

R I O

BY *Piero Linx*

R II O

BY *Piero Linx*

TEGRA
+LISSONI



01. PIERO LISSONI
02. LISSONI & PARTNERS
03. PROGETTI DI PIERO LISSONI
04. TEGRA + LISSONI
05. L'INCONTRO
06. IL PROGETTO
07. POSIZIONE
08. ACCESSI
09. UN RESORT RESIDENZIALE
10. PLANIMETRIE
11. SPORT ALL'ARIA APERTA
12. SALUTE E BENESSERE
13. VIVERE INSIEME E FESTEGGIARE
14. APPARTAMENTI
15. PIANI
16. SPECIFICHE TECNICHE
17. CARATTERISTICHE
18. TEGRA ID
19. NOTE
20. RELAZIONE DESCRITTIVA
21. TEGRA & BROOKFIELD

01. PIERO LISSONI
02. LISSONI & PARTNERS
03. PROJETOS DE PIERO LISSONI
04. TEGRA + LISSONI
05. O ENCONTRO
06. O PROJETO
07. LOCALIZAÇÃO
08. ACESSOS
09. UM RESORT RESIDENCIAL
10. IMPLANTAÇÃO
11. ESPORTES OUTDOOR
12. SAÚDE E BEM-ESTAR
13. CONVIVER E CELEBRAR
14. APARTAMENTOS
15. PLANTAS
16. FICHA TÉCNICA
17. DIFERENCIAIS
18. TEGRA ID
19. NOTAS
20. MEMORIAL DESCRITIVO
21. TEGRA & BROOKFIELD

01. PIERO LISSONI



Arquiteto, diretor de arte e designer, reconhecido como um dos mestres do design contemporâneo.

Há mais de 30 anos, ele desenvolve projetos ao redor do mundo nas áreas de arquitetura, paisagismo e interiores, bem como em design de produto e gráfico. Ele também é diretor de arte da Alpi, Boffi, Living Divani, Lualdi, Porro e Sanlorenzo. Piero Lissoni também recebeu uma série de prêmios internacionais, incluindo o Prêmio de Carreira Compasso d'Oro, dois Compasso d'Oro ADI, o Good Design Award e o Red Dot Award.

02. LISSONI & PARTNERS

Lissoni & Partners Headquarters – Milan



Referência internacional, o estúdio é liderado por Piero Lissoni e adota uma abordagem personalizada para cada intervenção, reunindo uma ampla gama de expertise e estabelecendo um padrão estético e uma identidade visual que são clara e instantaneamente reconhecíveis.

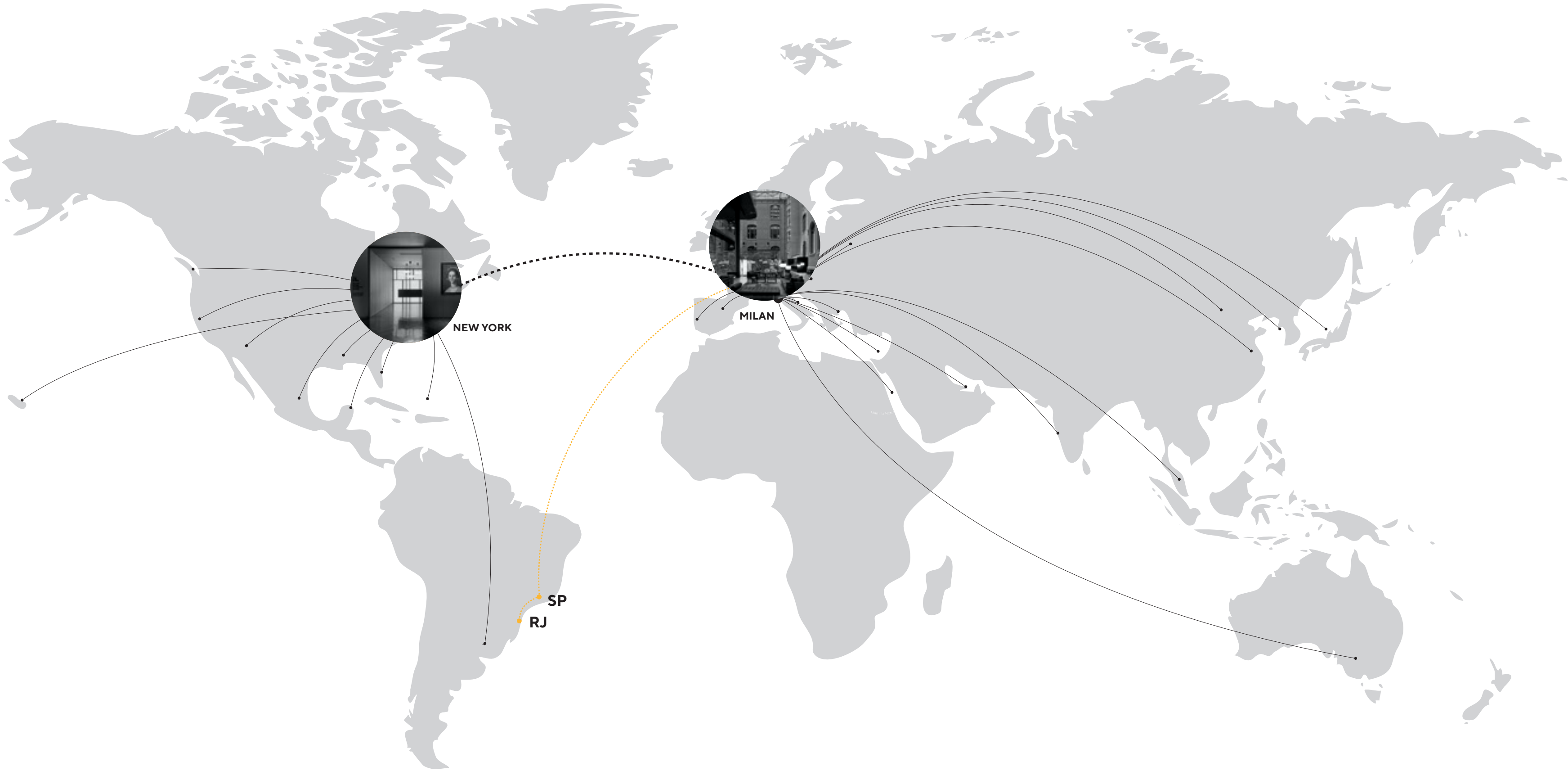
Inspirado por um senso de excelência e simplicidade, o trabalho do estúdio se distingue por uma atenção especial aos detalhes, coerência e elegância, bem como por uma atenção rigorosa à proporção e harmonia.

