



F
I
R
S
T

L I F E F R I E N D L Y

FUTURO
INTERATIVIDADE
REFÚGIO
SOLUÇÃO
TRANSPARÊNCIA



AMBIENTE URBANO // BELEZAS NATURAIS_

F
I
R
S
T

LIFE FRIENDLY

SUA
MELHOR
VERSÃO
ESTÁ
AQUI_



FACILIDADES
INTELIGÊNCIA
RELACIONAMENTO
SUSTENTABILIDADE
TECNOLOGIA

F
I
R
S
T

LIFE FRIENDLY

SUA
MELHOR
VERSÃO
ESTÁ
AQUI_



Imagem Ilustrativa.



REAL // VIRTUAL_

F
I
R
S
T

FELICIDADE
INSPIRAÇÃO
REVIGORANTE
SUBLIME
TENDÊNCIA

Imagem Ilustrativa.



LIFE FRIENDLY

SUA
MELHOR
VERSÃO
ESTÁ
AQUI_



F
I
R
S
T

LIFE FRIENDLY

BEM-VINDO AO MUNDO PHIGITAL_



Imagem ilustrativa.



Imagem ilustrativa.



Viver conectado com o melhor do mundo digital e o melhor do universo urbano é a combinação perfeita para proporcionar experiências únicas, que geram mais conforto e entretenimento. É esta dualidade, que une uma área extremamente urbanizada numa região com ruas arborizadas, praças e morros com vegetação nativa, que você encontra neste lançamento inédito no Largo dos Leões, Humaitá_



F
I
R
S
T

LIFE FRIENDLY

É O ÚNICO
EMPREENDIMENTO
NO HUMAITÁ
COM STUDIOS E
APARTAMENTOS DE
1 E 2 QUARTOS A PARTIR
DE 32M² ATÉ 79 M².
UMA CHANCE ÚNICA
PARA INVESTIR
OU MORAR_



Chegou o primeiro residencial com o conceito Life Friendly no Humaitá. Um empreendimento inteligente reunindo características únicas que valorizam o estilo de vida moderno. São studios e apartamentos de 32m² até 79m², num edifício projetado para garantir a seus moradores um convívio harmonioso e uma experiência plena de conforto e praticidade em todos os ambientes_

SUA
MELHOR
VERSÃO
ESTÁ
AQUI_



Imagem Ilustrativa.



Imagem Ilustrativa.



**GARANTA SEU LUGAR NESTE VERDADEIRO PORTAL
PARA UM MUNDO DE FACILIDADES E VISTAS INCRÍVEIS_**



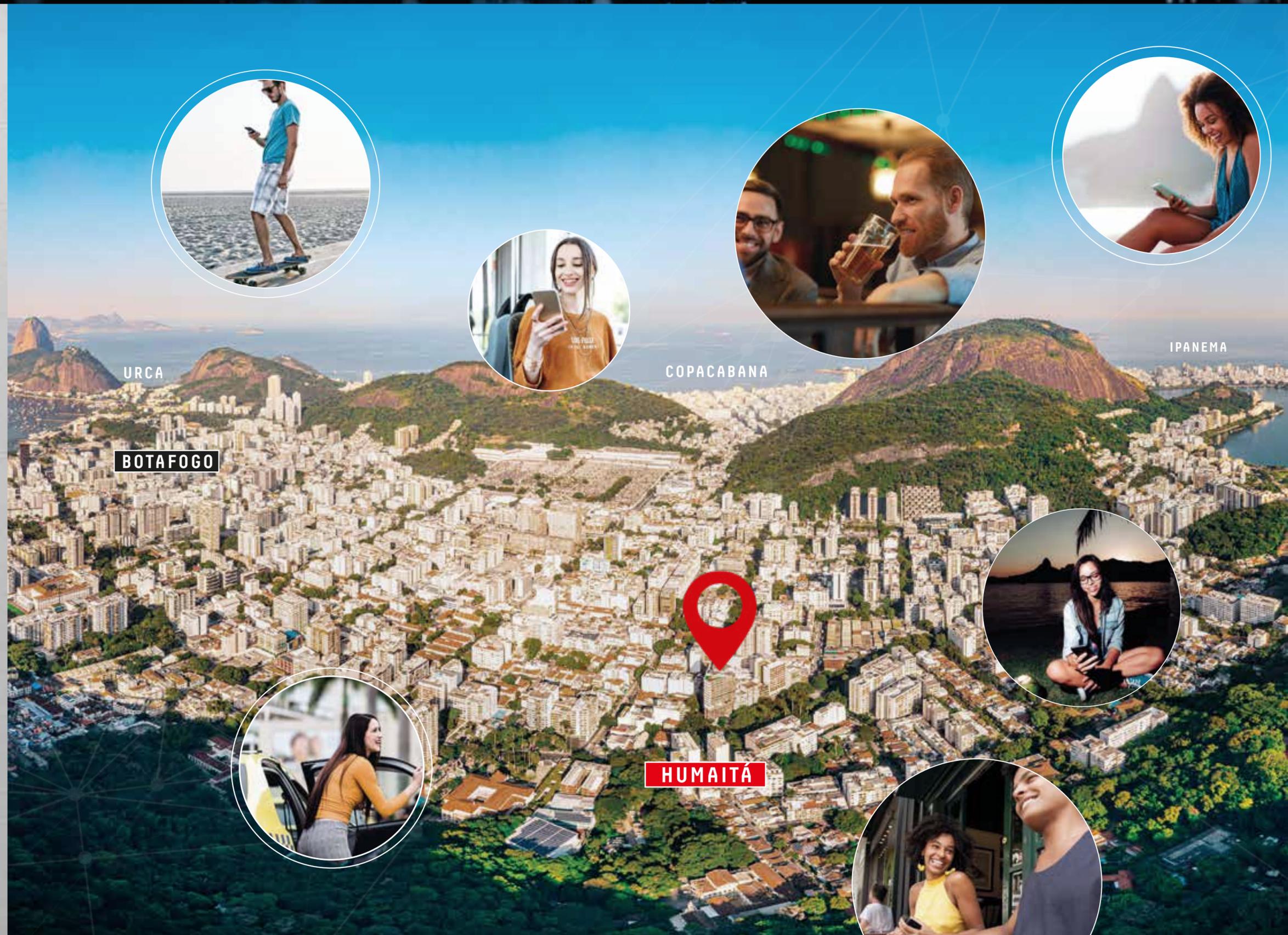
VISTA DA JANELA DO APARTAMENTO DA FACHADA VOLTADA PARA O LARGO DOS LEÕES



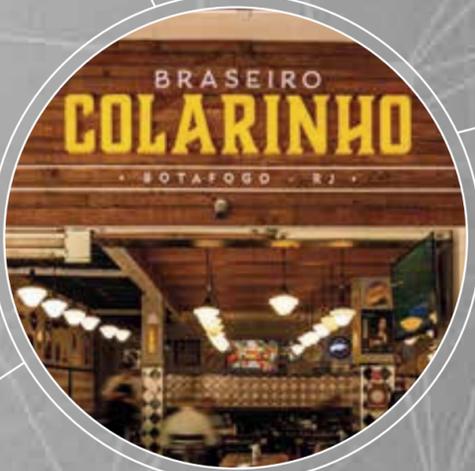
Imagem ilustrativa.

AQUI VOCÊ VAI VIVER CERCADO DE BELEZAS E FACILIDADES_

Viver no First é a certeza de estar num lugar especial, na esquina da **Conde de Irajá com Largo dos Leões**, numa localização que te conecta diretamente a diversas comodidades, como morar **próximo da Cobal** e do mais sofisticado centro gastronômico da região, podendo desfrutar também de um comércio variado ao redor e muita mobilidade, com **ligações para os demais bairros da zona sul**, como a Lagoa e bem pertinho do túnel Rebouças_

