



CASAS IBITÁ



EXISTE UM PARAÍSO ESCONDIDO  
BEM PERTO DE SER DESCOBERTO.



Existe um lugar único no Rio de Janeiro. Um paraíso escondido. Um cenário perfeito entre o mar e a montanha, entre a cidade e a Mata Atlântica. Uma paisagem para ver, se envolver, conviver e viver toda a beleza de São Conrado.

De um lado, a Pedra da Gávea e a Pedra Bonita, duas pedras maravilhosas no caminho. De outro, o sal e o azul cristalino do mar como tempero. Acima, o céu azul que fica mais colorido e vibrante com o voo livre das asas deltas encontrando o das gaivotas. No meio de tudo isso, um recanto, um encanto, canto, canto de passarinhos raros e nada mais.

“UM CENÁRIO  
PERFEITO ENTRE O MAR  
E A MONTANHA.”

“UM REFÚGIO  
CERCADO DE NATUREZA  
E TRANQUILIDADE.”



Um local secreto, lindo e silencioso, pronto para ser descoberto entre a mata fechada e o mar aberto. Um refúgio cercado de natureza e tranquilidade por todos os lados. Onde você tem o clima delicioso de serra, no estilo de Itaipava, ao lado da floresta, mas também da praia.

É aquele espaço ideal pra esquecer da vida, e quando lembrar dela, encontrar tudo o que precisa por perto: mercados, shopping, cinema, restaurantes.



A Performance tem o prazer de revelar a você esse segredo guardado a sete chaves, ou melhor, a apenas quatro chaves. Já que o Casas Ibitá será privilégio de apenas quatro famílias.

Venha descobrir esse paraíso escondido no coração de São Conrado.

“PARAÍSO ESCONDIDO  
NO CORAÇÃO DE  
SÃO CONRADO.”



NO CASAS IBITÁ, NÃO FALTAM  
PRATICANTES DE VOO LIVRE.

UM LUGAR SILENCIOSO,  
MAS É IMPOSSÍVEL DIZER QUE VOCÊ  
NÃO VAI OUVIR UM PIO.





CASAS IBITÁ

O SEU REFÚGIO  
ENTRE O GOLF,  
O FASHION MALL  
E A PRAIA.

Celso Pestana 40





TUDO ISSO EM  
SÃO CONRADO.  
O BAIRRO MAIS SÃO DA CIDADE.

SÃO PRANCHAS.



SÃO ASAS E PARAPENTES.





SÃO TACOS.

A photograph capturing three cyclists in silhouette as they ride along a city street during the golden hour. The sun is low on the horizon, creating long shadows and a warm, hazy atmosphere. The cyclists are positioned in the foreground and middle ground, moving away from the viewer. The street is lined with trees, and a few pedestrians can be seen in the distance. The overall mood is peaceful and active.

SÃO BIKES.



SÃO MUITAS OPÇÕES.  
O ESPORTE FAZ PARTE DA  
NATUREZA DO BAIRRO.



São Conrado tem o mar, a praia,  
ciclovias, o Gavea Golf and Country Club,  
a Pedra Bonita e a Pedra da Gávea. São  
muitos palcos para você desbravar os  
mais diferentes esportes: surf, corrida,  
bicicleta, beach tennis, altinha, golfe,  
trilhas e até voo livre.  
Aqui, ser saudável é um estilo de vida.





A PRAIA É DO PEPINO,  
DAS SALADAS, DA ÁGUA DE COCO,  
DOS DRINQUES E DA MELHOR  
GASTRONOMIA.



Na hora de encontrar os amigos,  
relaxar, comemorar e experimentar  
novos pratos e petiscos, não faltam  
boas opções no bairro. São Conrado  
é famoso também por abrigar alguns  
dos melhores quiosques da cidade.  
Tem o Quiosque do Canto, o Voo Livre,  
o Qui Qui e o Gávea Beach Club and Fun,  
entre outros. Descubra as maravilhas  
de todos eles.





O SEU PARAÍSO TEM  
LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA.  
É VIZINHO DE TODO CONFORTO  
E CONVENIÊNCIA.



Morar em São Conrado é tudo de bom e isso não é segredo para ninguém. É estar ao lado do Fashion Mall com seus restaurantes, lojas e cinemas. É poder apreciar as iguarias do Zona Sul, do Hortifruti ou da padaria Zona Zen. É estar entre a Barra e toda a Zona Sul a distância de um túnel ou de algumas estações de metrô.