Saiba mais:



www.lissoniandpartners.com

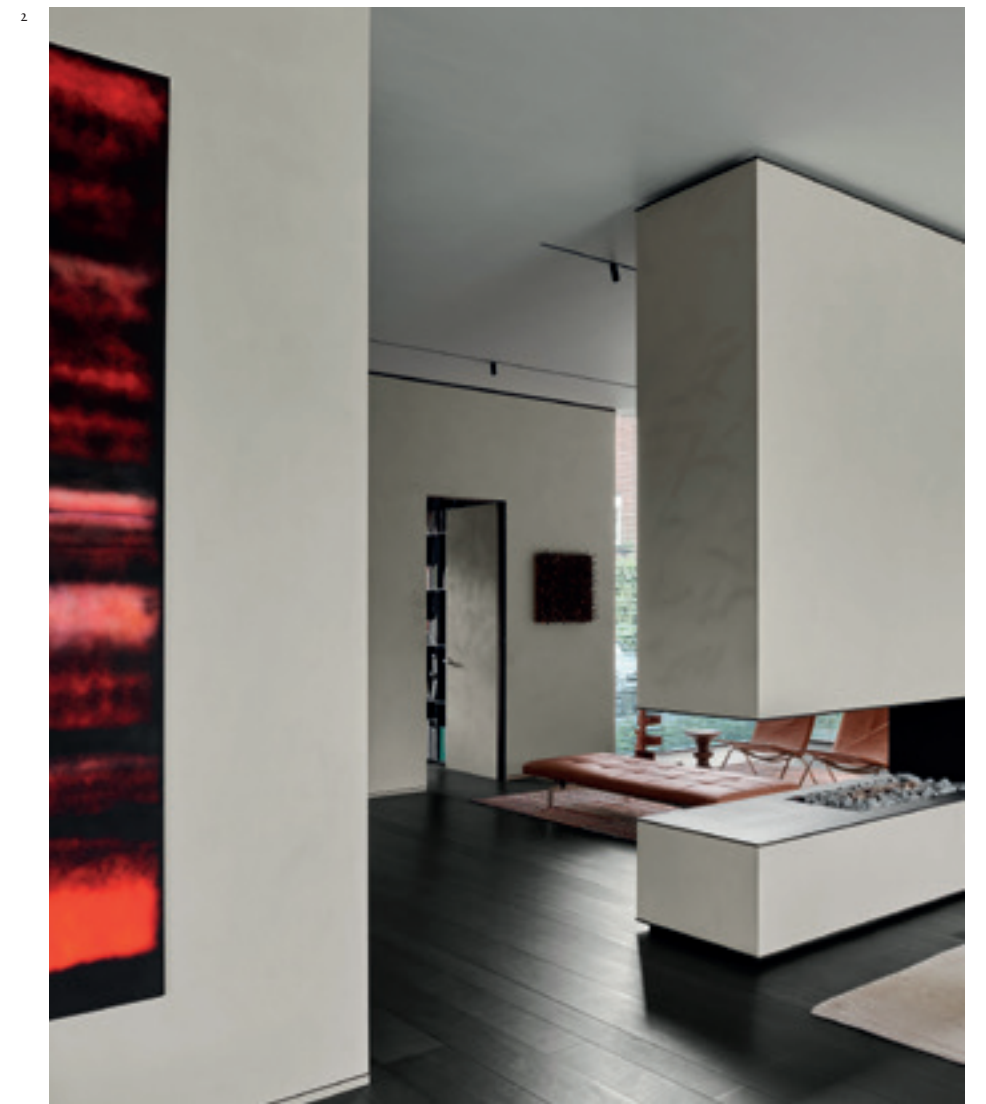
03. PROGETTI DI PIERO LISSONI | Projetos de Piero Lissoni





1

- 1 The Netherlands Villa - Milão
- 2 Hotel AKA NoMad - Nova York
- 3 Conservatorium Hotel - Amsterdam



2

3



04. TEGRA + LISSONI



Um novo capítulo se abre no mercado imobiliário brasileiro. Pela primeira vez no Rio de Janeiro, um projeto é concebido em sua totalidade por Lissoni & Partners: arquitetura, interiores e paisagismo.

Uma parceria internacional Tegra + Lissoni que une a elegância italiana à essência brasileira, traduzindo em forma e espaço o encontro entre dois olhares que compartilham o mesmo ideal de sofisticação e autenticidade. Essa colaboração marca o início de um novo legado: uma coleção de projetos que eleva o design, redefine padrões e posiciona o Brasil entre os grandes cenários da arquitetura mundial.

TEGRA
+LISSONI



05. L'INCONTRO | O Encontro

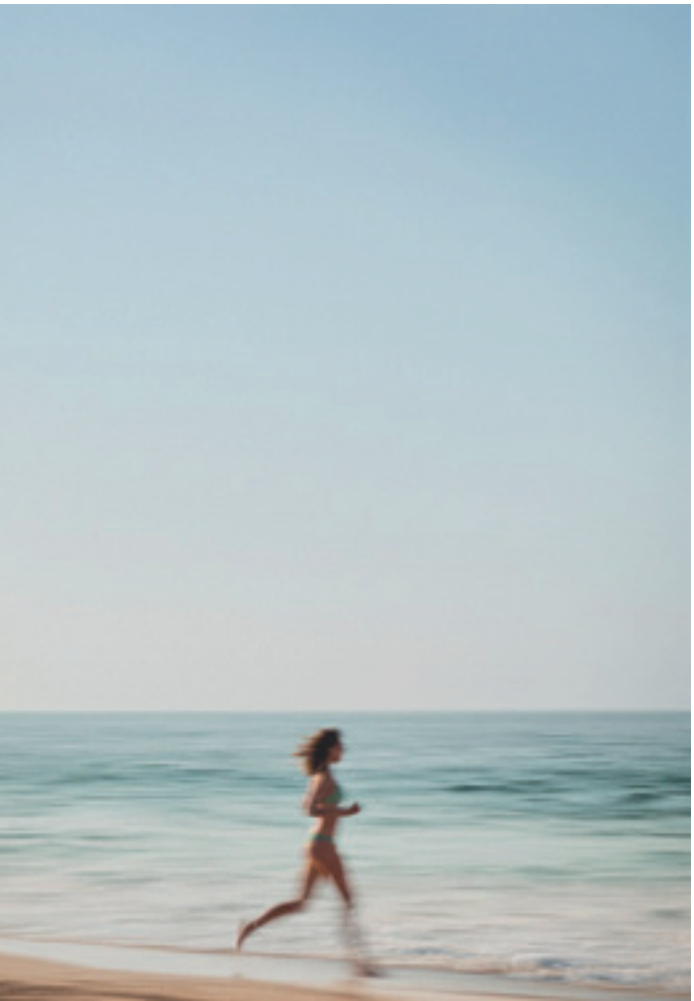
PROJETAR É TRAÇAR LINHAS
QUE RESPEITAM A ESSÊNCIA.
É CONSTRUIR PONTES, MESMO SOBRE
O OCEANO.



