalação da piscina, deck e churrasqueira, que deverão ser instalados pelo comprador, não fazendo parte do contrato a ser celebrado.



FORMA  
LEBLON

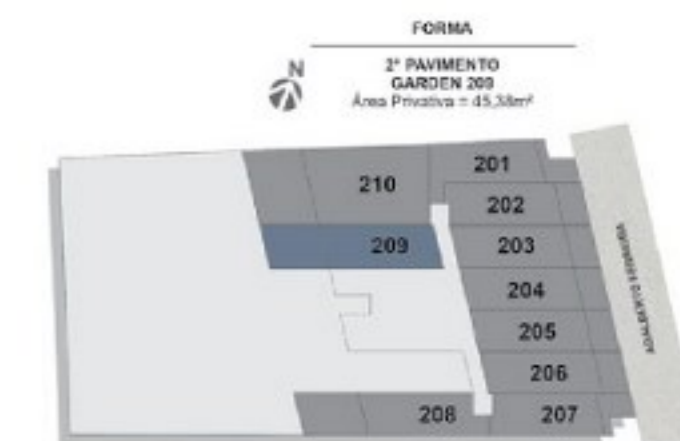
voltar







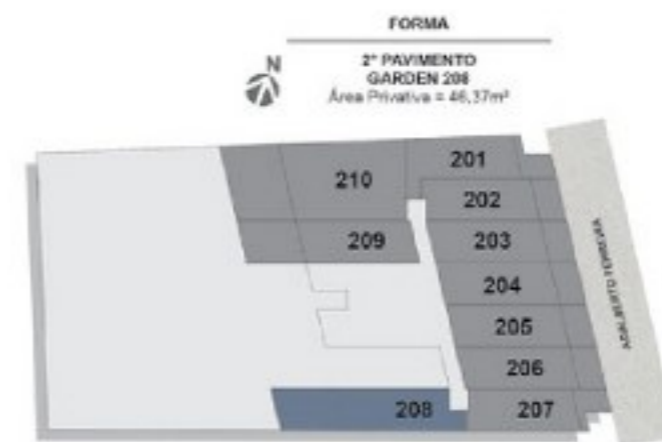
As unidades *Garden* serão entregues com infraestrutura necessária (instalação hidrossanitária e elétrica) para futura instalação da piscina, deck e churrasqueira, que deverão ser instalados pelo comprador, não fazendo parte do contrato a ser celebrado.







As unidades *Garden* serão entregues com infraestrutura necessária (instalação hidrossanitária e elétrica) para futura instalação da piscina, deck e churrasqueira, que deverão ser instalados pelo comprador, não fazendo parte do contrato a ser celebrado.



voltar



0.0 0.50 1.00 2.00 3.00

Escala Gráfica





# STUDIOS

**O LUGAR MAIS QUE PERFEITO:  
AQUELE QUE É TODO SEU.**

Os *studios* seguem a filosofia do melhor uso e incentivam, no habitar, suas necessidades de mudanças, personalizações e novos usos.

31 a 41m<sup>2</sup>

Mais charme. Mais do Leblon para você.

voltar







Com a cama na disposição tradicional.

A VIDA É MELHOR  
DO SEU JEITO,  
DA SUA FORMA.

Para o mesmo *Studio*,  
diferentes possibilidades  
de ocupação.



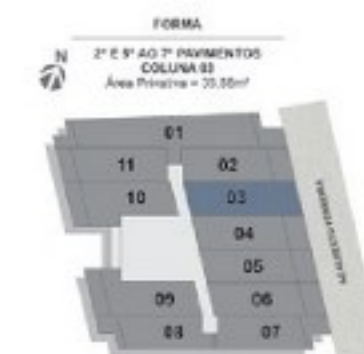
0.0 0.50 1.00 2.00 3.00

Escala Gráfica





Com a cama acoplada ao móvel, podendo ser utilizada como sofá.