## Projeto Arquitetônico



### UM PROJETO ARQUITETÔNICO EM PERFEITA SINTONIA COM A BELEZA DO BAIRRO.

As Casas Ibitá se inspiram na história e na geografia do bairro, onde a pedra sempre teve papel central. Assim como as edificações locais marcantes, como a Casa das Canoas e a Paróquia de São Conrado, as Casas dialogam com a natureza ao seu redor, equilibrando cidade, paisagem e bem-estar.

A arquitetura com dois pavimentos projetados de modo a garantir ventilação cruzada. No térreo, a área social é conectada com a piscina e o paisagismo. Um jardim de inverno cria uma extensão entre dentro e fora, e transmite a sensação de aconchego. Uma escada escultórica dá acesso ao andar superior, onde ficam localizadas as quatro suítes.

Enquanto a solidez da pedra sustenta o volume das casas, materiais, como madeira e vidro, trazem leveza e natureza para o projeto. A paleta cromática segue essa lógica, partindo de tons terrosos e neutros que remetem à paisagem. Assim, o projeto não apenas se insere na história do bairro, mas também oferece uma nova maneira de habitá-lo, respeitando suas raízes e olhando para o futuro.

**CITÉ ARQUITETURA**



**CADA DETALHE TEM O MESMO EIXO:  
A CONEXÃO COM A NATUREZA**

“O projeto de decoração das Casas Ibitá reflete o estilo de vida único do bairro, combinando sofisticação e aconchego. Com foco em materiais naturais, como madeiras, pedras e tecidos orgânicos, os ambientes foram planejados para criar uma atmosfera acolhedora e, ao mesmo tempo, sofisticada. As grandes aberturas das casas integram os interiores com a deslumbrante paisagem de São Conrado, permitindo que a luz natural ilumine e realce os elementos naturais, trazendo uma sensação de bem-estar e conexão com a natureza. Cada detalhe foi pensado para proporcionar aos moradores uma experiência de vida serena, elegante e imersiva, que traduz a essência do bairro em cada ambiente.”

**PKB ARQUITETURA**



**Projeto de Interiores**

Projeto de paisagismo



A MELHOR INSPIRAÇÃO: A MISTURA DA TRANQUILIDADE  
E DA EXUBERÂNCIA DA MATA ATLÂNTICA.

“A palavra que melhor traduz o projeto é “recanto”. Morar num recanto, com segurança e aos pés da Floresta Atlântica é um privilégio. Morar numa casa num local assim é um privilégio ainda maior. No paisagismo, procuramos criar recantos em cada espaço externo da casa, potencializando o que o lugar tem de melhor.”