Quando dois mundos distintos se unem, nasce o original.
O espontâneo.

O ENCONTRO ICÔNICO ENTRE A
ELEGÂNCIA ITALIANA E A VIVACIDADE
BRASILEIRA.





Um estado de espírito que revela a verdadeira alma
de um resort cosmopolita à beira-mar.





RIO

BY *Piero Linx*

06. IL PROGETTO | O Projeto



Perspectiva ilustrada da Fachada Lateral do Empreendimento

Apartamentos | 4 a 5 suítes | de 262m² a 506m²
Penthouses | de 5 a 6 suítes | de 524m² a 1.042m²



Perspectiva ilustrada da Fachada Lateral

Desenvolvido pela parceria Tegra+Lissoni, assinado pelo renomado escritório italiano de arquitetura, paisagismo, interiores e design: Lissoni & Partners. O RIIO by Piero Lissoni é um projeto multidisciplinar com consultorias especializadas:

- Projeto Legal: Arq&Urb Projetos
- Segurança: Haganá Segurança
- Operação Academias: Cia Athletica Academias
- Equipamentos Fitness: Technogym
- Consultoria Administração: Manager Gestão Condominial
- Luminotécnica: Mingrone Iluminação
- Acessibilidade: Elisa Prado Arquitetura e Acessibilidade
- Operação e Serviços: Manager Gestão Condominial
- Paisagismo: Benedito Abbud Arquitetura Paisagística
- Interiores: Carlos Rossi Arquitetura
- Playground: Rubber Brasil

07. POSIZIONE | Localização



O privilégio de viver entre os Postos 6 e 7.

No coração da Barra da Tijuca, surge um endereço raro, onde o azul do oceano se encontra com o verde das lagoas e montanhas em uma composição de pura harmonia natural. O RIIO by Piero Lissoni nasce em um dos trechos mais nobres e requisitados da orla carioca. Um cenário que reflete o estilo de vida mais exclusivo do Rio, cercado por belezas naturais, conforto e sofisticação.

Avenida Lúcio Costa, 4.900

Posto 6 | Barra da Tijuca



Perspectiva ilustrada da Fachada Frontal

08. ACCESSI | Acessos



Perspectiva ilustrada da Fachada Frontal



Perspectiva ilustrada do Acesso pela Avenida Lúcio Costa

No RIIO by Piero Lissoni, ir e vir é mais que um direito, é um privilégio.

Acessos pensados para fluidez e conforto

A chegada ao RIIO é marcada por sofisticação e funcionalidade.

São três acessos independentes:

- **Acesso Social de Veículos e Pedestres pela Avenida Lúcio Costa:**
com guarita e controle de entrada, conduz moradores e visitantes diretamente ao subsolo, onde encontram vagas cobertas exclusivas, garantindo praticidade e discrição.
- **Acesso Exclusivo somente de Pedestres pela Avenida Peregrino Júnior:**
com clausura monitorada, chuveiros e lava-pés, oferece comodidade para quem retorna da praia, sem comprometer a elegância dos espaços internos.
- **Acesso Secundário de Veículos e Pedestres pela Avenida Peregrino Júnior:**
com guarita própria, permite acesso de carros de moradores ao subsolo, dividindo o fluxo do acesso social; além de ser o acesso exclusivo para entregas, cargas e funcionários, mantendo a operação do condomínio eficiente e discreta.



Perspectiva ilustrada do Acesso de Pedestres ao Subsolo

Os visitantes do RIIO by Piero Lissoni são recebidos com conforto e segurança desde o primeiro momento. O acesso principal de veículos é feito pela Avenida Lúcio Costa, por onde são conduzidos diretamente para o subsolo do empreendimento, por meio de uma guarita social com controle de entrada.

No subsolo, encontram-se as vagas exclusivas e cobertas para visitantes, estrategicamente posicionadas para garantir praticidade e fluidez. O espaço foi planejado para que os veículos de visitantes não interfiram na circulação do térreo, que é dedicada ao lazer e à convivência. Também encontram-se nesse pavimento todas as vagas para os moradores. Além disso, o sistema de cancelas assegura que os visitantes tenham acesso apenas às áreas destinadas a eles, reforçando a privacidade e a segurança dos condôminos.



Perspectiva ilustrada do Lobby no Subsolo do Ed. Sole

Do mar ao design.

O lobby convida a atravessar a linha azul do horizonte e entrar na imensidão dos detalhes. Nos Edifícios Sole, Mare, Brezza, Freschezza, Aria e Luce, pés-direitos duplos e iluminação natural dão um charme à parte. Luz, cores, texturas e formas se unem para criar uma atmosfera que é, ao mesmo tempo, cosmopolita e essencialmente brasileira.