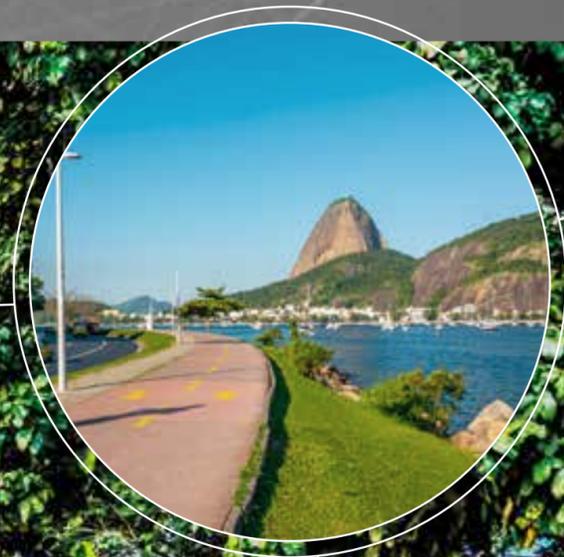


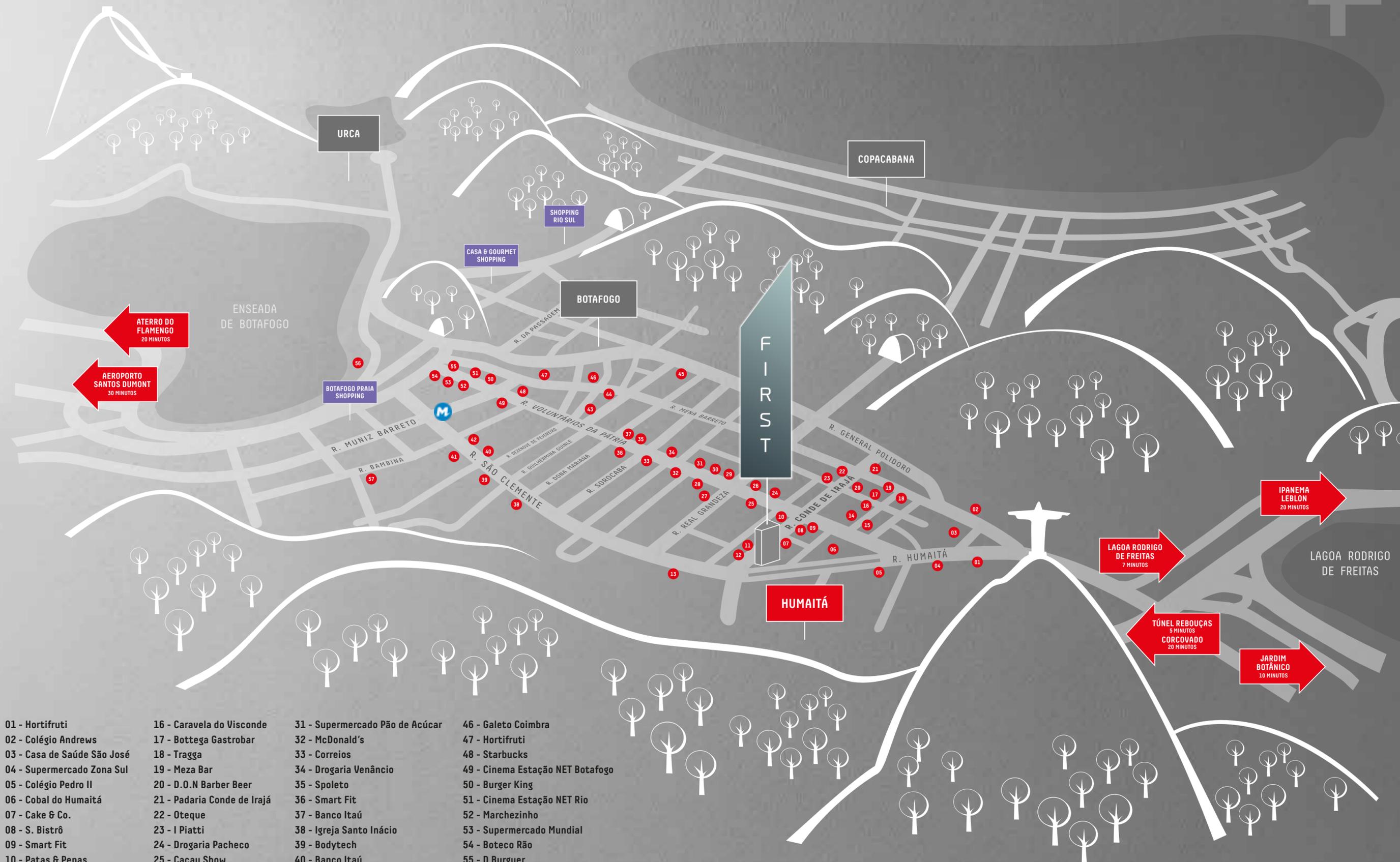
Largo do Leões, 15 - Humaitá



NO FIRST,
ATÉ AS
ATRAÇÕES
NO ENTORNO
TAMBÉM SÃO
DE PRIMEIRA_

Com sua localização privilegiada, no melhor ponto do Humaitá, este empreendimento vai permitir o acesso rápido e fácil às mais variadas opções de mobilidade, gastronomia e diversos serviços que combinam perfeitamente com um estilo de vida moderno e conectado ao que a vida contemporânea pode oferecer de melhor_





- | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 01 - Hortifruti | 16 - Caravela do Visconde | 31 - Supermercado Pão de Açúcar | 46 - Galeto Coimbra |
| 02 - Colégio Andrews | 17 - Bottega Gastrobar | 32 - McDonald's | 47 - Hortifruti |
| 03 - Casa de Saúde São José | 18 - Tragga | 33 - Correios | 48 - Starbucks |
| 04 - Supermercado Zona Sul | 19 - Meza Bar | 34 - Drogeria Venâncio | 49 - Cinema Estação NET Botafogo |
| 05 - Colégio Pedro II | 20 - D.O.N Barber Beer | 35 - Spoletto | 50 - Burger King |
| 06 - Cobal do Humaitá | 21 - Padaria Conde de Irajá | 36 - Smart Fit | 51 - Cinema Estação NET Rio |
| 07 - Cake & Co. | 22 - Oteque | 37 - Banco Itaú | 52 - Marchezinho |
| 08 - S. Bistrô | 23 - I Piatti | 38 - Igreja Santo Inácio | 53 - Supermercado Mundial |
| 09 - Smart Fit | 24 - Drogeria Pacheco | 39 - Bodytech | 54 - Boteco Rão |
| 10 - Patas & Penas | 25 - Cacau Show | 40 - Banco Itaú | 55 - D Burger |
| 11 - Padella Trattoria | 26 - Maria Açaf | 41 - Supermercado Zona Sul | 56 - Churrascaria Fogo de Chão |
| 12 - IL Leone | 27 - Bob's | 42 - Casas Pedro | 57 - Hospital Samaritano |
| 13 - Escola Alemã Corcovado | 28 - Casas Pedro | 43 - Adega da Velha | |
| 14 - Hospital Santa Lúcia | 29 - Confeitaria Imperial | 44 - Boteco Cabidinho | |
| 15 - Farmácia Farmahall | 30 - Hortifruti | 45 - Pró-Cardíaco | |



FIRST

LIFE FRIENDLY



// ÚNICO

A novidade se rompe por entre as árvores frondosas do Largo dos Leões até se ver defronte ao Cristo Redentor e flertar ao fundo o Pão de Açúcar.

Cartões postais da Cidade Maravilhosa enquadrados pelas janelas dos apartamentos. A nobre vizinha Lagoa Rodrigo de Freitas aguarda os amantes dos esportes e caminhadas.

// IMPONENTE

Composição de formas intrigantes, expressiva e com materiais nobres, deixam transparecer o ineditismo e se transforma na nova referência do lugar.

// ATEMPORAL

Numa região que é referência na vida e na história da nossa cidade, o empreendimento se soma a todas as facilidades da vida contemporânea existentes na região.

**FIRST
ÚNICO
IMponente
ATEmporal**

A qualidade e a tradição da Fator Realty marcando presença na cidade do Rio de Janeiro.

Alexandre Feu

F
I
R
S
T

LIFE FRIENDLY

// STUDIOS
// 1 QUARTO
// 2 QUARTOS_

TUDO
NO FIRST
É DE
PRIMEIRA_

Desde sua tipologia, inédita no Humaitá, até os detalhes arquitetônicos previstos no projeto, tudo no First foi pensado para oferecer uma infraestrutura única e especial aos seus moradores. Até as vistas deslumbrantes que ele proporciona são exclusivas por estarmos acima de todas as outras construções ao redor_

FACHADA

FACHADA LARGO DOS LEÕES





INSPIRA

CONCEITOS IMOBILIÁRIOS

A localização única desse projeto foi a inspiração para a elaboração do design de interiores, que reúne o melhor do Rio de Janeiro: de um lado o ambiente urbano, com suas facilidades e tecnologia, do outro, a natureza e as belezas dessa Cidade Maravilhosa. Foi essa dualidade entre o mundo real e virtual, que inspirou o conceito desse projeto. Para representar o mundo “phygital”, utilizamos a tecnologia para proporcionar experiências sensoriais, conforto e entretenimento combinando com elementos naturais e a biofilia, trazendo verde, luz, sombra e texturas para humanizar os espaços.