SÁ & ALMEIDA ARQUITETURA E PAISAGISMO

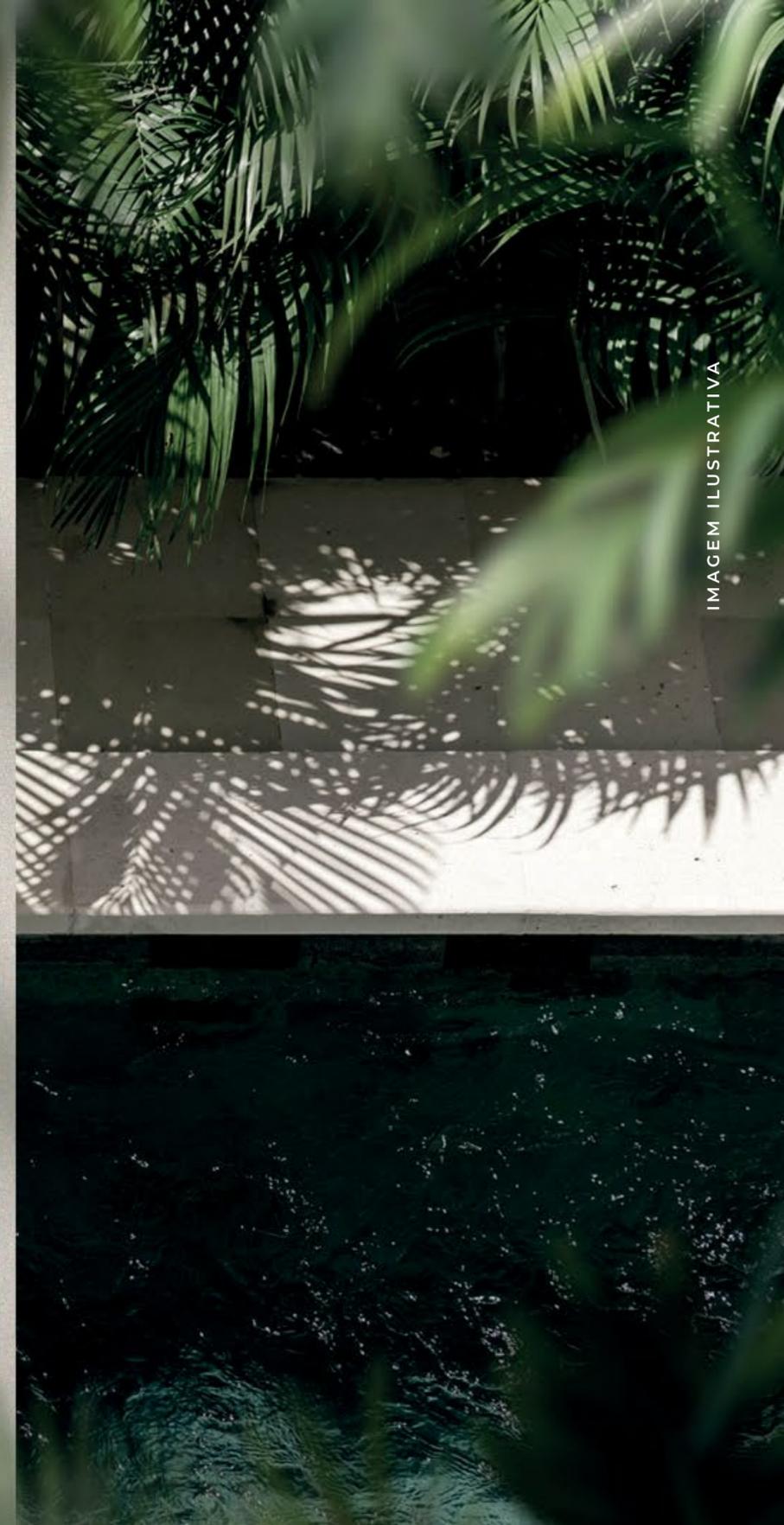


CASAS IBITÁ

SABER VIVER  
TEM SEUS  
SEGREDOS.

Apenas  
4 casas.

Todas com lazer  
privativo: piscina  
e espaço gourmet.





Acesso por rua privativa  
com guarita e sistema de segurança

---

Casas de 457 a 489 m<sup>2</sup> de área privativa

---

Entregue com acabamentos de alto padrão

---

Garagem privativa

---

4 suítes

---

Possibilidade de acréscimo do 3º pavimento

---

Espaço gourmet com churrasqueira

---

Piscina integrada ao jardim





CASAS IBITÁ

É MAIS QUE EXCLUSIVO.  
É UM PRIVILÉGIO.

IMAGEM ILUSTRATIVA

FACHADA



TEM UM SEGREDO GUARDADO A SETE CHAVES.  
OU MELHOR, A APENAS QUATRO CHAVES.





IMAGEM ILUSTRATIVA

HALL DE ENTRADA - CASA 3

IMAGEM ILUSTRATIVA



É COMO SÃO CONRADO: O AZUL CERCADO  
DE VERDE POR TODOS OS LADOS.



IMAGEM ILUSTRATIVA

PISCINA INTEGRADA COM A NATUREZA - CASA 3



POR QUE SAIR DA SUA ZONA DE CONFORTO?

A NATUREZA DESPERTA VOCÊ  
E AS SUAS MELHORES NOITES DE SONO.



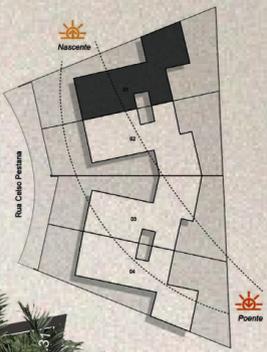
A EXCLUSIVIDADE SE REVELA  
A CADA PASSO. ATÉ NA HORA DE ESCOLHER  
O PROJETO DA SUA CASA.