Perspectiva ilustrada do Lobby no Pavimento Térreo do Ed. Sole

09. UN RESORT RESIDENZIALE | Um Resort Residencial

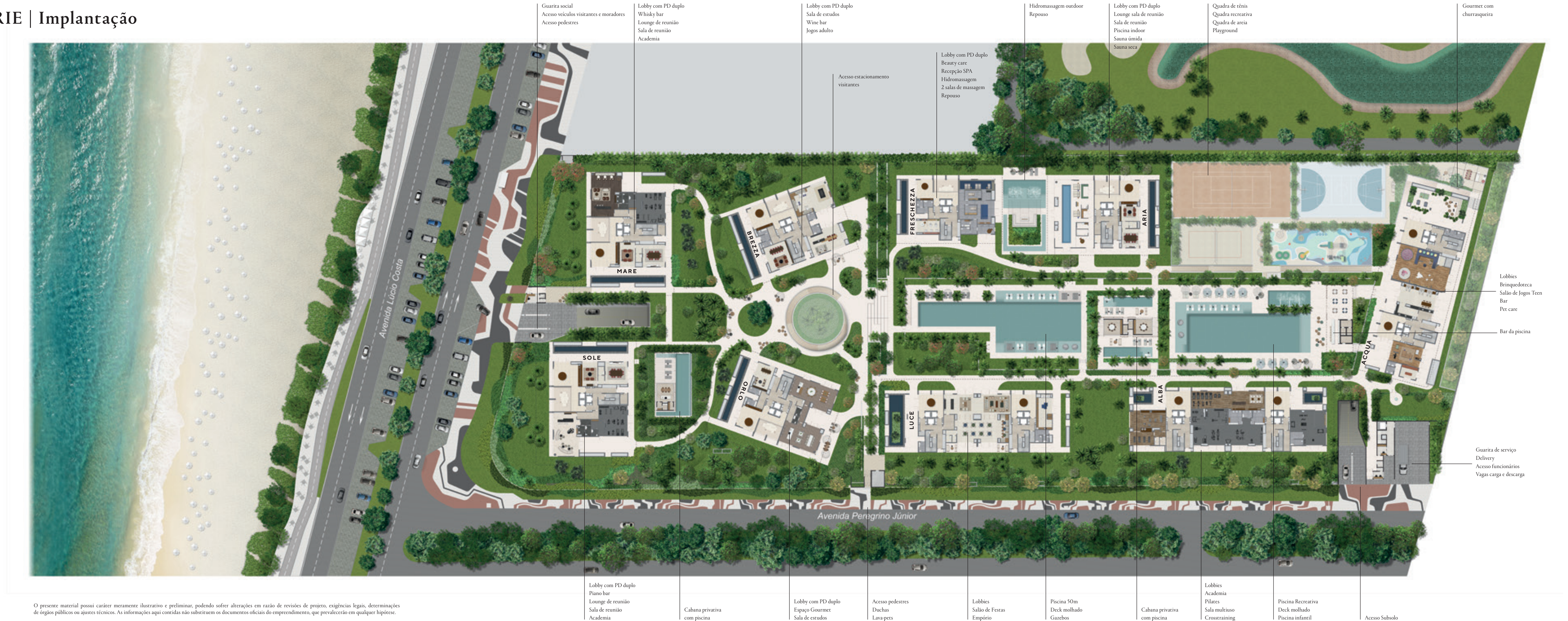


Perspectiva ilustrada das Piscinas

No RIIO by Piero Lissoni, a natureza é mais que cenário: é protagonista.

O projeto nasce para envolver e inspirar, criando uma atmosfera de tranquilidade e sofisticação. Árvores e palmeiras permeiam o empreendimento, trazendo sombra, frescor e silêncio. As áreas gramadas convidam ao descanso, à contemplação e à vida ao ar livre. Jardins integrados à arquitetura conectam espaços, enquanto lounges externos, entre árvores e caminhos, oferecem refúgios perfeitos para pausas. São mais de 30 mil m² planejados para uma experiência e vida incomparáveis. O térreo é dedicado ao lazer — áreas amplas, integradas e livres de circulação de veículos.

10. PLANIMETRIE | Implantação



O presente material possui caráter meramente ilustrativo e preliminar, podendo sofrer alterações em razão de revisões de projeto, exigências legais, determinações de órgãos públicos ou ajustes técnicos. As informações aqui contidas não substituem os documentos oficiais do empreendimento, que prevalecerão em qualquer hipótese.



Perspectiva ilustrada da Piscina Recreativa



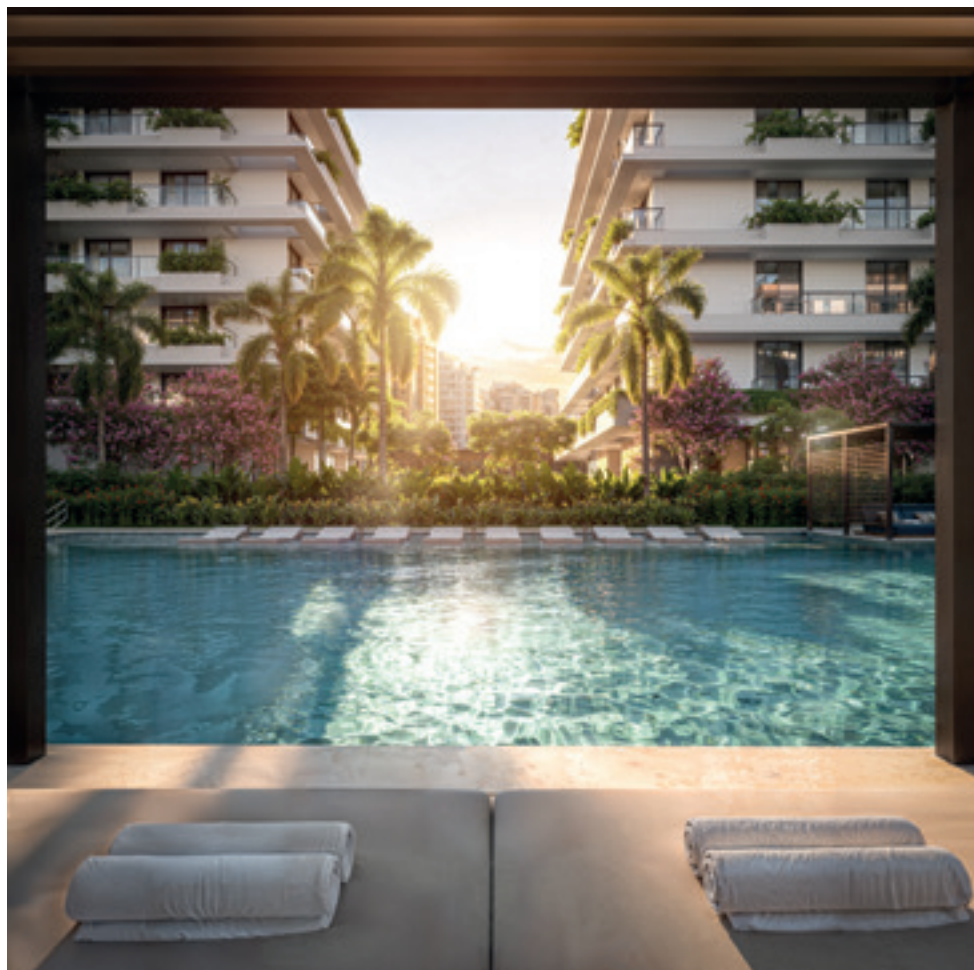
Perspectiva ilustrada da Piscina Recreativa