Studio Smart com cama e mesa retráteis - MODO SALA

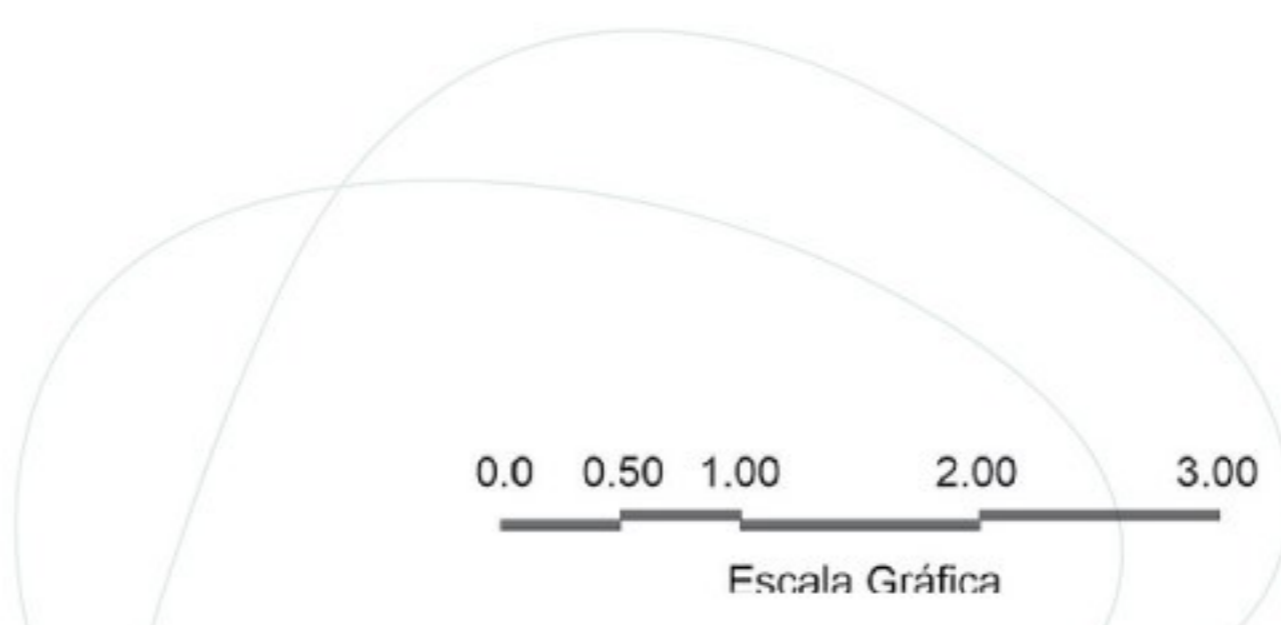


Studio Smart com cama e mesa retráteis - MODO QUARTO

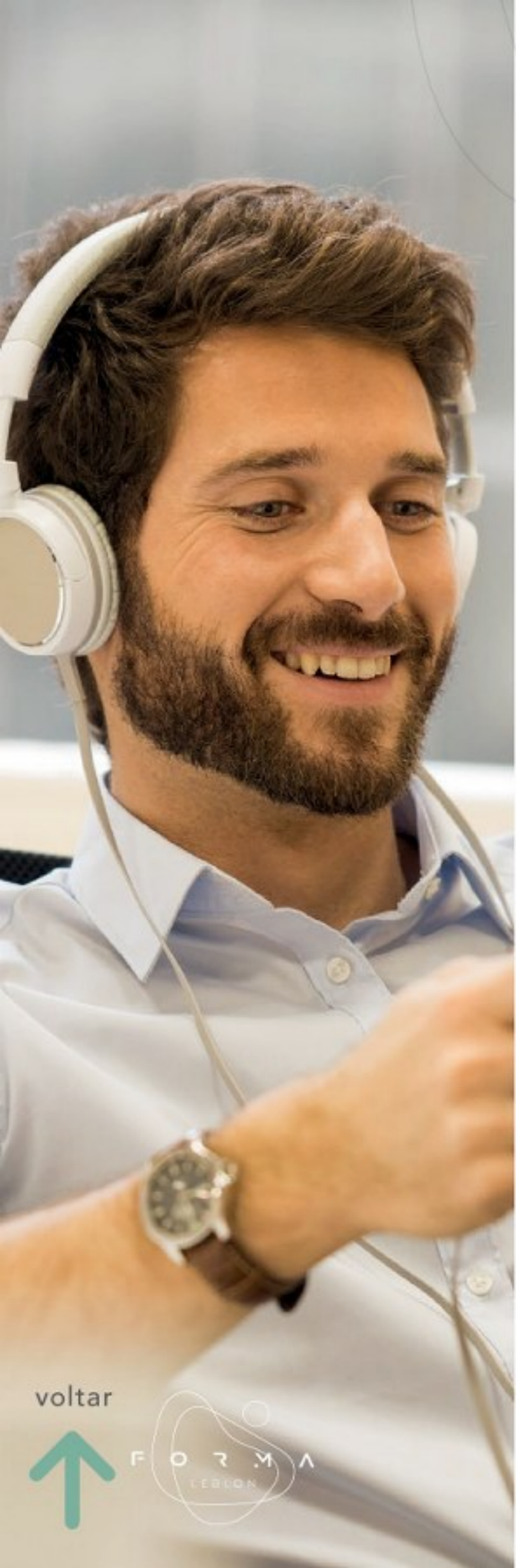
STUDIO SMART  
COLUNA 03

35,86m<sup>2</sup>

OTIMIZE SEU ESPAÇO,  
MULTIPLIQUE SUAS  
POSSIBILIDADES.