Bruna Rody e Paula Rody

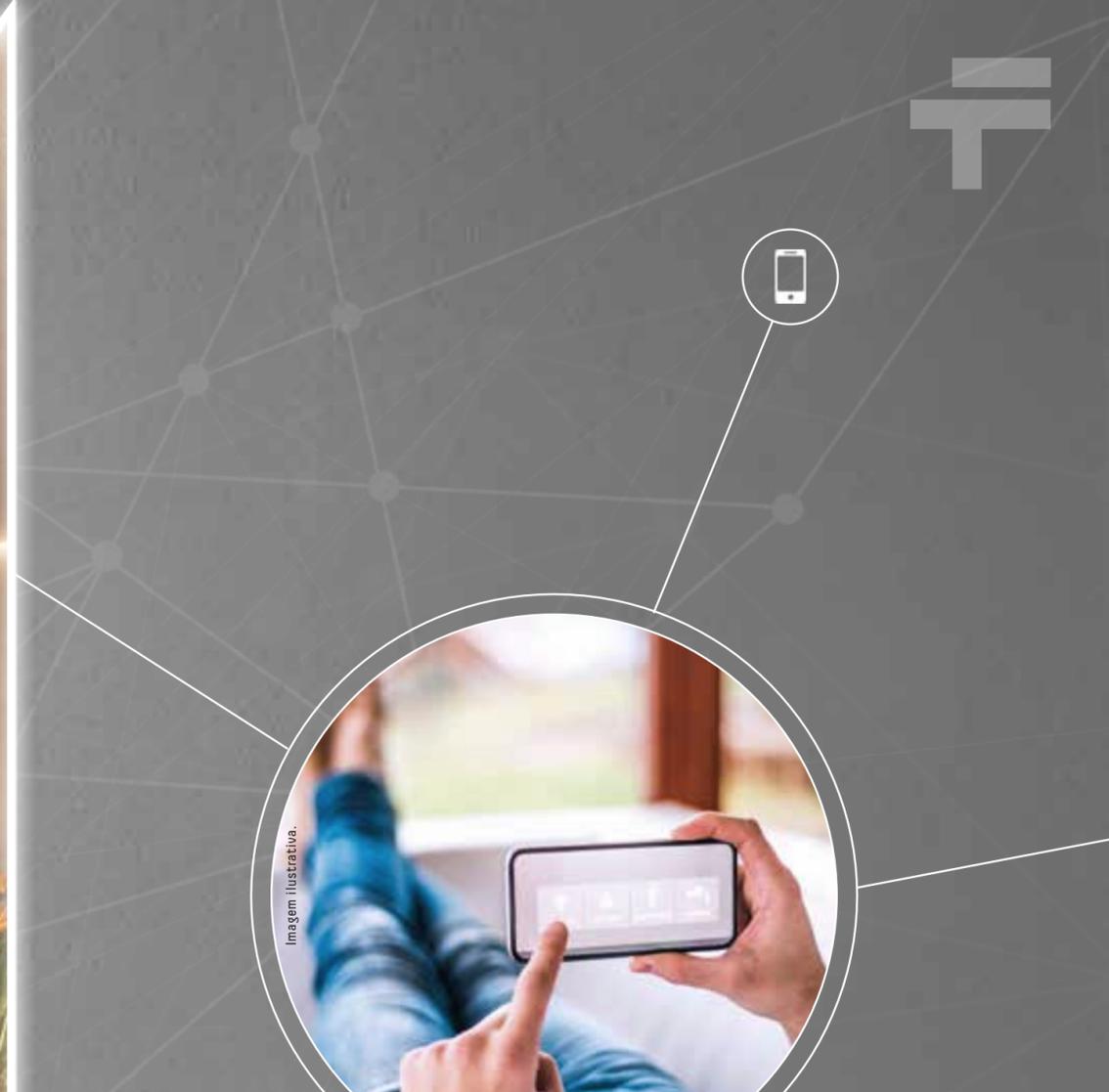
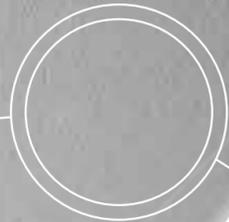
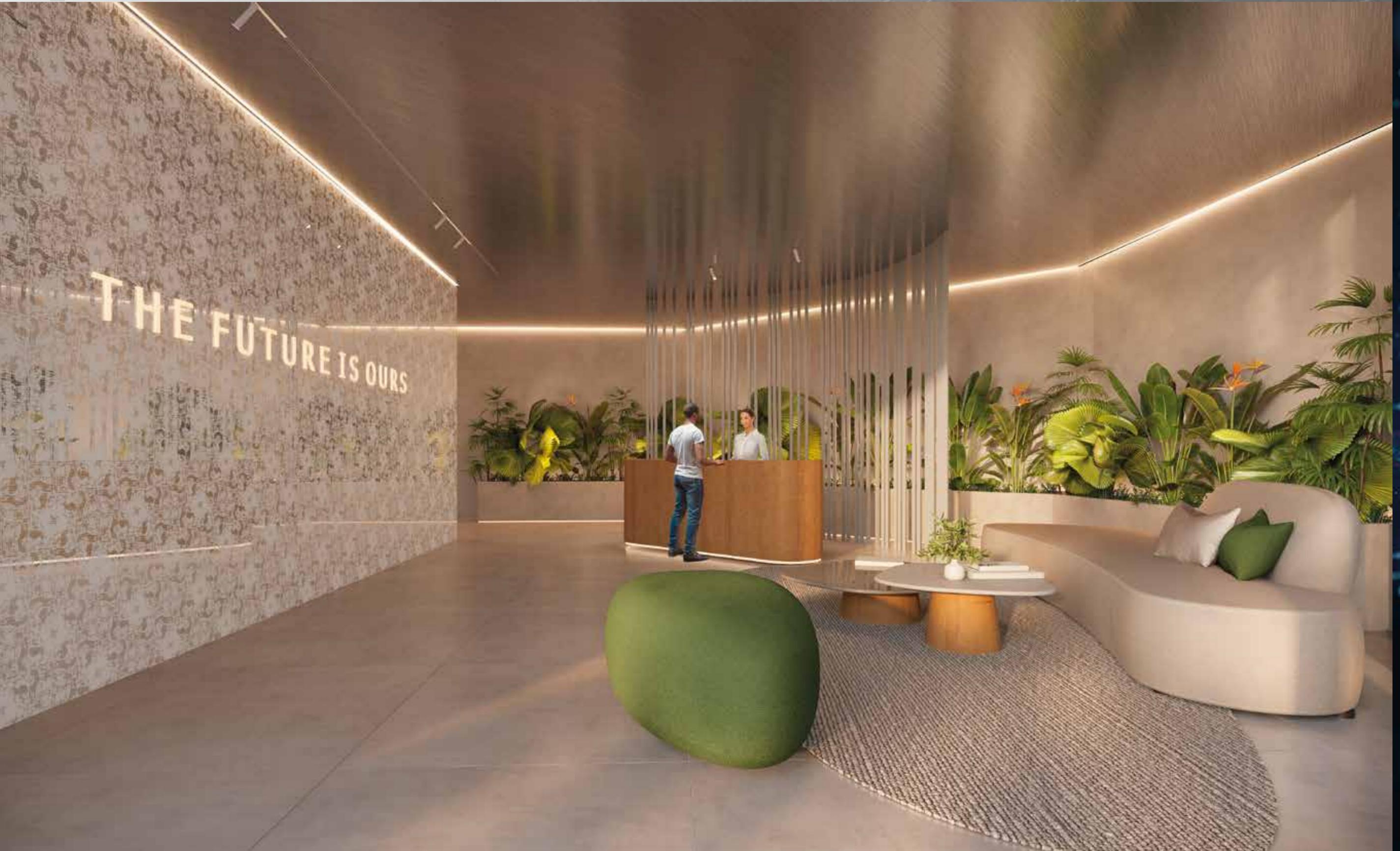


Imagem Ilustrativa.





F
I
R
S
T

LIFE FRIENDLY



DESFRUTE
DE VISTAS
DESLUMBRANTES
PARA O CRISTO,
PÃO DE AÇÚCAR
E PEDRA DA GÁVEA_

Imagem ilustrativa.

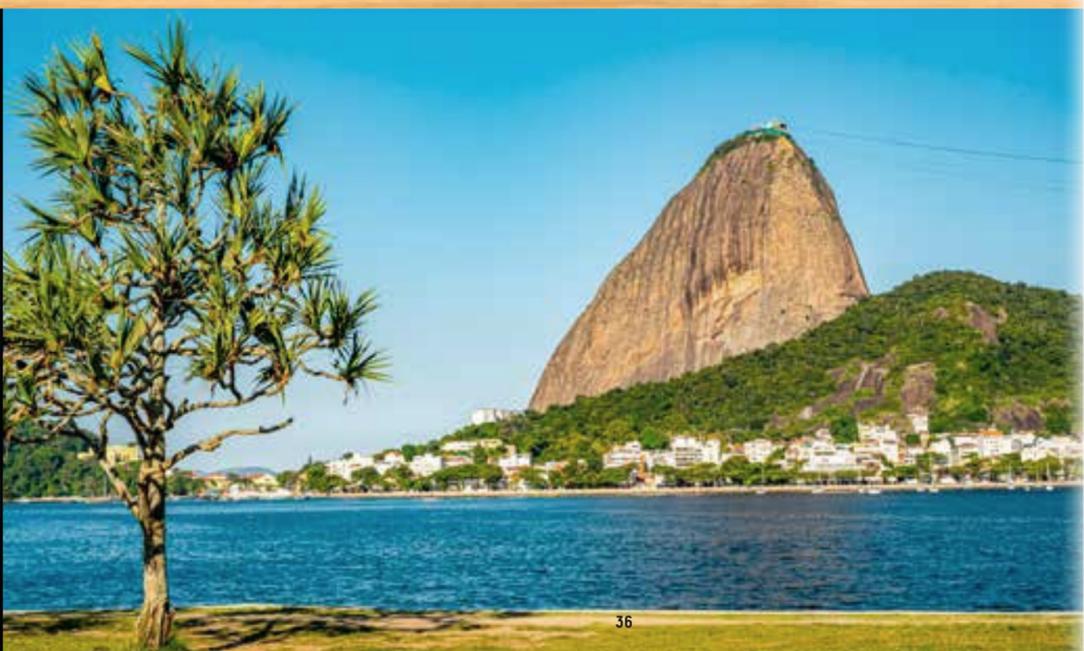
// VISTA PANORÂMICA DO ROOFTOP DO EMPREENDIMENTO



F
I
R
S
T

LIFE FRIENDLY

FACHADA CONDE DE IRAJÁ



O LUGAR
IDEAL
PARA VOCÊ
APROVEITAR
SEU ESTILO
DE VIDA
AO MÁXIMO_





Para garantir o sucesso do FIRST, buscamos a parceria da Housi, especializada em gestão patrimonial e das áreas comuns e locação, que oferece ótimas soluções, como:

H O U S I

CONTE COM
A HOUSI PARA
SEU IMÓVEL
RENDER MAIS
DO QUE ÓTIMOS
MOMENTOS_



Housi Decor
Deixa seu apartamento
100% pronto para
rentabilizar.

AppSpace
O prédio conectado
às soluções mais
completas, num
único aplicativo.

More de Housi
Moradia por assinatura,
flexível e pelo tempo
que você quiser.

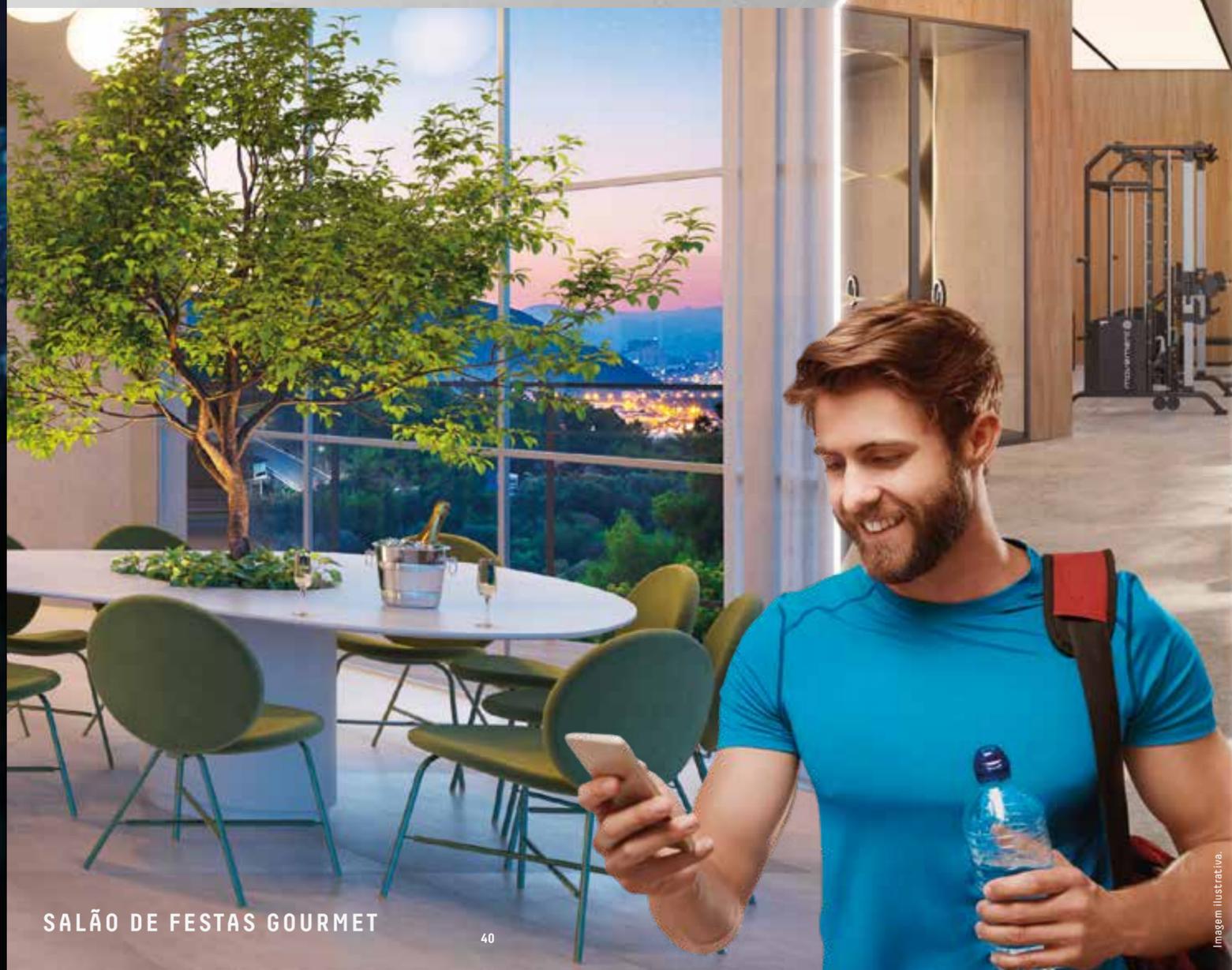
LAZER



APROVEITE O LAZER
DIFERENCIADO COM
CERCA DE 1.200M²
DE ÁREAS COMUNS
DIVIDIDO EM
DOIS PAVIMENTOS
DIFERENTES
E TENHA O DOBRO
DA SATISFAÇÃO_



Imagem ilustrativa.