Perspectiva ilustrada do Bar da Piscina



Perspectiva ilustrada da Piscina Recreativa



Perspectiva ilustrada do Gazebo

Os gazebos são refúgios ao ar livre, ideais para conversas tranquilas e pausas inspiradoras.



Perspectiva ilustrada da Piscina de 50m



Perspectiva ilustrada da Piscina Recreativa



Perspectiva ilustrada da Piscina Infantil



Perspectiva ilustrada da Piscina Recreativa e Infantil

A piscina infantil oferece um ambiente seguro e acolhedor para os pequenos.

Para quem busca ainda mais privacidade,
o RIIO by Piero Lissoni conta com três cabanas
com piscinas privadas — espaços exclusivos
com área climatizada, copa, banheiro, frigobar e TV.
Perfeitas para reunir a família e viver momentos
especiais com conforto absoluto.



Perspectiva ilustrada da Cabana Privativa



Perspectiva ilustrada da Cabana Privativa

11. SPORT ALL'ARIA APERTA | Esportes Outdoor



Quadra de tênis de saibro, perfeita para jogos técnicos e momentos de lazer refinado. Quadra recreativa, versátil e democrática, para esportes em grupo e atividades diversas.

Pay-per-use na praia e no condomínio:

- Aulas de tênis, beach tênis e futevôlei
- Aulas surf, corrida, caminhada
- Yoga na praia e treinos funcionais*

*A implantação deverá ser aprovada em assembleia.



Perspectiva ilustrada da vista aérea das Quadras e Playground



Perspectiva ilustrada da vista aérea das Quadras e Playground



Perspectiva ilustrada da Quadra de Tênis



Perspectiva ilustrada da Quadra de Areia

Quadra de areia, que traz o espírito da praia para dentro do condomínio, ideal para beach tennis, vôlei, futevôlei ou treinos funcionais.



Perspectiva ilustrada da Quadra Recreativa

COMPANHIA ATHLETICA



Perspectiva ilustrada da Recepção da Academia

Seu bem-estar elevado ao padrão internacional.

A Companhia Athletica assina a operação do espaço de bem-estar, equipado com tecnologia Technogym — marca de origem italiana reconhecida por unir performance, inovação e estética. Um ambiente pensado para quem busca saúde com sofisticação, movimento com propósito.



COMPANHIA ATHLETICA



Perspectiva ilustrada da Academia



Perspectiva ilustrada da Academia



Perspectiva ilustrada da Academia

Aulas de Musculação, Capoeira Infantil, Yoga, Funcional e Alongamento by Cia Athletica.

Pay-per-use:

- Aulas de Pilates e Meditação
- Aulas de Lutas
- Aulas de Ginástica Localizada



Perspectiva ilustrada da Sala Multiuso



Perspectiva ilustrada da Sala de Pilates

WELLNESS



Perspectiva ilustrada da Piscina Indoor



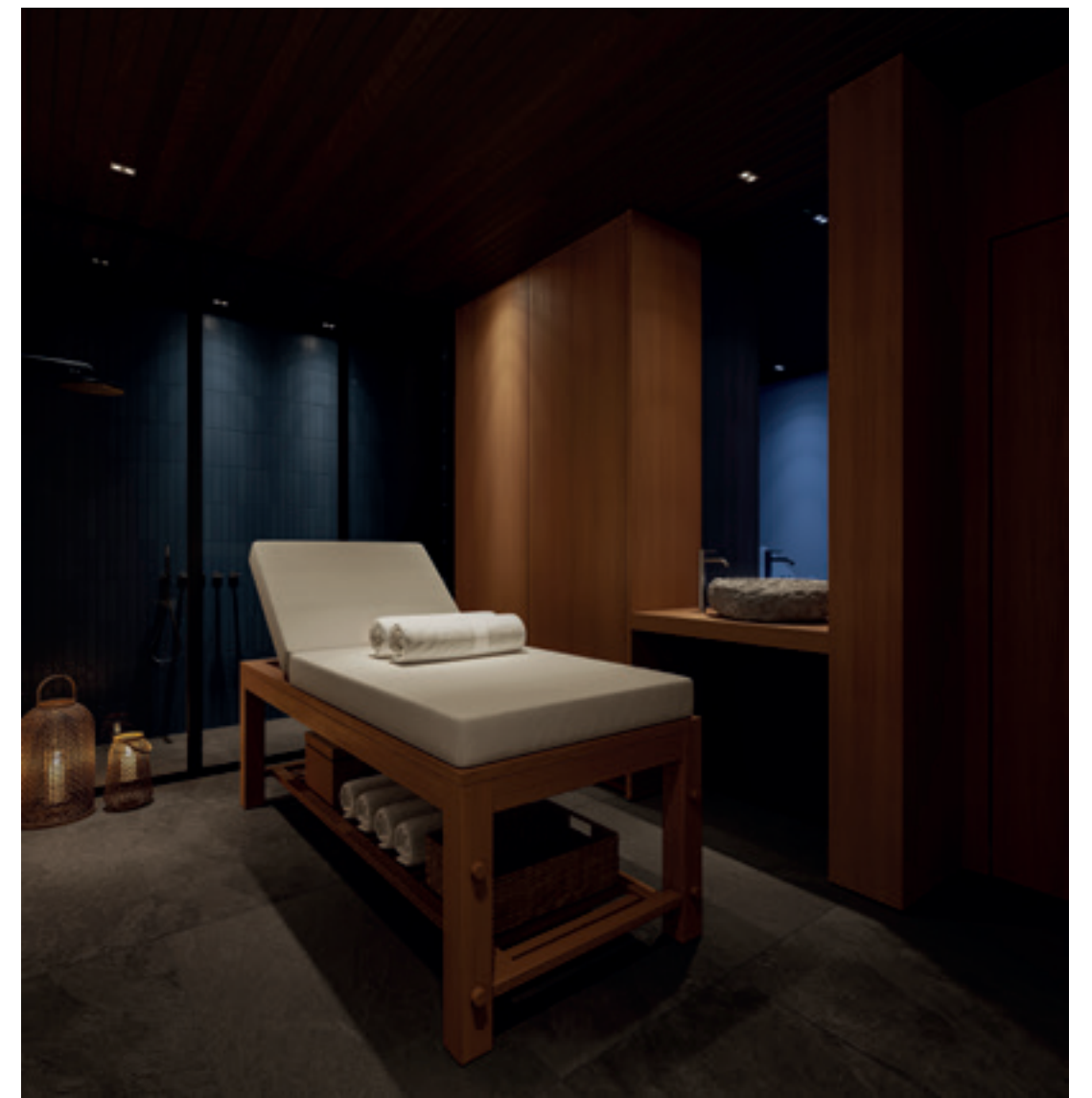
Perspectiva ilustrada da Piscina Indoor e Saunas