# Casa 01 - 1º pavimento

Área privativa = 487,48 m<sup>2</sup>  
(1º pavimento + 2º pavimento)





# Casa 01 - 2º pavimento

Área privativa = 487,48 m<sup>2</sup>  
(1º pavimento + 2º pavimento)





# Casa 02 - 1º pavimento

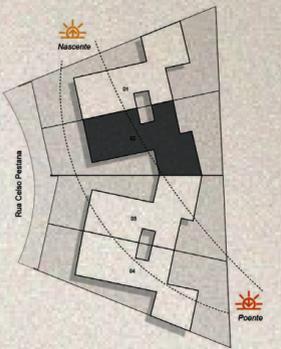
Área privativa = 457,48 m<sup>2</sup>  
(1º pavimento + 2º pavimento)





# Casa 02 - 2º pavimento

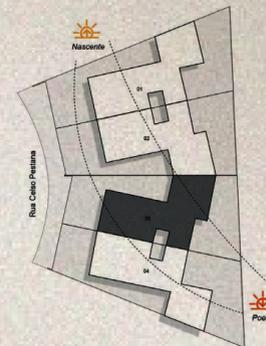
Área privativa = 457,48 m<sup>2</sup>  
(1º pavimento + 2º pavimento)





# Casa 03 - 1º pavimento

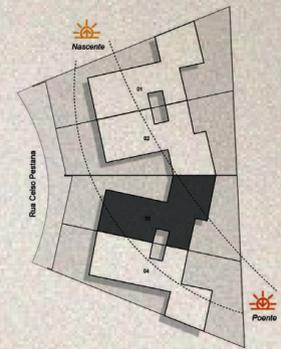
Área privativa = 460,71 m<sup>2</sup>  
(1º pavimento + 2º pavimento)





# Casa 03 - 2º pavimento

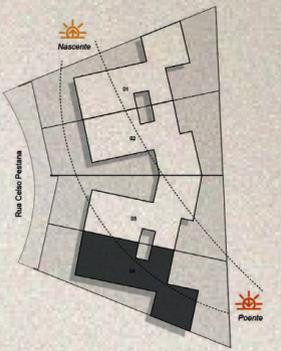
Área privativa = 460,71 m<sup>2</sup>  
(1º pavimento + 2º pavimento)





# CASA 4 - 1º pavimento

Área privativa = 489,27m<sup>2</sup>  
(1º pavimento + 2º pavimento)





# CASA 4 - 2º pavimento

Área privativa = 489,27m<sup>2</sup>  
(1º pavimento + 2º pavimento)





## PERSONALIZE

É o programa de personalização da Performance. Oferecemos diferentes opções de acabamentos, pensadas por nossos arquitetos, aliando qualidade, viabilidade e tendências mundiais de arquitetura e decoração.

Com acompanhamento da nossa equipe e mão de obra especializada, garantimos a excelência do projeto, do seu jeito, do começo ao fim, nos mínimos detalhes, como você sempre sonhou.



## Diferenciais das Unidades

**Endereço:** Praça Comandante Celso Pestana, 40 - São Conrado

**Tipo de empreendimento:** Residencial bifamiliar

**Projeto de arquitetura legal e fachada:** Cité Arquitetura

**Projeto executivo:** A&T Arquitetura

**Projeto de interiores e personalização:** PKB Arquitetura

**Projeto de paisagismo:** Sá & Almeida Arquitetura e Paisagismo

**Incorporação e realização:** Performance Empreendimentos Imobiliários



- Unidades entregues com piscina revestida
- Diferentes opções de personalização da unidade por meio do programa “Personalize”
- Todas as unidades serão entregues com bancada em granito nas cozinhas e nos banheiros
- Medidores individuais de energia, água e gás
- Controle de acesso a pedestres por biometria facial
- Portão automático de veículos
- Segurança perimetral
- Infraestrutura completa para a instalação de ar-condicionado (sistema VRF)
- Infraestrutura para aquecimento da piscina
- Infraestrutura para internet cabeada / pontos de WI-FI na sala e quartos
- Infraestrutura para sistemas de supervisão predial
- Infraestrutura para alarme de incêndio
- Infraestrutura para CFTV
- Infraestrutura para sistema de sonorização (multimídia)
- Previsão de estrutura para instalação de elevador privativo
- Previsão para gerador de energia