STUDIO  
COLUNA 08

31,87m<sup>2</sup>



voltar





STUDIO  
COLUNA 10

39,62m<sup>2</sup>

A SUA VIDA EM UM  
ESPAÇO ÚNICO.

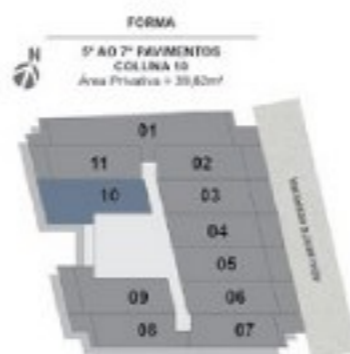


voltar



0.0 0.50 1.00 2.00 3.00

Escala Gráfica







# DOUBLE SUITES

COM MAIS OPÇÕES, É MAIS FÁCIL  
TER UMA CASA COM A SUA CARA.

*Double Suites, Open Space e 1 Quarto e Sala.*

65 a 74m<sup>2</sup>

Mais flexibilidade. Mais do Leblon para você.

voltar





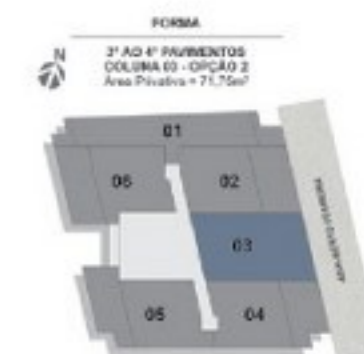
DOUBLE OPEN SPACE:  
AMBIENTES INTEGRADOS.







Sem paredes, com todos os ambientes integrados.





DOUBLE SUITE  
DOUBLE SALA E QUARTO - 303/403

71,75m<sup>2</sup>



Um apartamento completo.





71,75m<sup>2</sup>

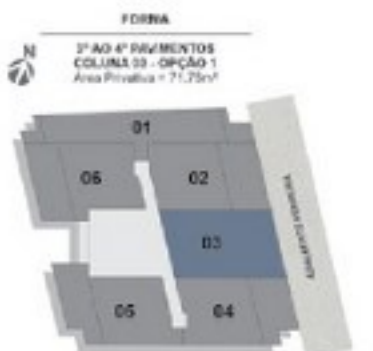
VIVER OU INVESTIR? NA DÚVIDA,  
FIQUE COM OS DOIS.



Dois módulos unidos por um hall.



O apartamento *Double Suites* é formado pela junção de dois módulos de *studio*. Além de mais espaço, você tem maior flexibilidade de escolha. São três opções de planta: *Double Suite*, *Double Sala e Quarto* e *Double Open Space*.



DOUBLE SUITES  
303/403



voltar





DOUBLE SUITE

301 AO 701

65,39m<sup>2</sup>



Opção Double Suite



Opção Double Sala e Quarto



voltar



0.0 0.50 1.00 2.00 3.00

Escala Gráfica





# COBERTURAS DUPLEX

DESIGN E SOFISTICAÇÃO PARA VOCÊ APRECIAR A  
VIDA DA MELHOR FORMA.

129 a 139m<sup>2</sup>

Mais conforto. Mais do Leblon para você.

voltar





COBERTURA DUPLEX 801  
PAVIMENTO SUPERIOR

PISCINA COM BORDA INFINITA.  
RELAXE SEM LIMITES.