SALÃO DE FESTAS GOURMET



SPA - SALA DE MASSAGEM



//ROOFTOP

- Piscina
- Pool bar
- Academia
- Espaço funcional
- Spa
- Sala massagem
- Sauna
- Hidromassagem interna
- Hidromassagem externa



Imagem ilustrativa.

//PUC

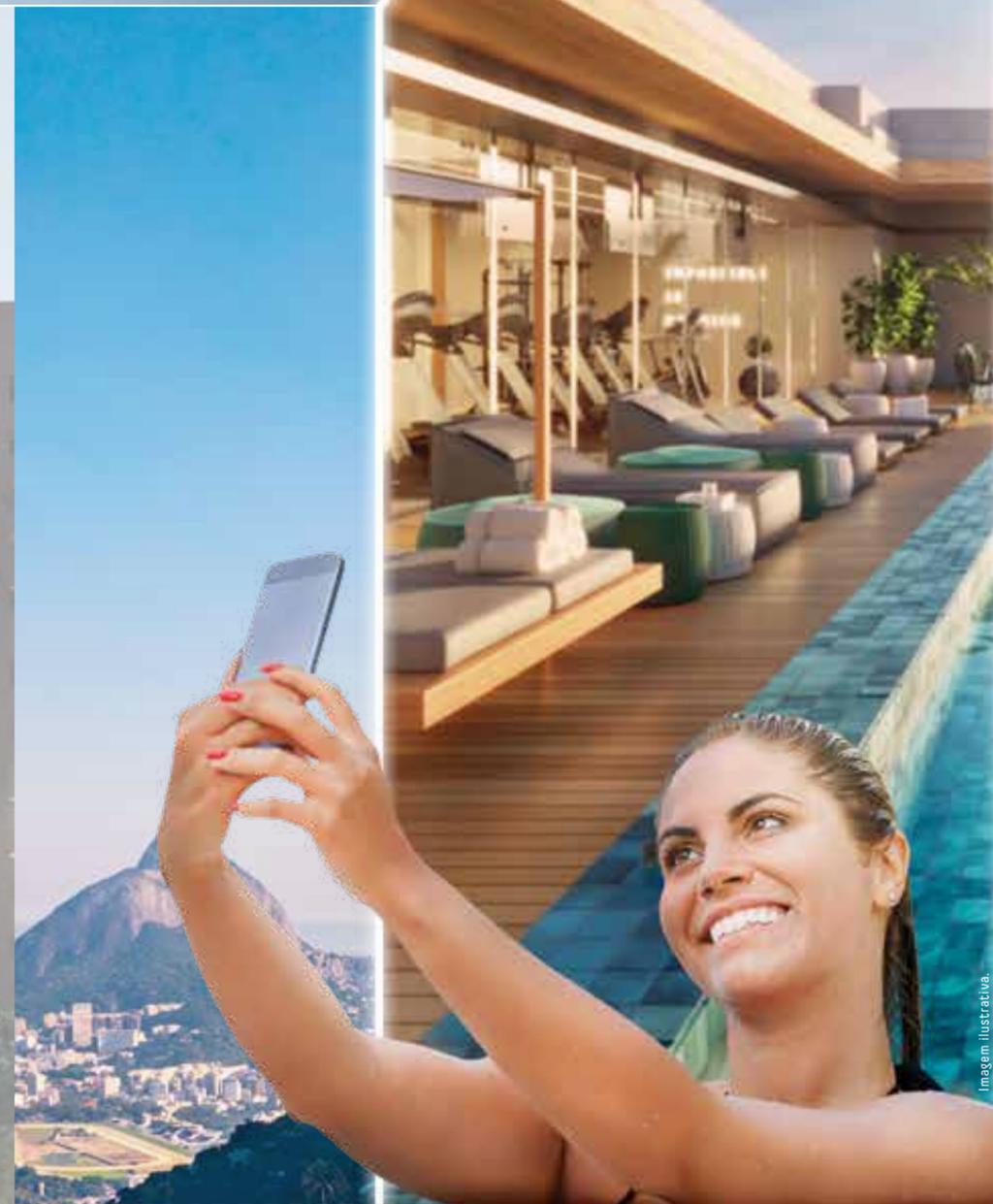
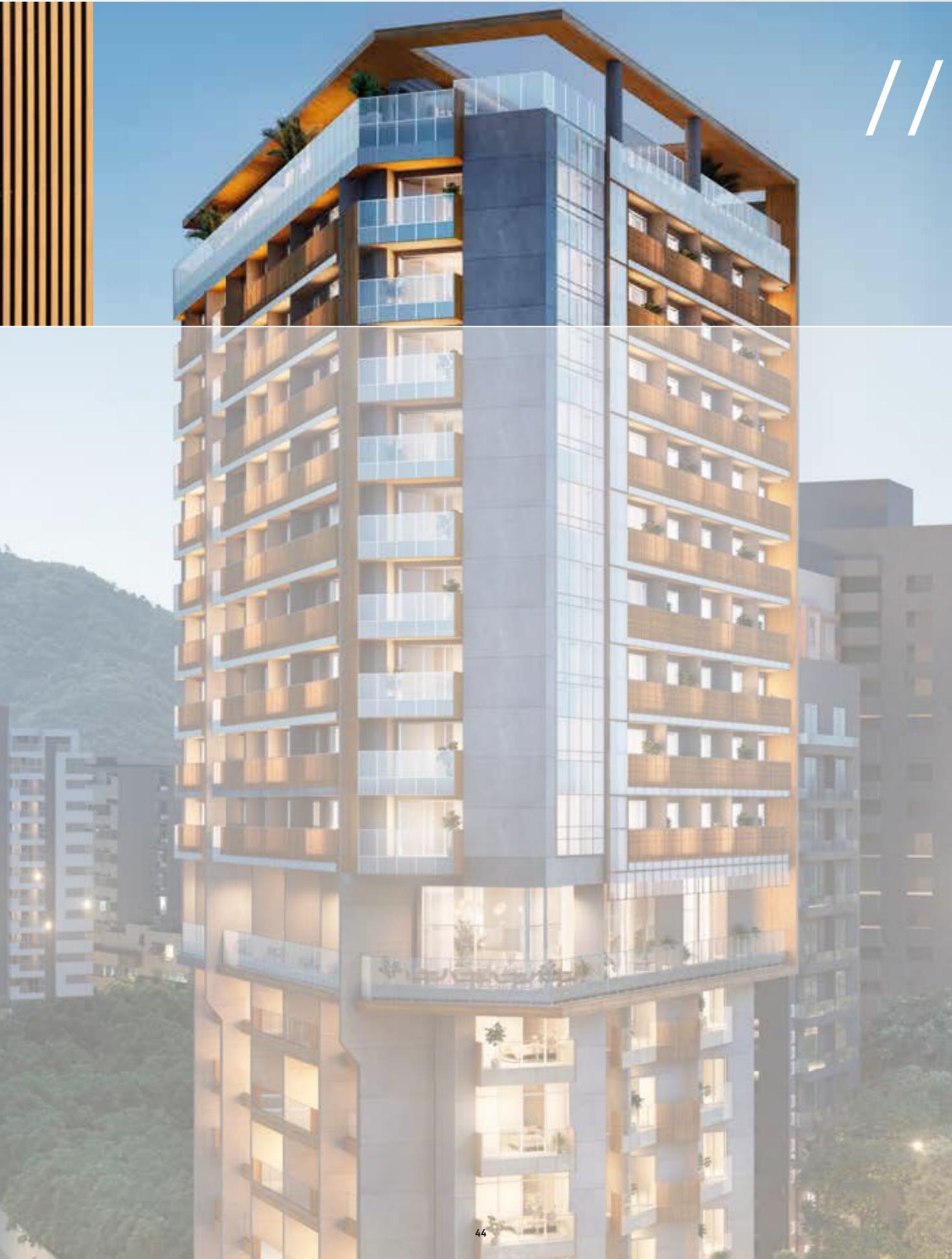
- Salão de Festas Gourmet
- Brinquedoteca
- Lounge Jogos
- Sala Gamer
- Coworking
- Sala de Reunião
- Studio Podcast
- Lavanderia Self-Service
- Mini Market
- Petcare