## Quadro de Áreas

PRODUTO	UNIDADES	ÁREA DE TERRENO (M <sup>2</sup> )	ÁREA PRIVATIVA COBERTA 1ºPAV. (M <sup>2</sup> )	ÁREA PRIVATIVA DESCOBERTA 1ºPAV. (M <sup>2</sup> )	ÁREA PRIVATIVA COBERTA 2ºPAV. (M <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL PRIVATIVA (M <sup>2</sup> )
Casa 1	1	313,90	173,58	140,32	173,58	487,48
Casa 2	1	287,39	170,09	117,30	170,09	457,48
Casa 3	1	290,62	170,09	120,53	170,09	460,71
Casa 4	1	313,27	176,00	137,27	176,00	489,27



# Notas explicativas

1. Durante o progresso das obras, não serão permitidas modificações nas unidades, exceto aquelas eventualmente oferecidas pela incorporadora dentro do prazo estabelecido. Essas modificações serão disponibilizadas através do programa Personalize, sujeito à cobrança adicional, destinado aos clientes com crédito aprovado pela incorporadora.
2. As opções de plantas alternativas, mencionadas no material de vendas, podem implicar custos adicionais para os clientes que optarem por elas. Esses custos serão cobrados pela incorporadora mediante a contratação do programa Personalize, dentro do prazo estabelecido, para clientes com crédito aprovado pela incorporadora.
3. O fornecimento e instalação do que não constar expressamente desta especificação ou do programa Personalize serão de responsabilidade dos adquirentes das unidades.
4. Equipamentos, mobiliário e elementos decorativos (quadros, tapetes, livros, almofadas, luminárias, cortinas), constantes do presente material relativos às imagens das unidades privativas, são meramente ilustrativos e não serão entregues.
5. Os revestimentos apresentados nas ilustrações artísticas são referenciais e podem apresentar variação dimensional, de cor, textura e paginação de assentamento.
6. O paisagismo será entregue com mudas que crescerão até a fase adulta das plantas mostradas nas imagens, proporcionando beleza natural ao longo do tempo.
7. As representações visuais, como imagens, ilustrações, plantas humanizadas e tours virtuais, utilizadas no material de divulgação (stand de vendas, folder, outdoors, anúncios e/ou qualquer outra forma de veiculação) são puramente ilustrativas e podem variar em relação à obra final devido ao desenvolvimento dos

projetos executivos, necessidades de adaptação técnica e conformidade com requisitos legais.

8. As informações contidas em todo o material publicitário veiculado são meramente ilustrativas, não se configurando como parte integrante de qualquer instrumento legal, podendo, inclusive, serem alteradas sem prévio aviso.

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

10. Todas as imagens demonstram ilustração artística, que desconsidera todos os elementos construídos e vegetação no entorno do empreendimento, podendo não retratar fielmente a vista, vegetação, paisagem e construções.

11. As imagens das áreas privativas podem diferir do padrão do empreendimento em termos de planta, acabamentos, rebaixos, sancas decorativas, mobiliário e itens decorativos, não fazendo parte do contrato. Para detalhes sobre o padrão da unidade, consulte o Memorial Descritivo.

12. Para os itens nos quais constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada ficará a critério da construtora.

13. As salas, cozinhas e quartos das unidades serão dotados de infraestrutura de ar-condicionado para sistema VRF. A aquisição e instalação dos equipamentos é de responsabilidade dos adquirentes, e sua instalação deverá respeitar as diretrizes constantes no manual do proprietário.

14. No desenvolvimento dos projetos complementares, poderão ocorrer pequenas variações nas medidas internas dos cômodos, deslocando elementos estruturais (para mais e/ou para menos), que não excederão a 5% (cinco por cento) em tais medidas, e na posição dos equipamentos, bonecas, vãos, janelas,

sancas, shafts etc. para adaptação às necessidades dos projetos.

15. Fica reservado à incorporadora o direito de proceder alterações às especificações estabelecidas no Memorial Descritivo, desde que mantida a qualidade do produto e/ou serviço e sempre que:

a. Encontrar dificuldades por ocasião da aquisição e/ou contratação de produtos/serviços;

b. Houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;

c. Precisar atender às exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos.

16. Eventualmente, para atendimento de necessidades técnicas, poderão ser alterados e/ou executados novos shafts e/ou enchimentos, bem como poderão ser alteradas as posições de pontos de hidráulica e/ou esgoto.