voltar





COBERTURA  
DUPLEX 801  
2 QUARTOS

129,94m<sup>2</sup>

Pavimento de acesso



Pavimento superior



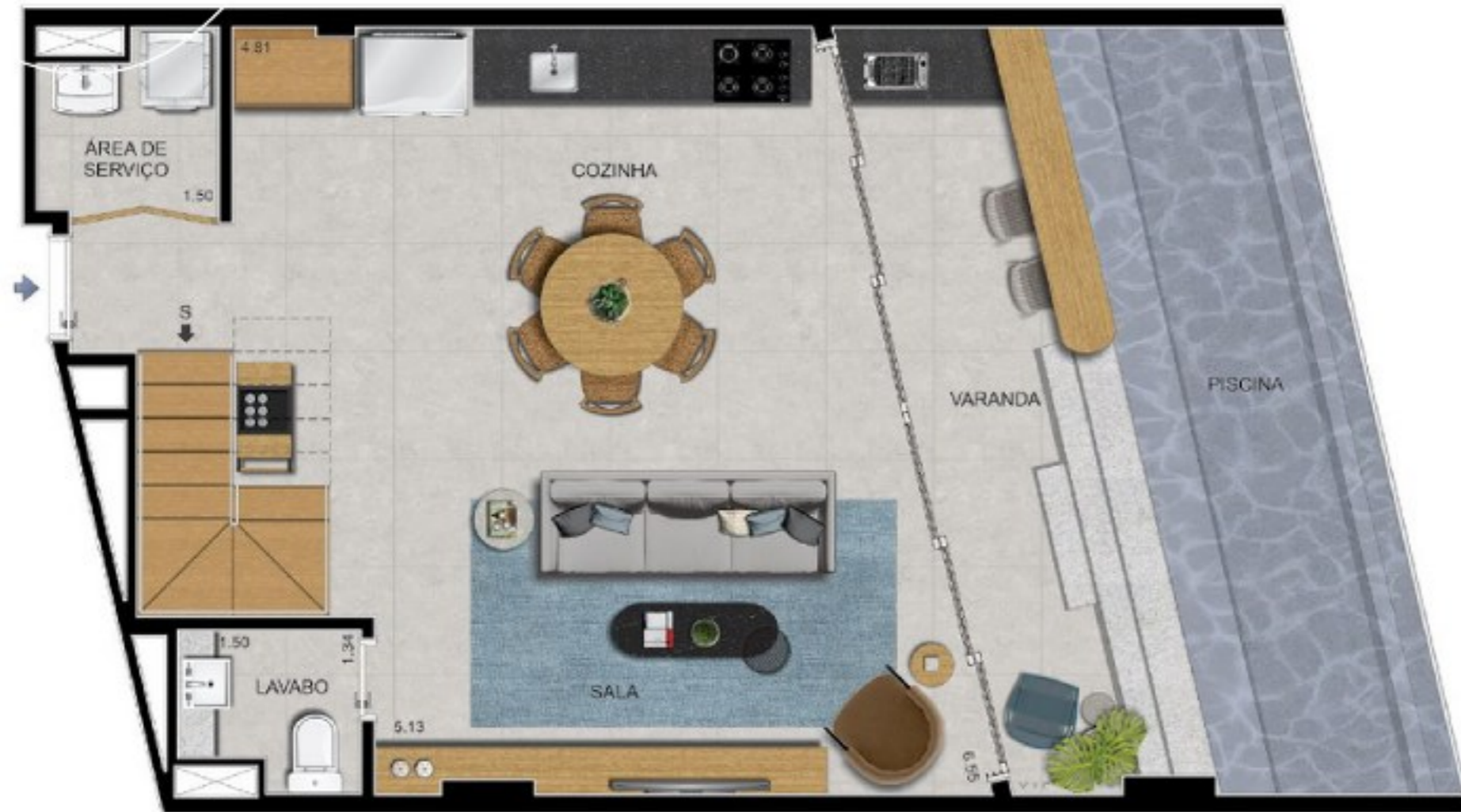


COBERTURA DUPLEX 802  
2 QUARTOS

132,32m<sup>2</sup>

FORMA  
LEBLON

Pavimento de acesso



Pavimento superior



voltar



0.0 0.50 1.00 2.00 3.00

Escala Gráfica





O SEU IDEAL DE VIDA  
GANHOU UMA NOVA FORMA.

FORMA  
LDBLON



COBERTURA DUPLEX 803  
PAVIMENTO DE ACESSO

voltar





Pavimento de acesso



Pavimento superior



voltar





COBERTURA DUPLEX 803  
PAVIMENTO SUPERIOR



voltar











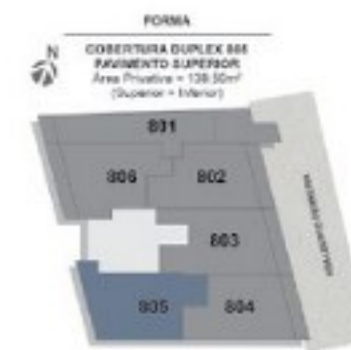
# COBERTURA DUPLEX 805 2 QUARTOS

# 139,50m<sup>2</sup>

Pavimento de acesso



Pavimento superior





COBERTURA DUPLEX 806  
2 QUARTOS

139,46m<sup>2</sup>



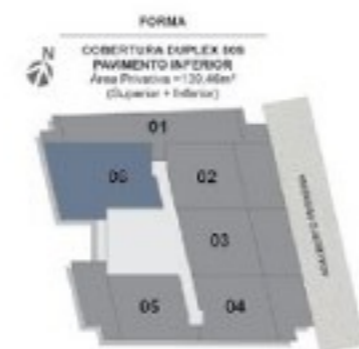
Pavimento de acesso



Pavimento superior



voltar







DIFERENTES FORMAS  
DE SUSTENTABILIDADE,  
ECOEFIÊNCIA  
E INOVAÇÃO  
EM UM SÓ LUGAR.






SUSTENTABILIDADE





## SUSTENTABILIDADE

- Sistema de geração de energia por placas fotovoltaicas (energia solar)
- Tomada de carro e *bike* elétricos
- Sensores de iluminação nas áreas comuns
- Medidores de água individuais
- Temporizador de torneiras das áreas comuns
- Irrigação automatizada
- Coleta seletiva de lixo

PLACA SOLAR PARA GERAR MAIS ENERGIA SUSTENTÁVEL  
E ECONOMIA. NOSSA CONTRIBUIÇÃO PARA O PLANETA.