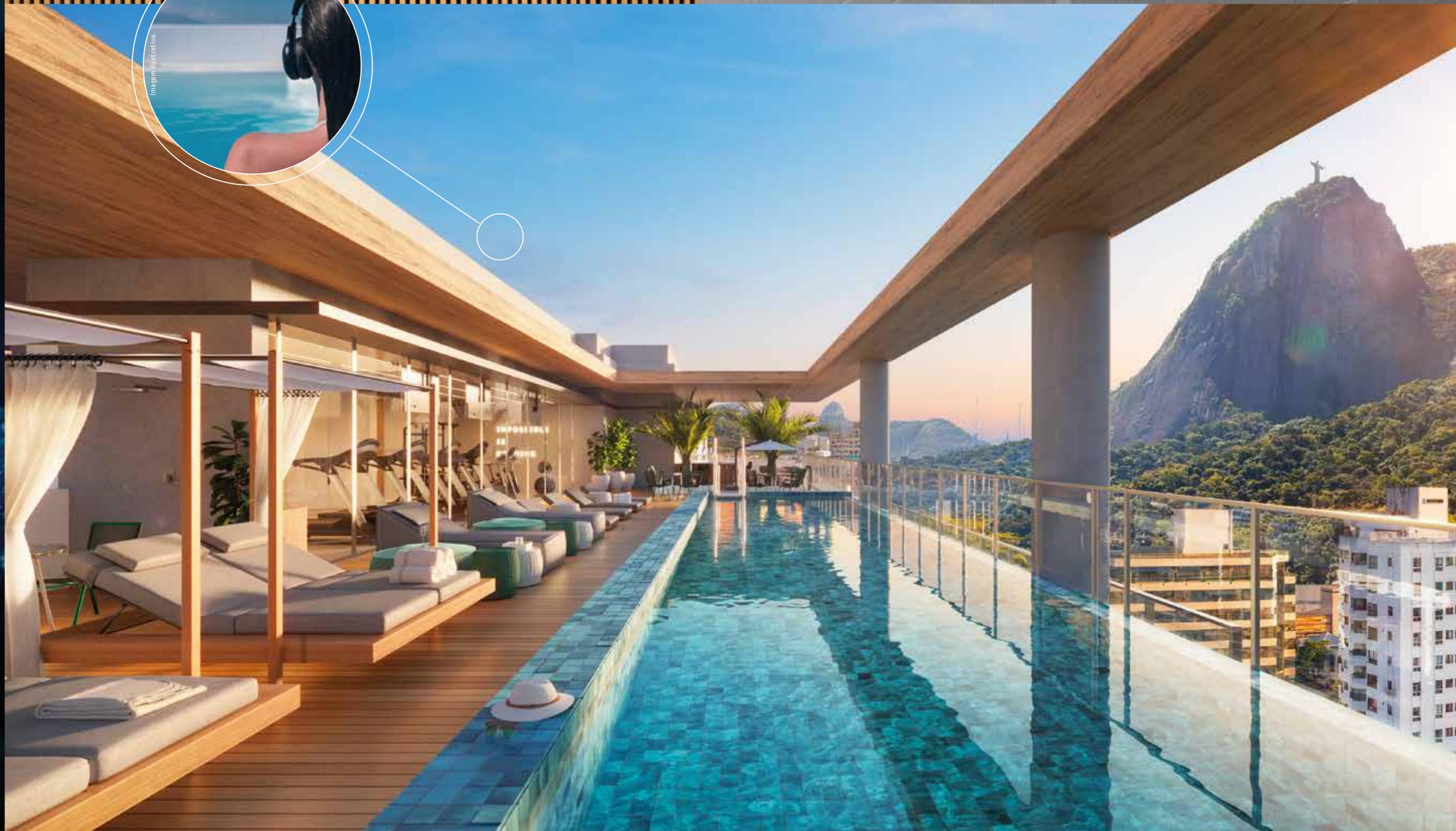


Imagem ilustrativa.

// ROOFTOP

ROOFTOP COM PISCINA
E ACADEMIA COM VISTA
PARA O CORCOVADO,
PEDRA DA GÁVEA,
DOIS IRMÃOS E
PÃO DE AÇÚCAR_





PISCINA E POOL BAR



PISCINA

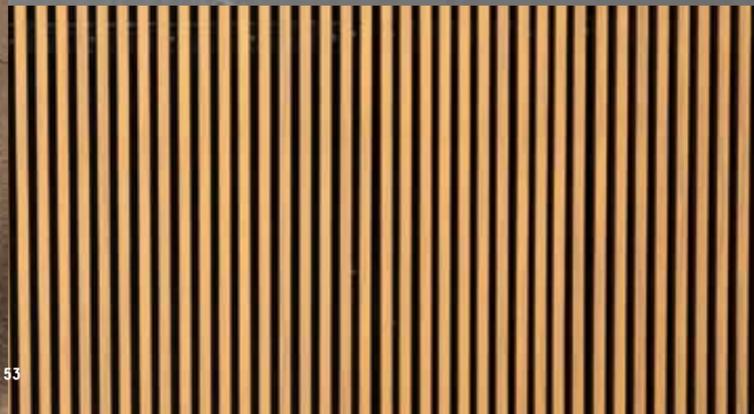


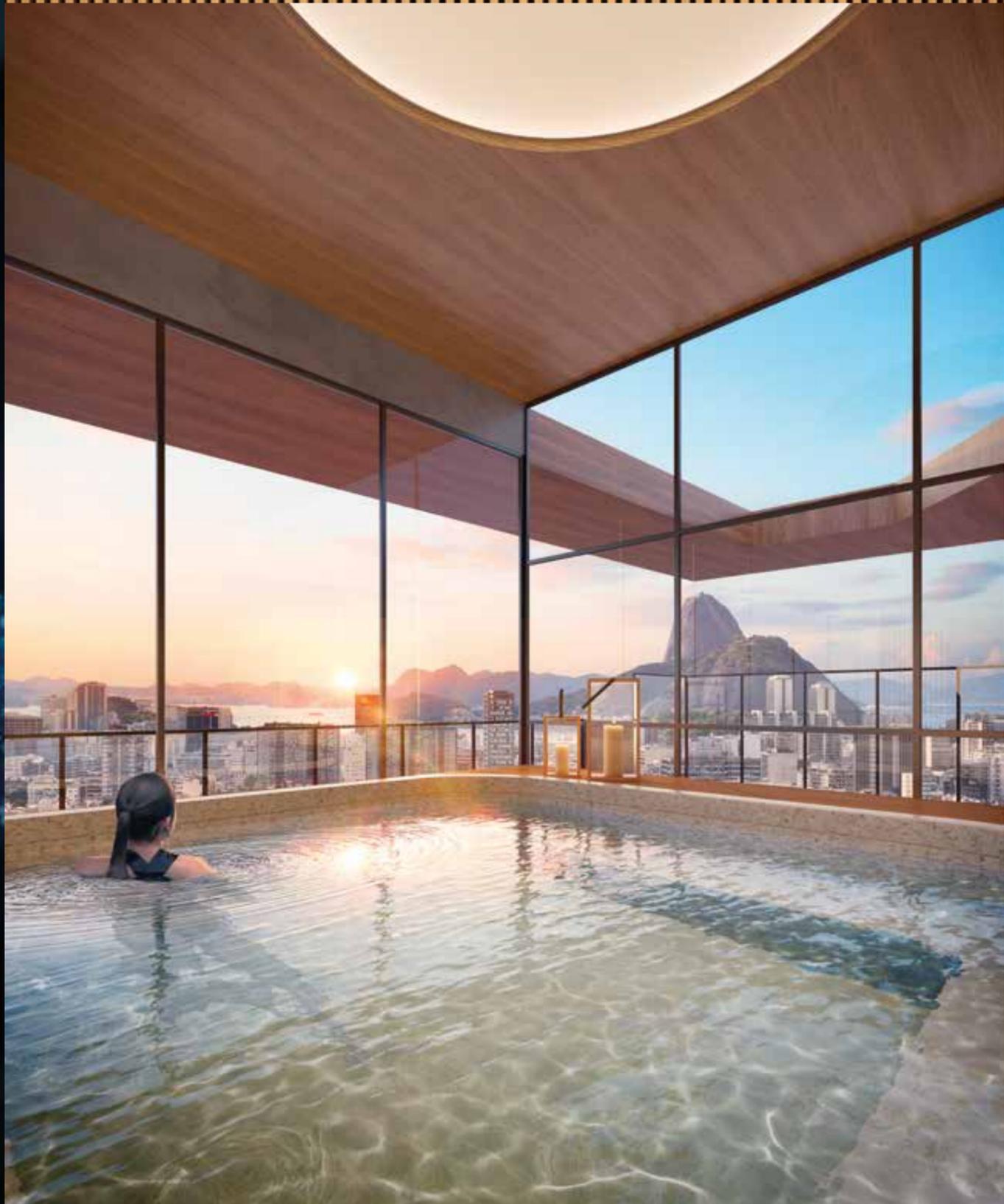
ACADEMIA





ESPAÇO FUNCIONAL





SPA-HIDRO EXTERNA E INTERNA

PUC // LAZER E SERVIÇOS

- Salão de Festas Gourmet
- Brinquedoteca
- Lounge Jogos
- Sala Gamer
- Coworking
- Sala de Reunião
- Studio Podcast
- Lavanderia Self-Service
- Mini Market
- Petcare

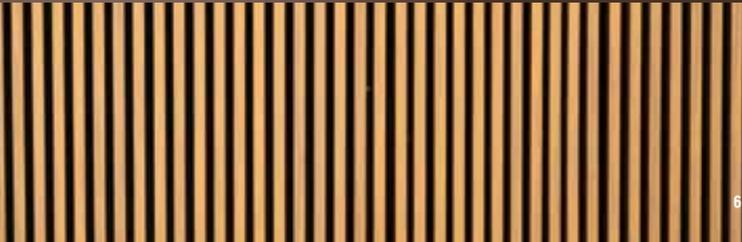
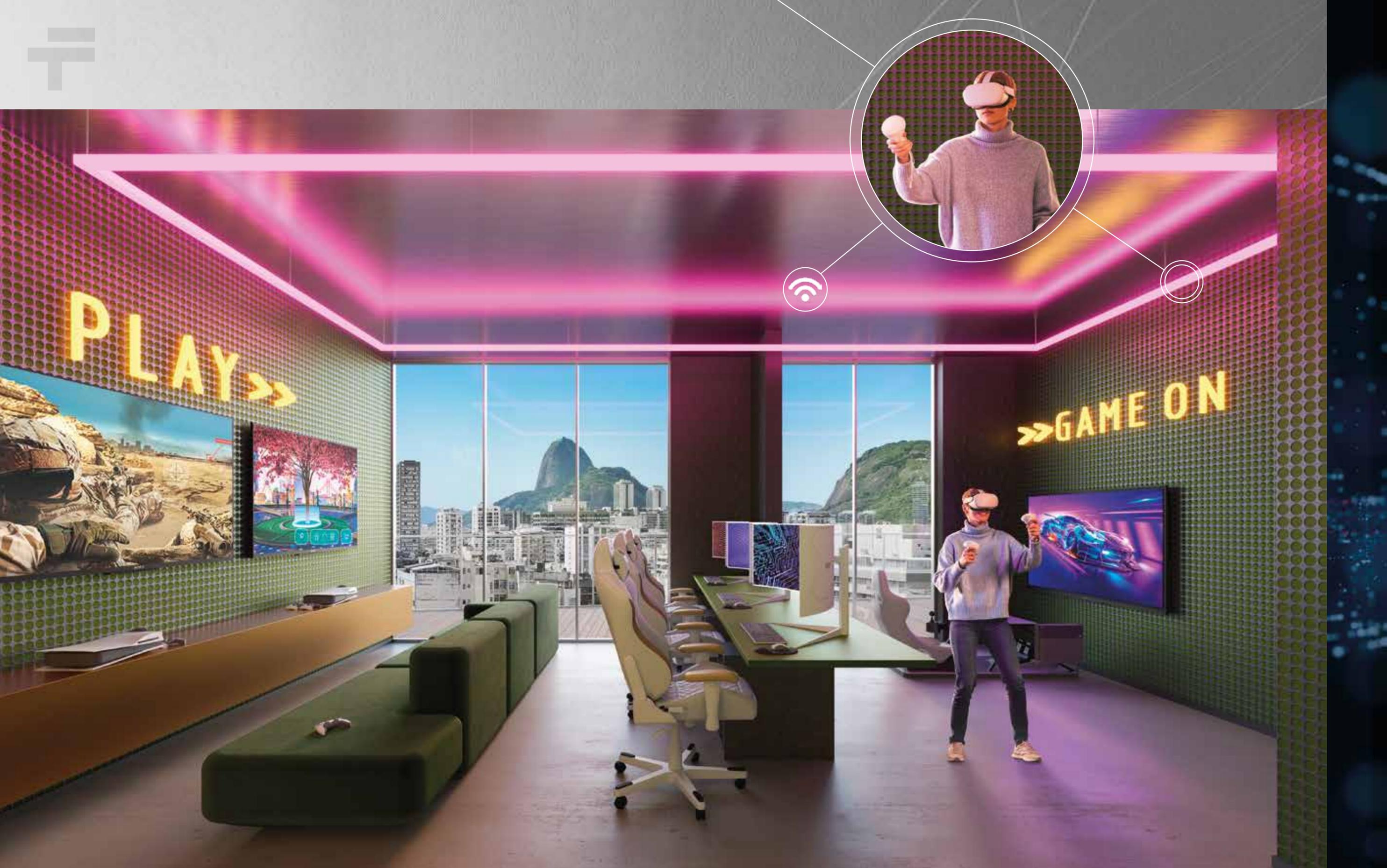
GAME ON