Perspectiva ilustrada do Repouso do SPA



Perspectiva ilustrada da Hidromassagem do SPA



Perspectiva ilustrada da Sala de Massagem



Perspectiva ilustrada da Hidromassagem Outdoor



Perspectiva ilustrada da Hidromassagem Outdoor

13. VIVERE INSIEME E FESTEGGIARE | Conviver e Celebrar

AMBIENTES PARA VIVER E COMPARTILHAR



Perspectiva ilustrada do Piano Bar

Já os ambientes internos, como o Piano Bar, Whisky Bar, Wine Bar e o Bar do Edifício Acqua, oferecem sofisticação e descontração em espaços exclusivos para os moradores. Todos os espaços são operados por uma empresa especializada, garantindo atendimento de alto padrão e uma experiência impecável em cada detalhe.



Perspectiva ilustrada do Whisky Bar

No RIIO by Piero Lissoni todos os ambientes foram projetados para respirar leveza, conforto e design.

Cada detalhe traduz a harmonia entre a elegância italiana e a autenticidade brasileira, transformando espaços em experiências.



Perspectiva ilustrada do Whisky Bar



Perspectiva ilustrada do Wine Bar



Perspectiva ilustrada do Bar do Ed. Acqua



Perspectiva ilustrada do Espaço Gourmet

Celebrar com estilo.

O RIIO by Piero Lissoni oferece ambientes perfeitos para receber com elegância: Salão de Festas, Espaço Gourmet e Gourmet com Churrasqueira. Todos com possibilidade de serviços pay-per-use, para transformar qualquer ocasião em uma experiência memorável.



Perspectiva ilustrada do Salão de Festas



Perspectiva ilustrada da Churrasqueira

Para todas as gerações.

As crianças têm à disposição um mundo lúdico com playground e brinquedoteca, enquanto os jovens encontram seu espaço na varanda e salão de jogos teen, pensados para estimular a autonomia e o convívio. Os adultos também possuem uma área para jogos.



Perspectiva ilustrada do Playground



Perspectiva ilustrada da Brinquedoteca



Perspectiva ilustrada do Salão de Jogos Teen



Perspectiva ilustrada do Salão de Jogos Teen



Perspectiva ilustrada do Salão de Jogos Adulto

14. APPARTAMENTI | Apartamentos

Apartamentos | 4 a 5 suítes | de 262m² a 506m²
Penthouses | de 5 a 6 suítes | de 524m² a 1.042m²



Perspectiva ilustrada da varanda frente mar – Ed. Mare

Um projeto moderno e funcional, que une amplitude,
privacidade e convivência, em ambientes que se completam
e criam uma atmosfera de aconchego e elegância.



Perspectiva ilustrada da sala da Unidade 501 - Ed. Marc



Perspectiva ilustrada da sala de jantar da Unidade 501 - Ed. Marc



Perspectiva ilustrada da suíte da Unidade 501 - Ed. Sole



Perspectiva ilustrada da suíte da unidade 501 – Ed. Mare

15. PIANI | Plantas

APARTAMENTOS TIPO | 5 SUÍTES | 506,81m²

Ed. Sole e Ed. Marc
Colunas 01 e 02
1º ao 5º pavimento



APARTAMENTOS TIPO | 4 SUÍTES | 411,18m²

Ed. Brezza, Ed. Aria e Ed. Orlo
Colunas 01 e 02
1º ao 5º pavimento



Conheça as
demais plantas.

Ed. Freschezza	Ed. Acqua	Ed. Alba
Colunas 01 e 02	Coluna 01	Colunas 01 e 04
1º ao 5º pavimento	1º ao 5º pavimento	1º ao 5º pavimento



APARTAMENTOS TIPO | 4 SUÍTES | 262,99m²

Ed. Acqua
Colunas 04
1º ao 5º pavimento

Ed. Luce
Colunas 01 e 04
1º ao 5º pavimento



Conheça as
demais plantas.

16. SPECIFICHE TECNICHE | Ficha Técnica

Área do Terreno:

30.003,73m²

Sole

- 10 Apartamentos de 5 suítes – 506,81m² – 5 vagas
- 1 Penthouse de 6 suítes – 1.042,09m² – 6 vagas

Mare

- 10 Apartamentos de 5 suítes – 506,81m² – 5 vagas
- 1 Penthouse de 6 suítes – 1.042,09m² – 6 vagas

Brezza

- 10 Apartamentos de 4 suítes – 411,19m² – 4 vagas
- 1 Penthouse de 5 suítes – 830,25m² – 5 vagas

Freschezza

- 10 Apartamentos de 4 suítes – 319,49m² – 4 vagas
- 1 Penthouse de 5 suítes – 660,38m² – 5 vagas

Aria

- 10 Apartamentos de 4 suítes – 411,19m² – 4 vagas
- 1 Penthouse de 5 suítes – 830,25m² – 5 vagas