17. A incorporadora não se responsabiliza pelas construções vizinhas ao empreendimento. Acréscimo nas edificações existentes no entorno, aberturas de janelas, alterações de afastamentos, entre outras condições dos imóveis de terceiros e cabendo ao poder público a fiscalização da regularidade das construções vizinhas ao empreendimento.

## NOTAS DE PLANTAS HUMANIZADAS

1. As plantas humanizadas poderão sofrer variações, sem necessidade de prévio aviso, incluindo alterações em pilares, vigas, instalações elétricas e hidráulicas, decorrentes de exigências técnicas e/ou estruturais, e do atendimento das posturas municipais, concessionárias e do local, que poderão ser verificadas pela construtora ao longo da obra.

2. Estas plantas são meramente ilustrativas e apresentam sugestões de decoração. Os móveis, decks de madeira, marcenarias, equipamentos,

eletrodomésticos, divisórias e objetos decorativos não estão incluídos no contrato.

3. Os revestimentos que serão usados na construção estão detalhados no Memorial Descritivo do empreendimento, não sendo necessariamente os mesmos materiais exibidos nas plantas de venda.

4. As cotas são medidas de eixo a eixo de parede e/ou face externa de parede.

5. A área total indicada por unidade é privativa, sendo medida pelas linhas externas das fachadas, e pelo eixo das paredes divisórias entre as unidades, conforme especificado na NBR 12.721 da ABNT.

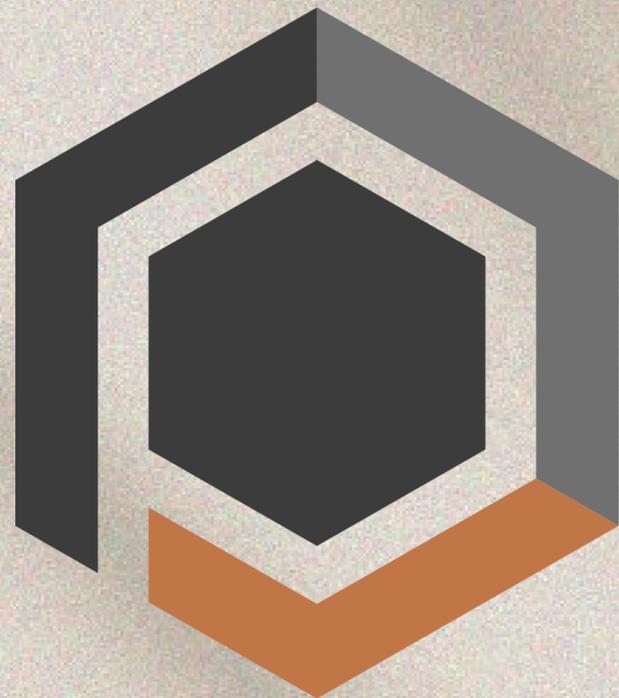
6. Os equipamentos do sistema de ar-condicionado, cuja aquisição e instalação são de responsabilidade dos compradores, deverão ser posicionadas nos locais indicados conforme o projeto específico.

7. Para manter a estética das fachadas, foram projetados elementos decorativos que variam em posição e material. Consulte o material de venda do empreendimento para verificar as variações em cada unidade.

8. As plantas individuais de cada unidade serão disponibilizadas junto ao contrato de compra e venda do imóvel.

## NOTA MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

O Memorial de Incorporação foi prenotado sob os números 582676 e 582677 em 21/03/2025 no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. Para garantir o direito à informação, a incorporadora notificará os clientes sobre qualquer prorrogação do prazo de entrega das unidades, limitada a 180 dias a partir da data prevista no contrato de promessa de compra e venda, exceto em casos de força maior ou eventos fortuitos.



## PERFORMANCE

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

A rotina de cada pessoa é singular, assim como cada empreendimento. Colocamos o cliente no centro do nosso negócio para entregarmos o produto adequado aos seus desejos e necessidades, levando em conta a particularidade de cada terreno e a expertise dos melhores parceiros.

Estamos conectados àqueles que acreditam na transformação urbana consciente, criando projetos que contribuam com a nossa sociedade e o entorno, promovendo a qualidade de vida e o bem-estar. **Inovar com soluções inteligentes e entregar projetos diferenciados é o nosso objetivo.**

Para isso, estamos constantemente atentos às mudanças de comportamento do consumidor e antecipando as tendências do mercado há mais de duas décadas.

PERFORMANCE  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

visite o tour virtual