-  Menos emissão de CO2
-  Compensação das emissões equivalentes ao plantio de mais de mil árvores\*
-  Energia limpa e renovável

### BENEFÍCIOS

-  Economia imediata
-  Proteção tarifária

\*Conforme projeto contratado.



voltar  
→



VIVA MAIS PERTO DE TUDO:  
ATÉ DO FUTURO.

INFRAESTRUTURA

#### TECNOLOGIA

##### NAS ÁREAS COMUNS:

- Automação na iluminação
- Iluminação cênica na portaria e PUC
- Som ambiente nas áreas de convívio
- *Wi-Fi* nas áreas comuns

##### NOS APARTAMENTOS:

- Fechadura *smart lock*
- Olho mágico digital
- Infraestrutura para comando de voz - IOT
- Infraestrutura para rede de dados - *Wi-Fi* e IPTV
- Tomadas *USB*

#### SEGURANÇA

- Sistema de reconhecimento facial para controle de acesso dos moradores com integração à portaria remota
- Segurança perimetral monitorada
- Circuito de CFTV com acesso remoto
- Controle eletrônico de acesso de veículos
- Eclusa para controle no acesso de serviço



voltar



FORMA  
LEBLON





# INVESTIMENTO

**SHORT STAY OU LONG STAY.  
TEMOS TUDO PARA VALORIZAR  
O SEU INVESTIMENTO.**



**ATIVO DE VALOR:**

Ativos imobiliários são resilientes às oscilações da economia.



**RENDA EXTRA:**

Alta liquidez pela tipologia e localização única.

Não há empreendimento similar na região. Renda com possibilidade de locação.



**AUMENTO DE PATRIMÔNIO:**

Bem tangível, com grande atratividade e valor, seja para locação ou venda.



**RESISTÊNCIA AO TEMPO:**

Imóvel é um patrimônio durável.



**VALORIZAÇÃO DO M2:**

Potencial valorização do mercado imobiliário.

voltar





## FICHA TÉCNICA

### INCORPORADOR

Bait Inc

### ENDEREÇO

Rua Adalberto Ferreira nº 32 – Leblon  
Rio de Janeiro - RJ

### PROJETO DE ARQUITETURA

Triptyque Architecture

### PROJETO DE INTERIORES

Triptyque Architecture

### PROJETO DE PAISAGISMO

Embyá Paisagens e Ecossistemas

### CONSULTORIA DE PROJETO

DC Arquitetura

### PERSPECTIVAS ILUSTRATIVAS E PLANTAS HUMANIZADAS

Studio Vir

### TERRENO:

959,67m<sup>2</sup>

### UNIDADES:

61 unidades residenciais  
01 loja

### PAVIMENTOS-TIPO:

1º subsolo e 2º subsolo  
Térreo e PUC  
05 pavimentos tipo  
Coberturas duplex

### UNIDADES POR PAVIMENTO:

- 2º pavimento (PUC): 10 unidades (03 *gardens* e 07 *studios*)
- 3º e 4º pavimento: 06 unidades *double suites*
- 5º ao 7º pavimento: 10 *studios* e 01 *double suites*
- Cobertura com dependência duplex: 06 unidades duplex

### TIPOLOGIAS:

- 03 apartamentos *Garden*
- 37 apartamentos tipo *Studio*
- 15 apartamentos *Double suites*
- 06 coberturas duplex

### ÁREAS APROXIMADAS DAS UNIDADES:

- Apartamentos *Garden*: de 45m<sup>2</sup> a 83m<sup>2</sup>
- Apartamentos tipo *Studio*: de 31m<sup>2</sup> a 41m<sup>2</sup>
- Apartamentos *Double suites*: de 65m<sup>2</sup> a 74m<sup>2</sup>
- Coberturas duplex: de 129m<sup>2</sup> a 139m<sup>2</sup>

### VAGAS:

- 19 vagas no 1º subsolo
- 24 vagas no 2º subsolo

### LAZER E CONVENIÊNCIAS

Térreo: *lobby*, *delivery*, sala de reunião e *workstations*.  
PUC: piscina, hidro, academia, espaço *wellness*, *lounge* e área *gourmet*.  
Subsolo: vestiário de funcionários e lavanderia.



### SEGURANÇA

- Sistema de reconhecimento facial para controle de acesso dos moradores com integração à portaria remota.
- Segurança perimetral monitorada.
- Circuito de CFTV com acesso remoto.
- Controle eletrônico de acesso de veículos.
- Eclusa para *delivery* e controle de acesso de serviço (pedestres).



### TECNOLOGIA E AUTOMAÇÃO/SUPERVISÃO DAS ÁREAS COMUNS

- Iluminação cênica na portaria e PUC.
- Som ambiente nas áreas de convívio.
- *WiFi* nas áreas comuns.