Acqua

- 10 Apartamentos de 4 suítes – 305,30m² / 319,49m² – 4 vagas
- 10 Apartamentos de 4 suítes – 261,98m² / 262,99m² – 3 vagas
- 1 Penthouse de 5 suítes – 635,07m² – 4 vagas
- 1 Penthouse de 5 suítes – 524,73m² – 4 vagas

Alba

- 20 Apartamentos de 4 suítes – 305,26m² / 319,49m² – 4 vagas
- 2 Penthouses de 5 suítes – 635,02m² – 5 vagas

Luce

- 20 Apartamentos de 4 suítes – 262,00m² / 262,99m² – 3 vagas
- 2 Penthouses de 5 suítes – 524,38 m² – 5 vagas

Orlo

- 10 Apartamentos de 4 suítes – 411,19m²– 4 vagas
- 1 Penthouse de 5 suítes – 830,25m² – 5 vagas



Perspectiva ilustrada da Fachada

17. CARATTERISTICHE | Diferenciais

Curadoria de serviços e experiências

- Administradora especializada em atendimento de alto padrão.
- Sistema de condomínio virtual direto no smartphone.
- Courier para entrega de pequenos volumes.
- Concierge para atendimento aos condôminos: reservas e recomendações, organização de eventos particulares, primeiro atendimento e governança das áreas comuns.
- Beach Facilities: degustação de itens do empório à beira-mar.
- Atendimento no bar da piscina.
- Socialização e Eventos: cafés da manhã comunitários; degustações e eventos culturais.
- Workshops de fotografia no celular, culinária e artes.

No subsolo

- Bicicletário e pranchário.
- Sala de motorista.
- Vagas setorizadas e próximas a cada um dos edifícios.
- Área para carga e descarga de pequenos volumes próximo ao lobby de cada edifício.
- Pontos de infra para carregador elétrico.
- Área destinada para vagas de visitante coberta.
- Sistema de cancelas no subsolo que torna exclusivo o acesso para as vagas privativas.
- Jardim com rampa para acesso da área social no térreo.

Pay-per-use

- Pet Care.
- Car Driver (pay-per-use).
- Lavanderia, passadoria e limpeza.
- Organizer e assistência de mudança.
- Pequenos reparos sob demanda.
- Espaço beleza.

Facilities

- Sala de reunião.
- Empório.
- Pet place.
- Espaço delivery no acesso de serviço.
- Ferramentas compartilhadas à disposição dos condôminos.
- Gerador por edifício atendendo às cargas de emergência, com bombas e iluminação de conforto.

Tecnologia e Segurança

- Guaritas blindadas com monitoramento e controle de acesso.
- Segurança perimetral.
- Câmeras em locais estratégicos.
- Previsão de wi-fi nas áreas comuns.
- Portões automatizados nos acessos.
- Cancelas e clausura de acesso (pedestres e veículos).
- Controles de acesso por cancelas no Subsolo.
- Controles de acesso para as áreas comuns sociais.



Perspectiva ilustrada do Empório



Perspectiva ilustrada do Salão de Beleza

18. TEGRA ID

É um programa que oferece alternativas para adaptar o imóvel durante a fase de construção. Permitindo que a unidade seja ajustada de acordo com as necessidades e estilo de vida do cliente.

-  Opções de planta
-  Opções de acabamento
-  Churrasqueira a gás e bancada nas varandas dos tipos
-  Churrasqueira a carvão nos terraços das coberturas
-  Piscina nas coberturas

TEGRA
ID

*A escolha é feita com base em opções predefinidas.
*As opções acima podem apresentar custo adicional. Sujeito ao cronograma físico da obra. O cliente deve estar em dia com suas obrigações assumidas e pactuadas com a Tegra Incorporadora.
Caso haja parcelas em atraso, é fundamental que a situação financeira seja regularizada.
*Opções de planta estão sujeitas a restrições legais, técnicas e estruturais.
*Verificar disponibilidade de opções de planta por unidade durante período de atendimento do programa Tegra ID.



19. NOTE | Notas

Os equipamentos, eletrodomésticos, mobiliários e elementos decorativos (quadros, tapetes, livros, almofadas, cortinas) constantes do presente material são referenciais e podem sofrer revisão de modelos, especificações e quantidades sem aviso prévio. A incorporadora não se responsabiliza por elementos decorativos de produção representados nas ilustrações artísticas.

Os revestimentos apresentados nas ilustrações artísticas são referenciais e podem apresentar variação dimensional, de cor, textura e paginação.

As áreas comuns sociais e ambientes de lazer do empreendimento serão entregues decorados e equipados, respeitando as linhas de materiais de divulgação do mesmo. Os equipamentos das áreas comuns e de lazer poderão ser alterados pela incorporadora de acordo com a disponibilidade das marcas, avanços tecnológicos, descontinuidade ou dificuldade de compra e entrega pelos fornecedores.

O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas, conforme especificações do projeto de paisagismo. As imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação representam artisticamente a fase adulta das espécies, que será atingida ao longo do tempo, com a devida manutenção do condomínio.

As imagens, ilustrações, plantas humanizadas e tour virtual referentes ao empreendimento e apresentados no stand de vendas, folder, material publicitário, outdoors, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação são meramente ilustrativos podendo apresentar variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas, ou do atendimento a postulados legais.

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

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

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

As vistas do entorno apresentadas nas ilustrações artísticas e tour virtual são aproximadas e imprecisas, podendo não corresponder exatamente à realidade.

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

Os mármores e granitos por se tratarem de pedras naturais, podem apresentar variação de tonalidade.

As imagens de áreas privativas podem possuir configurações diferentes do padrão do empreendimento, no que diz respeito à opção de planta e acabamentos, rebaixos, sancas decorativas, mobiliários e artigos decorativos, não sendo parte integrante do contrato. Para informações sobre padrão da unidade autônoma, consultar memorial descritivo e planta de venda, anexos ao Contrato de Compra e Venda.

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

O peitoril das janelas das unidades privativas seguirá o projeto de fachadas. Eventualmente, para atendimento de necessidades técnicas, poderão ser executados shafts e/ou enchimentos, bem como poderão ser alteradas as posições de peças sanitárias.

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

A incorporadora não se responsabiliza pelas construções vizinhas ao empreendimento. Itens como acréscimo nas edificações existentes no entorno, aberturas de janelas, alterações de afastamentos, entre outras condições dos imóveis de terceiros podem ser verificados no local, cabendo ao poder público fiscalizar a regularidade das construções vizinhas ao empreendimento.