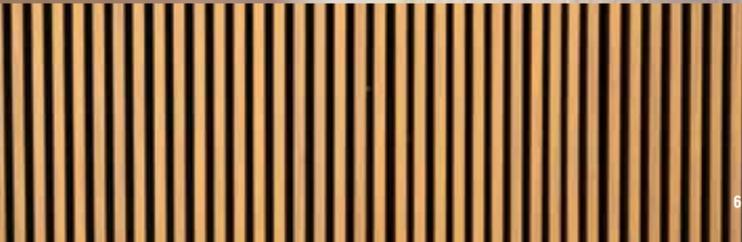


Imagem Ilustrativa.



SALÃO DE FESTAS GOURMET







LOUNGE JOGOS



podcast

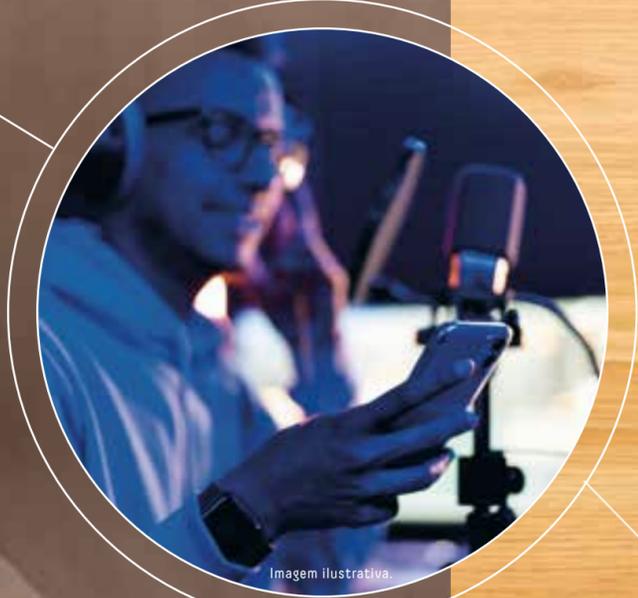
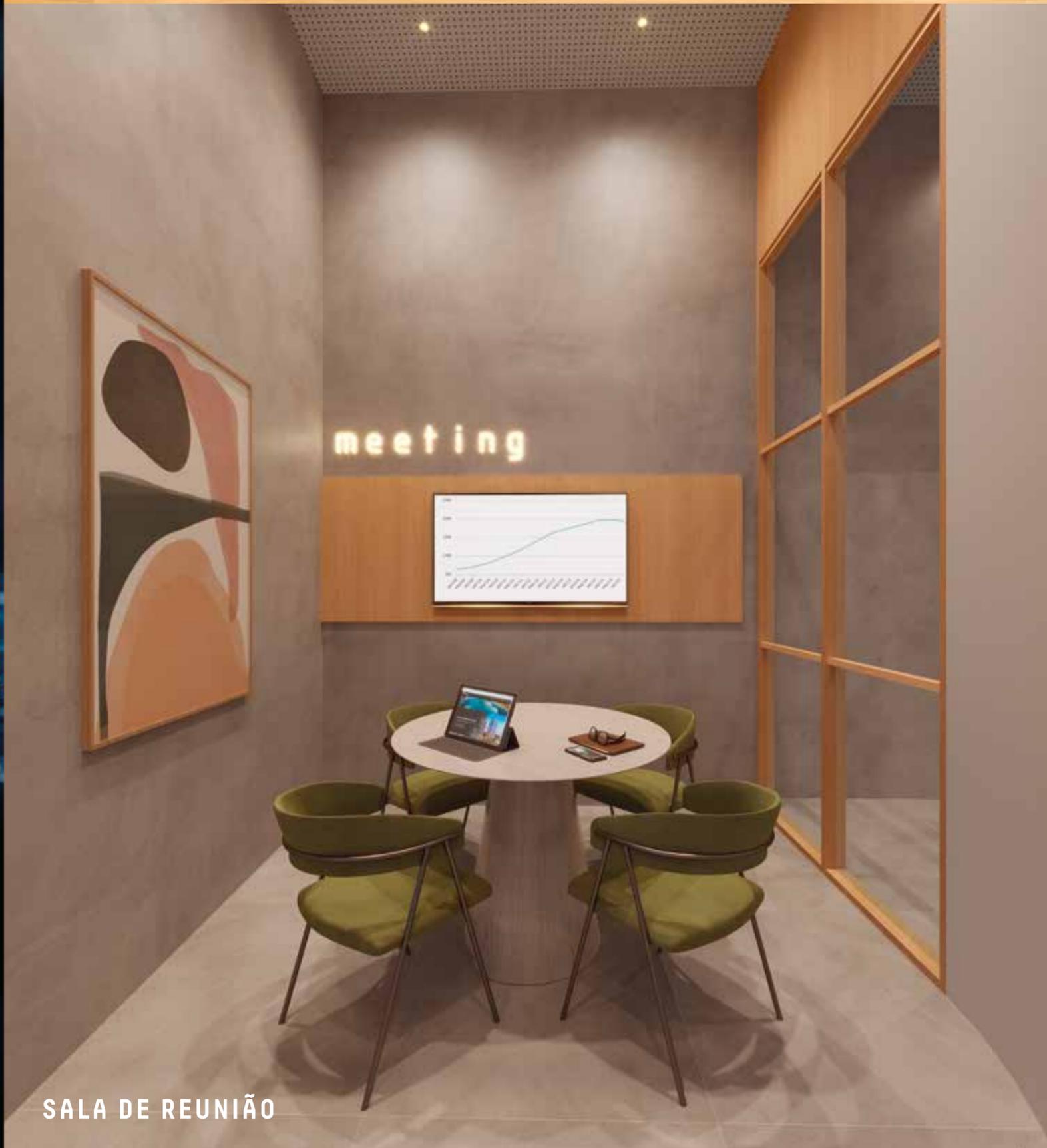


Imagem ilustrativa



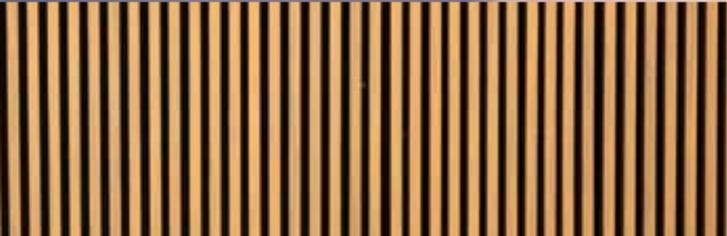
Imagem ilustrativa.