### TECNOLOGIA E AUTOMAÇÃO NOS APARTAMENTOS

- Fechadura *smart lock*.
- Olho mágico digital.
- Infraestrutura para comando de voz - *IOT (Internet of things)*.
- Rede de Dados para *WiFi* e *IPTV*.
- Tomadas *USB*.



### SERVIÇOS

- Serviços *on-demand*.
- Área de *delivery* com *lockers* inteligentes.



### SUSTENTABILIDADE

- Coleta seletiva.
- Medidores de água individuais.
- Temporizador de torneiras das áreas comuns.
- Tomada para bicicleta elétrica.
- Tomada para carro elétrico.
- Irrigação automatizada.
- Sensores de iluminação nas áreas comuns.
- Painéis fotovoltaicos para geração de energia elétrica.





## MEMORIAL DESCRITIVO

### 1. EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS (AUTOMAÇÃO/ SUPERVISÃO PREDIAL) - ÁREAS COMUNS:

#### 1.1. SISTEMAS DE SEGURANÇA:

Será executada a infraestrutura e instalação dos equipamentos. A aquisição e instalação dos equipamentos estão incluídas no custo de decoração, conforme projeto específico para os seguintes sistemas:

- Circuito Fechado de TV (CFTV) integrado à Central de alarme;
- Proteção perimetral por infravermelho;
- Controle de acesso de pedestres por reconhecimento facial;
- Controle de acesso de veículos por acionamento automatizado;
- Infraestrutura para portaria remota integrada ao controle de acessos.

#### 1.2. ACESSO DE VEÍCULOS:

Os portões de acesso a veículos serão em alumínio e chapa metálica conforme detalhes do projeto de arquitetura. Será executada a infraestrutura completa necessária para a instalação de sistema automatizado de acionamento dos mesmos. Portões eletromecânicos com controles automáticos incluídos no custo de decoração.

#### 1.3. ILUMINAÇÃO CÊNICA; SOM AMBIENTE E WIFI:

Será executada a infraestrutura e instalação dos equipamentos, sendo que a aquisição e instalação dos equipamentos estão incluídas no custo de decoração, conforme projeto específico para os seguintes sistemas:

- Iluminação cênica na portaria e PUC;
- Som ambiente nas áreas de convívio;
- WiFi nas áreas comuns.

#### 1.4. SMART LOCKERS:

Os *smart lockers* permitem que os pertences entregues fiquem guardados com segurança, podendo ser retirados apenas por pessoas autorizadas através de biometria ou outros comandos. Conforme projeto específico, serão instalados em espaço definido pela arquitetura. A aquisição e instalação dos equipamentos estão incluídas no custo de decoração, conforme projeto específico.

#### 1.5. PAISAGISMO COM IRRIGAÇÃO AUTOMATIZADA:

As áreas de jardim do PUC e empenas laterais terão irrigação automatizada. A aquisição e instalação dos equipamentos estão incluídas no custo de decoração, de acordo com projetos específicos.

#### 1.6. SISTEMA DE SUPERVISÃO PREDIAL:

Conforme consultoria de empresa especializada, será executada a infraestrutura necessária para instalação de controles automatizados dos principais equipamentos funcionais da edificação, considerando-se níveis de reservatórios de águas, conjuntos motores-bomba e acendimento automático da iluminação das partes comuns através de sensores de presença.

A aquisição e instalação dos equipamentos estão incluídas no custo de decoração.

#### 1.7. SISTEMA DE PLACAS SOLARES:

Será desenvolvido sistema de placas fotovoltaicas de acordo com projeto específico.

### 2. EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS (AUTOMAÇÃO) - UNIDADES AUTÔNOMAS:

#### 2.1. FECHADURA SMART LOCK E OLHO MÁGICO DIGITAL:

As unidades autônomas serão entregues com instalação de fechaduras eletrônicas e olho mágico digital de acordo com indicações de projeto específico.

#### 2.2. INTERNET DAS COISAS (IOT):

Será entregue infraestrutura para instalação de antenas WiFi e pontos para IPTV possibilitando ao proprietário a instalação de sistemas e aplicativos tais como: *Alexa*, *Google Home*, *Philips Hue* possibilitando interconexão digital de objetos cotidianos com a internet. A aquisição e instalação dos equipamentos é de responsabilidade do proprietário.

#### 2.3. REDE DE VOZ E DADOS EM CABO ESTRUTURADO:

Será instalada rede de voz e dados em cabeamento estruturado UTP CAT 6A nas áreas comuns e de convívio, conforme projeto específico.