SALA DE REUNIÃO



PET CARE





LAVANDERIA SELF-SERVICE



TÉRREO // FACILITIES_



- LOBBY
- DELIVERY CENTER
- BICICLETÁRIO
- LOJAS

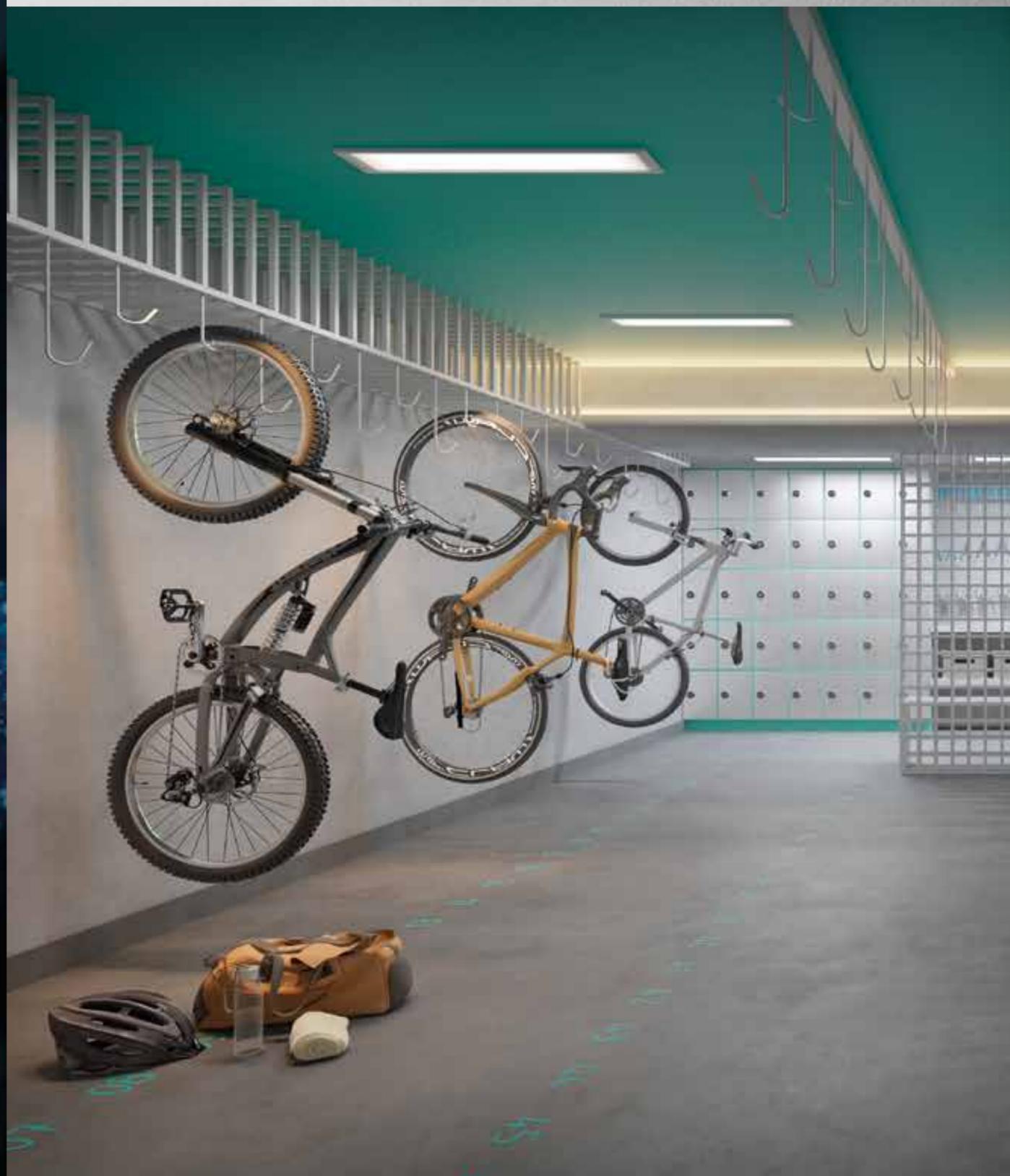


Imagem ilustrativa.



Imagem ilustrativa.

Imagem ilustrativa.



BICICLETÁRIO COM LOCKERS, MINI-OFCINA
E CARREGAMENTO PARA BICICLETAS ELÉTRICAS

10 BICICLETAS ELÉTRICAS PARA COMPARTILHAMENTO



DELIVERY CENTER



Imagem Ilustrativa.

// TECNOLOGIA // AUTOMAÇÃO // SEGURANÇA_

SUA VIDA VAI GANHAR EM PRATICIDADE,
AGILIDADE E SEGURANÇA COM O
SUPORTE DE MUITA TECNOLOGIA_

Tecnologia e automação das unidades

- Fechadura Smart Lock;
- Infraestrutura para Wi-Fi;
- Tomada USB.

Segurança, tecnologia e automação das áreas comuns

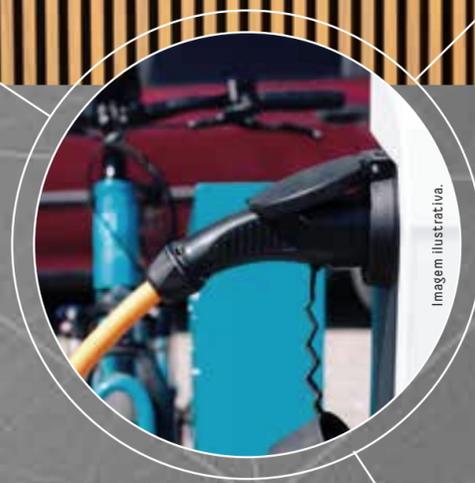
- Tomadas USB no coworking;
- Circuito de CFTV;
- Controle de acesso;
- Conectividade para som ambiente - salão de festas gourmet, pool bar, lounge jogos e academia;
- APP de serviços para agendamentos e informações.



Imagem Ilustrativa.



BEM-ESTAR // SUSTENTABILIDADE



NO FIRST O
COMPROMISSO COM
A SUSTENTABILIDADE
TAMBÉM VEM EM
PRIMEIRO LUGAR_

- Descarga com duplo acionamento;
- Sensores de iluminação nas áreas comuns;
- Dispositivo de vazão nos metais em áreas comuns;
- Medidores de água individualizados;
- Tomada para recarga de bicicleta elétrica.



// MASTERPLAN

PAVIMENTO TÉRREO

- 01 Lobby
- 02 Loja A
- 03 Delivery Center
- 04 Loja B





// MASTERPLAN

PUC

- 01 Salão de Festas Gourmet
- 02 Brinquedoteca
- 03 Sala Gamer
- 04 Administração
- 05 Pet Care
- 06 Mini Market
- 07 Lavanderia Self-Service
- 08 Coworking
- 09 Studio Podcast
- 10 Lounge Jogos





// MASTERPLAN

ROOFTOP

- 01 Piscina
- 02 Pool Bar
- 03 Academia
- 04 Espaço Funcional
- 05 Spa - Sala de Massagem
- 06 Spa - Sauna a Vapor
- 07 Spa - Repouso
- 08 Spa - Hidro Interna
- 09 Spa - Hidro Externa



APARTAMENTOS_

LANÇAMENTO COM
CARACTERÍSTICAS
INÉDITAS NO HUMAITÁ
PARA VOCÊ VIVER
INTENSAMENTE ESTA
EXCLUSIVIDADE_

STUDIOS, 1 E 2 QUARTOS
DE 32m² A 79m²



STUDIO
COM VISTA PARA O CORCOVADO //



STUDIO 05 / 34,90M²
DO 8º AO 16º PAVIMENTO



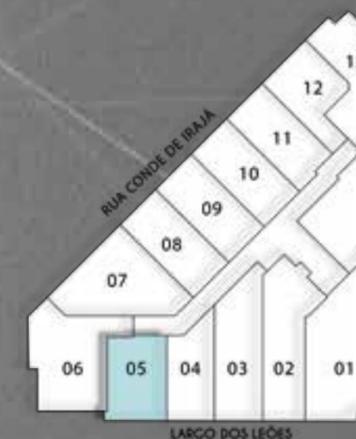
STUDIO 05 //

8º AO 16º PAVIMENTO | 34,90M²



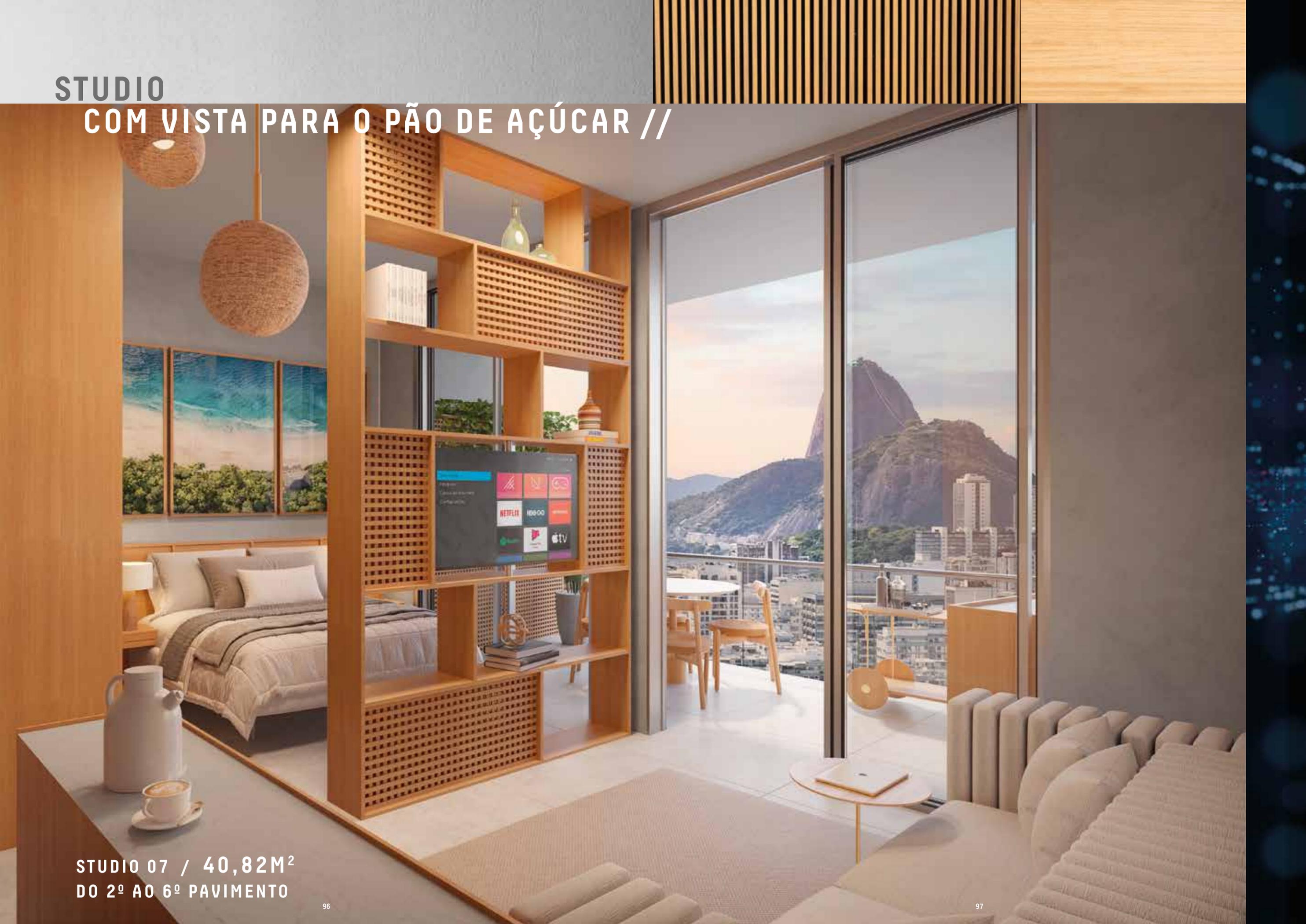
1. A decoração e acessórios são meras sugestões;
2. As áreas e as medidas poderão sofrer alterações de 5% e espessura das paredes poderá variar de acordo com o projeto estrutural;
3. As esquadrias, as cores dos materiais e pilares nesta planta poderão sofrer alterações;
4. Os materiais de acabamento indicados nesta planta são meramente ilustrativos;
5. Os pilares poderão sofrer alterações de acordo com o projeto estrutural.