#### 3. SISTEMA DE AR CONDICIONADO:

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada, as áreas comuns do empreendimento (portaria e áreas fechadas de lazer do PUC) serão dotadas de infraestrutura completa e instalação do ar condicionado tipo split. A localização das evaporadoras e condensadoras será indicada conforme determinação de projeto específico. A aquisição e a instalação dos equipamentos serão lançadas no orçamento de decoração. As unidades autônomas terão infraestrutura necessária (tubulação, enfiliação e drenos) para ar condicionado tipo split. A localização das evaporadoras e condensadoras será indicada conforme determinação de projeto específico.

#### 4. SISTEMA DE AQUECIMENTO:

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada e de acordo com as determinações da concessionária local, será executado sistema de aquecimento central de geração de calor para atendimento às unidades e áreas de serviços do empreendimento.

### 5. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS:

#### 5.1. PORTAS DE ACESSO - UNIDADES AUTÔNOMAS:

As portas serão partes integrantes de detalhe de marcenaria e poderão ter dimensões variáveis com acabamento em cera e/ou pintura conforme projeto de decoração.

#### 5.2. PORTAS INTERNAS - UNIDADES AUTÔNOMAS:

As portas, alisares e aduelas que poderão ter dimensões variáveis, serão executados conforme projeto específico de arquitetura. As mesmas serão portas prontas lisas, com acabamento na cor branca, com alisares e aduelas seguindo o mesmo padrão da porta.

#### 5.3. PORTAS TÉCNICAS:

Serão obedecidas as recomendações e normas dos fabricantes e concessionária local.

#### 5.4. FERRAGENS

**Acesso unidade privativa:** fechadura automática com senha ou biometria ou QR code.

**Internas unidades privativas:** La Fonte, Papaiz, Haga, Brasil ou marca similar e de qualidade equivalente.

**Internas áreas comuns sociais e de serviço:** La Fonte, Papaiz, Haga, Brasil ou marca similar e de qualidade equivalente.

**Áreas comuns (WC's e banheiros):** La Fonte, Papaiz, Haga, Brasil ou marca similar e de qualidade equivalente.

### 6. DECORAÇÃO DAS PARTES COMUNS:

#### (Revestimentos; Mobiliários; Paisagismo e Programação Visual)

Será desenvolvido projeto personalizado de interiores, paisagismo e comunicação gráfica, contemplando as áreas comuns sociais do empreendimento, conforme sugestão das imagens de venda. O projeto, a aquisição, os acabamentos diferenciados e a ontagem dos equipamentos e mobiliários farão parte da previsão de custo de decoração.

### 7. ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

#### 7.1. SALA, CIRCULAÇÃO E QUARTOS:

**Piso:** porcelanato Portobello, Eliane, Roca ou similar de qualidade equivalente tamanho mínimo 90 x 90.

**Parede:** pintura acrílica em branco.

**Teto:** acabamento em pintura PVA e sanca de gesso com acabamento em pintura PVA cor branca em locais específicos, conforme projeto.

**Filetes:** chapa inox escovado para separação piso circulação externa x piso interno ou granito, granito sintético ou similar de qualidade equivalente.

**Rodapé:** poliestireno branco.

#### 7.2. BANHEIROS:

**Piso:** porcelanato Portobello, Eliane, Roca ou similar de qualidade equivalente tamanho mínimo 90 x 90.

**Parede:** porcelanato Portobello, Eliane, Roca ou similar de qualidade equivalente.

**Teto:** rebaixo de gesso com acabamento em pintura acrílica cor branca.

**Filete:** chapa inox escovado 3 a 8mm ou granito, granito sintético ou similar de qualidade equivalente.

**Bancada:** granito, granito sintético ou similar de qualidade equivalente.

**Tento:** granito, granito sintético ou similar de qualidade equivalente.

**Louças:** cuba da marca Deca, Celite, Docol, Roca ou outro de qualidade equivalente. Bacia para caixa acoplada da marca Deca, Celite, Docol, Roca ou outro de qualidade equivalente.

**Metais:** misturador para lavatório de mesa; chuveiro com tubo de parede; registros para acabamento e ducha higiênica da marca Deca, Fabrimar, Docol ou outro de qualidade equivalente.

#### 7.3. ÁREA DE SERVIÇO E COZINHA INTEGRADA:

**Piso:** porcelanato Portobello, Eliane, Roca ou similar de qualidade equivalente tamanho mínimo 90 x 90.

**Parede:** pintura acrílica em branco.

**Teto:** rebaixo e sanca de gesso com acabamento em pintura PVA cor branca em locais específicos, conforme projeto.

**Rodapé:** poliestireno branco.

**Bancada:** granito, granito sintético ou similar de qualidade equivalente.

**Cuba:** cuba retangular de embutir 40L - Tramontina ou similar de qualidade equivalente + tanque de encaixe em aço inox polido 40x40 Tramontina ou similar.