ESCALA GRÁFICA (m)



PAV. TIPO - 8 AO 16 PAV

STUDIO COM VISTA PARA O PÃO DE AÇÚCAR //



STUDIO 07 / 40,82M²
DO 2º AO 6º PAVIMENTO



STUDIO 07 //

2º AO 6º PAVIMENTO | 40,82M²



1. A decoração e acessórios são meras sugestões;
2. As áreas e as medidas poderão sofrer alterações de 5% e espessura das paredes poderá variar de acordo com o projeto estrutural;
3. As esquadrias, as cores dos materiais e pilares nesta planta poderão sofrer alterações;
4. Os materiais de acabamento indicados nesta planta são meramente ilustrativos;
5. Os pilares poderão sofrer alterações de acordo com o projeto estrutural.

ESCALA GRÁFICA (m)



LARGO DOS LEÕES
PAV. TIPO - 2 AO 6 PAV



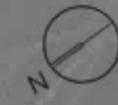
APARTAMENTO 1 QUARTO COM VISTA PARA O PÃO DE AÇÚCAR //



APARTAMENTO 06 / 56,51M²
DO 8º AO 16º PAVIMENTO

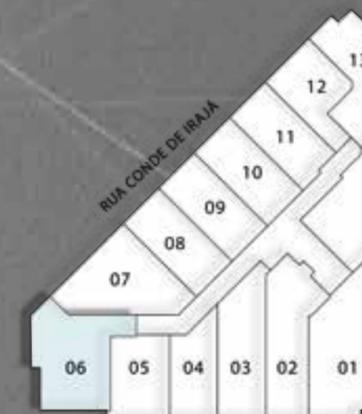


APARTAMENTO 06 // 8º AO 16º PAVIMENTO | 56,51M²



1. A decoração e acessórios são meras sugestões;
2. As áreas e as medidas poderão sofrer alterações de 5% e espessura das paredes poderá variar de acordo com o projeto estrutural;
3. As esquadrias, as cores dos materiais e pilares nesta planta poderão sofrer alterações;
4. Os materiais de acabamento indicados nesta planta são meramente ilustrativos;
5. Os pilares poderão sofrer alterações de acordo com o projeto estrutural.

ESCALA GRÁFICA (m)



PAV. TIPO - 8 AO 16 PAV



APARTAMENTO 2 QUARTOS COM VISTA PARA O PÃO DE AÇÚCAR E CORCOVADO //

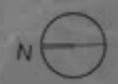


APARTAMENTO 04 / 79,85M²
DO 2º AO 6º PAVIMENTO



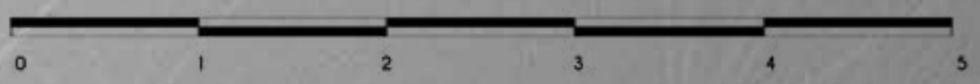


APATAMENTO 04 // 2 QUARTOS
2º PAVIMENTO | 76,53M²
3º AO 6º PAVIMENTO | 79,85M² (C/ VARANDA)



1. A decoração e acessórios são meras sugestões;
2. As áreas e as medidas poderão sofrer alterações de 5% e espessura das paredes poderá variar de acordo com o projeto estrutural;
3. As esquadrias, as cores dos materiais e pilares nesta planta poderão sofrer alterações;
4. Os materiais de acabamento indicados nesta planta são meramente ilustrativos;
5. Os pilares poderão sofrer alterações de acordo com o projeto estrutural.

ESCALA GRÁFICA (m)



LARGO DOS LEÕES
PAV. TIPO - 2 AO 6 PAV



// GABRIELA ELOY

Contemporâneo, atual, um projeto completamente voltado para atender às necessidades da nova era.

Uma ressignificação de casa, não somente acolhedora, mas que torna seu dia a dia mais fácil. Organizando a vida para que você tenha um pouco mais do que hoje é o nosso bem mais precioso, "o tempo"!

Otimização de espaço, praticidade, comodidade, área comum completa e equipada para dar total suporte ao morador!

Um novo morar que prioriza o estilo de vida com qualidade. O Studio é versátil, e apesar de compacto, foi possível gerar uma certa privacidade na área íntima e uma área social extremamente confortável! Todo integrado, porém com individualidade. Composto por uma área gourmet, bar, lounge e até um home office super charmoso.

Aplicamos materiais neutros com toques de personalidade e design.

// ARQUITETURA



// RODRIGO JORGE

O essencial, somente o essencial.

A inspiração para criar um dos apartamentos decorados do First, veio da percepção de que estamos caminhando para uma valorização ainda maior da qualidade de vida do morador.

Seja por toda infraestrutura que o First oferecerá, seja pela sua localização, ou seja pela conceituação do seu DNA estético.

Focando no DNA, definimos o processo de criação priorizando a sensação de conforto e bem-estar, aliados a sofisticação e modernidade.

Características presentes em quaisquer locais do mundo, com este perfil imobiliário.

Tons menos claros, o cinza ao invés de bege. A presença da madeira em várias nuances de funcionalidade, o uso do mármore em destaque... tudo que remeta o morador a uma sensação de querer ficar em casa por mais tempo.

Essencial, tudo que se precisa para o bem viver.



// FICHA TÉCNICA

// **Endereço:** Largo dos Leões, nº 15 – Humaitá, Rio de Janeiro (RJ).

// **Projeto arquitetônico:** FEU Arquitetura.

// **Design de interiores:** Inspira.

// **Produto:** Empreendimento de uso misto.

// **Estilo arquitetônico:** Contemporâneo.

// **Área do terreno:** 739,29 m².

// **Nº de pavimentos:** 19 pavimentos (Pavimento térreo R. Conde de Irajá, pavimento térreo R. Largo dos Leões, 2º ao 6º pavimentos-tipo, 7º pavimento PUC, 8º ao 16º pavimentos-tipo, 17º pavimento rooftop e 18º reservatório superior).

// **Nº de unidades por andar:** 2 lojas em térreo, sendo uma R. Largo dos Leões e outra R. Conde de Irajá, 8 unidades em cada pavimento-tipo do 2º ao 6º pavimento, 13 unidades em cada pavimento-tipo do 8º ao 16º pavimento.

// **Total de unidades:** 159, sendo 2 lojas e 157 unidades residenciais.

// **Nº de elevadores:** 3 elevadores sem distinção de sociais ou serviço.

// **Área de lazer:** Puc no 7º pavimento e Rooftop no 17º pavimento.

// **Área de lazer**

Rooftop:

- Piscina;
- Pool bar;
- Academia;
- Espaço funcional;
- Spa com hidro interna e externa, sauna a vapor e sala de massagem.

PUC:

- Salão de festas gourmet;
- Brinquedoteca;
- Lounge jogos;
- Sala gamer;
- Coworking;

- Sala de reunião;
- Studio podcast;
- Lavanderia self-service;
- Mini Market;
- Pet Care.

Pavimentos térreos:

- Lobby;
- Bicicletário com carregamento para bike elétrica;
- Delivery Center;
- 2 lojas.

// **Área total construída:** 11.017,18m², de acordo com os quadros da NBR 12.721, constantes do Memorial de Incorporação.

// **Projetos decorados:**

- Rodrigo Jorge
- Gabriela Eloy

// **Tecnologia e automação unidades:**

- Fechadura smart-lock;
- Infra estrutura para Wi-Fi;
- Tomadas USB.

// **Segurança, tecnologia e automação áreas comuns:**

- Tomada USB no coworking;
- Circuito de CFTV;
- Controle de acesso;
- Conectividade para som ambiente - salão de festas gourmet, pool bar, lounge jogos e academia;
- App de serviços para agendamentos e informações.

// **Gestão Patrimonial Housi para quem queira.**

// **Sustentabilidade:**

- Descargas com duplo acionamento;
- Sensores de iluminação nas áreas comuns;
- Dispositivo de vazão em metais nas áreas comuns;
- Medidores de água individuais;
- Tomada para recarga de bicicleta elétrica.

CONSULTE O MEMORIAL DESCRITIVO E AS CONDIÇÕES GERAIS EM:



TIPOLOGIA DAS UNIDADES

APTOS	AMBIENTES	ÁREAS (m ²)
201/301/401/501/601	Sala com varanda, cozinha, banheiro social e suíte com acesso à varanda da sala.	77,05
202/302/402/502/602	Suíte com varanda e cozinha.	47,52
203/303/403/503/603	Suíte com varanda e cozinha.	48,62
204	Sala com varanda, cozinha, banheiro social, quarto com acesso à varanda da sala e suíte.	76,53
304/404/504/604	Sala com varanda, cozinha, banheiro social, quarto com acesso a varanda da sala e suíte com varanda exclusiva.	79,85
205/305/405/505/605	Sala com varanda, cozinha, suíte com acesso à varanda da sala.	52,99
206/306/406/506/606	Sala com varanda, cozinha, suíte com acesso à varanda da sala.	53,79
207/307/407/507/607	Suíte com varanda e cozinha.	40,82
208/308/408/508/608	Sala com varanda, cozinha, suíte com acesso à varanda da sala.	48,27
801/901/1001/1101/1201/1301/1401/1501/1601	Sala com varanda, cozinha, banheiro social e suíte.	66,58
802/902/1002/1102/1202/1302/1402/1502/1602	Studio com varanda.	51,28
803/903/1003/1103/1203/1303/1403/1503/1603	Studio com varanda.	47,80
804/904/1004/1104/1204/1304/1404/1504/1604	Studio com varanda.	32,36
805/905/1005/1105/1205/1305/1405/1505/1605	Studio com varanda.	34,90
806/906/1006/1106/1206/1306/1406/1506/1606	Sala com varanda, circulação/home office, banheiro social e suíte.	56,51
807/907/1007/1107/1207/1307/1407/1507/1607	Sala com varanda, cozinha/serviço, banheiro social, suíte com acesso à varanda da sala.	52,77
808/908/1008/1108/1208/1308/1408/1508/1608	Studio com varanda.	36,58
809/909/1009/1109/1209/1309/1409/1509/1609	Studio com varanda.	36,58
810/910/1010/1110/1210/1310/1410/1510/1610	Studio com varanda.	36,58
811/911/1011/1111/1211/1311/1411/1511/1611	Studio com varanda.	35,05
812/912/1012/1112/1212/1312/1412/1512/1612	Studio com varanda.	32,87
813/913/1013/1113/1213/1313/1413/1513/1613	Studio com varanda..	38,61