**Metais:** misturador e mesa para cozinha.

#### 7.4. VARANDAS:

**Piso:** porcelanato Portobello, Eliane, Roca ou similar de qualidade equivalente tamanho mínimo 90 x 90.

**Parede:** conforme especificação do projeto da fachada.

**Teto:** forro conforme especificação do projeto da fachada.

**Rodapé:** conforme especificação do projeto da fachada.

**Guarda-corpo:** em alumínio e vidro laminado incolor e/ou chapa perfurada conforme projeto específico.

#### 7.5. TERRAÇO (unidades de cobertura) :

**Piso:** porcelanato antiderrapante da marca Portobello, Eliane, Roca ou similar de qualidade equivalente tamanho mínimo 90 x 90.

**Parede:** conforme especificação de fachada.

**Piscina:** composição de granito, concreto e/ou cerâmica ou material conforme projeto específico.

**Rodapé:** granito.

**Chapins:** granito.

**Guarda-corpo:** em alumínio e vidro laminado incolor e/ou chapa perfurada conforme projeto específico.

#### 8. ELEVADORES:

Serão instalados 02 (duas) unidades de elevadores para acesso social e de serviço, interligando o pavimento subsolo até o 8º pavimento, conforme capacidade e velocidades previstas pelo cálculo de tráfego exigido pela Norma ABNT NBR 5.665, das marcas OTIS, ATLAS-SCHINDLER, THYSSEN KRUPP e/ou outros de qualidade equivalente. A dimensão dos elevadores

também deverá atender à Norma ABNT NBR 9050 para deficientes físicos vigente no território nacional. Revestimentos das cabines conforme projeto de decoração - lançar no orçamento de decoração.

### 9. OBSERVAÇÕES FINAIS:

No interesse do bom andamento da obra, a construtora poderá substituir quaisquer especificações de material descritas neste memorial, sem que haja sua depreciação, sempre que, quando da época para a qual sua compra tenha sido programada, encontrar dificuldades em sua aquisição. Serão objetos de orçamentos específicos a serem pagos pelos adquirentes e não incluídos na estimativa inicial do custo da obra o orçamento de decoração das áreas comuns conforme destacados nos itens acima e o custos referentes a ligações definitivas e concessionárias (luz; gás; água e esgoto) - ver cláusula padrão de custos extras.

### TEXTO LEGAL:

As perspectivas, plantas, imagens, mobiliário, decoração e equipamentos contidos nessa peça são meramente ilustrativos e não serão entregues aos adquirentes, assim como não integram os documentos que serão celebrados entre a Bait Inc e os adquirentes. As imagens tratam a vegetação no seu estado adulto e o empreendimento será entregue com a vegetação recém plantada. O projeto será executado de acordo com o memorial descritivo do empreendimento e projetos específicos. O empreendimento será realizado sob o regime de obra por administração, de acordo com a Lei nº 4.591/64, devendo o comprador aderir à convenção de condomínio e ao contrato de construção no ato da assinatura do contrato definitivo de promessa de compra e venda de fração de terreno. O projeto encontra-se em aprovação perante a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, através do processo nº 02/250.294/2018, e está sujeito a alterações decorrentes de exigências técnicas, legais e estruturais, bem como ao atendimento de posturas municipais, concessionárias de serviços públicos e condições do entorno. A representação das piscinas das unidades *Garden* são meramente ilustrativas não fazendo parte integrante do contrato. As unidades tipo *Garden*, *Double Suites* e tipo *Studio* terão a opção de entrega com bancada *gourmet* na varanda ou terraço. As unidades *double* da coluna 01 e as unidades tipo *Studio* colunas 07 e 08 não terão opção de entrega da bancada *gourmet*.

A posição das bancadas *gourmet* e do perfil em alumínio das varandas varia de acordo com o andar, conforme projeto de fachada e de acordo com o informado em planta técnica específica. *Cooktop* e churrasqueiras são meramente ilustrativos e não fazem parte da entrega das unidades. A vendedora entregará a infraestrutura para futura instalação dos referidos equipamentos elétricos a ser realizada pelo comprador. As informações da planta técnica, parte integrante do contrato a ser celebrado entre incorporadora e adquirente, prevalecem sobre as plantas humanizadas veiculadas nos materiais de venda do empreendimento. A área total indicada nas plantas corresponde à área privativa de cada unidade e as cotas correspondem as áreas úteis, determinadas pelo limite das paredes internas, podendo sofrer alterações de até 5% na execução da obra. As vistas apresentadas nas imagens de venda tratam-se de simulação obtida através de fotografias aéreas e fotomontagens podendo não corresponder à realidade.

### CRÉDITOS:

**Projeto de arquitetura:** Triptyque Architecture

**Projeto de interiores:** Triptyque Architecture

**Projeto de paisagismo:** Embyá Paisagens e Ecossistemas

**Consultoria de projeto:** DC Arquitetura

**Perspectivas ilustrativas e plantas humanizadas:** Studio Vir