Os quadros de luz, tomadas, interruptores e registros de comando das instalações hidráulicas poderão estar localizados diferentes daqueles representados no modelo do stand de vendas e nas ilustrações artísticas.

Não serão fornecidas pela incorporadora quaisquer peças de decoração das unidades autônomas constantes nos instrumentos promocionais ou qualquer outro elemento de decoração ou acabamento não citado expressamente no Memorial Descritivo de Vendas, tais como: aquecedores de passagem, armários embutidos, armários de pias de banheiros e cozinhas, box nos banheiros, carpetes, espelhos, equipamentos de ar-condicionado, eletrodomésticos, rebaixos, sancas e molduras, exceto nos locais indicados em projeto, móveis de espécie alguma, papel de parede ou pinturas especiais, ponto para chuveiro elétrico, equipamentos eletrônicos.

As unidades serão entregues com esquadria em trilho embutido entre a varanda/terraço e ambientes fechados, conforme projeto aprovado. Não será permitida a retirada da esquadria.

O fornecimento e instalação do que não constar expressamente desta especificação será de responsabilidade dos adquirentes das unidades.

Não serão admitidas modificações nas unidades ao longo do andamento das obras, exceto as eventualmente oferecidas pela incorporadora, através do programa Tegra ID, dentro do prazo ofertado.

A opção de planta acessível deverá ser solicitada pelo adquirente da unidade e ficará disponível até o início das obras, conforme Decreto Federal 9.451/2018.

As opções de planta alternativas apresentadas no material de vendas são predefinidas pela incorporadora e estão sujeitas à cobrança, através do programa Tegra ID. Estão sujeitas ao cronograma físico da obra. O cliente deverá estar em dia com suas obrigações assumidas e pactuadas com a incorporadora. Caso haja atrasos nas parcelas, é fundamental que a situação financeira seja regularizada. Os prazos do programa Tegra ID serão divulgados pela incorporadora em momento oportuno.

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

- Encontrar dificuldades por ocasião da aquisição e/ou contratação de produtos/serviços;
- Houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
- Precisar atender às exigências dos poderes públicos ou concessionárias de serviços públicos;

Além disso, eventualmente, por motivos técnicos, serão executados ou eliminados enchimentos e forros/sancas de gesso nas dependências das unidades autônomas.

Correrão, por conta do ADQUIRENTE, independentemente do efetivo recebimento da unidade autônoma adquirida, todas as despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio, mesmo que ainda não tenha recebido as chaves da unidade autônoma e ainda como promitente comprador(a), bem como a quota parte de IPTU, FORO e demais tributos, taxas, contribuições e encargos incidentes sobre a fração do terreno ou sobre a unidade autônoma a partir da expedição do habite-se, ainda que lançados em nome da incorporadora responsável.

Os adquirentes também são responsáveis pelas despesas para efetivação do negócio, entre elas ITBI, laudêmio e emolumentos notariais e registrais, que não estão incluídos no preço das unidades, conforme melhor explicado no instrumento de promessa de compra e venda.

Correrão por conta dos adquirentes das unidades autônomas as despesas de ligações definitivas, conforme cláusula específica de contrato. Os custos com ligações definitivas de serviços públicos devidas aos poderes públicos e/ou às empresas concessionárias de serviços públicos (água, esgoto, luz, força, gás e telefone) do empreendimento são de estimativa impossível antes de os respectivos serviços serem, nas épocas próprias, quantificados e orçados pelas empresas concessionárias. Por essa razão, tais custos, de responsabilidade dos adquirentes, não se encontram incluídos no preço pactuado para a unidade autônoma. Após a execução de tais serviços pela incorporadora, esses custos serão rateados entre todos os subscritores das unidades autônomas do empreendimento, na razão dos coeficientes apontados, obrigando-se os adquirentes a reembolsar a incorporadora em prazo a ser por ela oportunamente indicado, sendo tal pagamento uma obrigação contratual. São eles:

- Taxas, emolumentos, orçamentos de concessionárias e/ou empresas de serviços públicos, despesas de despachantes, de serviços de credenciados e/ou quaisquer outros pagamentos exclusivamente destinados à obtenção, aprovação, cadastramento e instalação de serviços definitivos de energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede de esgotos sanitários e pluviais, gás, telefone, combate a incêndio e outros que venham a ser necessários ao perfeito funcionamento da edificação;
- Execução de "vault", câmara subterrânea, transformadores e/ou outros equipamentos quem venham a ser exigidos pela concessionária de energia elétrica;
- Custos para implementação de Estação de Tratamento de Esgotos (ETE) e/ou outros dispositivos que venham a ser exigidos pelas concessionárias ou outros órgãos públicos, quando não decorrentes de contrapartidas necessárias e já conhecidas ao tempo da estruturação da presente incorporação;
- Extensões de rede de água e esgoto e quaisquer despesas com as instalações e/ou serviços que são próprios de concessionárias de serviços públicos, bem como eventuais financiamentos exigidos pelas referidas entidades para ligação definitiva de luz, gás e/ou outros serviços públicos;
- Obras e/ou modificações no projeto aprovado que se devam fazer para cumprir as exigências dos poderes públicos e/ou entidades competentes, supervenientes à presente data.

Os condôminos do empreendimento poderão ter serviços incorporados ao condomínio, compulsórios e/ou na modalidade pay-per-use, conforme descrito nos materiais de venda. Todos os serviços propostos poderão ser ofertados pela administradora e definidos em votação pelos proprietários. A descrição e as regras gerais seguirão conforme Convenção de Condomínio ou Regimento Interno. O condomínio será entregue com os espaços destinados às instalações para a operação dos serviços, sendo de responsabilidade do fornecedor contratado a montagem e equipagem dos mesmos.

O condomínio será entregue com os espaços destinados às instalações dos serviços descritos abaixo:

- Espaço delivery: compartimento entregue no Subsolo, para o recebimento de encomendas e compras de mercado, segundo disponibilidade do espaço;
- Empório;
- Bar da piscina.

A descrição e as regras gerais de utilização dos itens e dos espaços seguirão conforme Convenção de Condomínio ou Regimento Interno.

"RIO BY PIERO LISSONI – Incorporadora responsável: TGS| EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede na Avenida Almirante Júlio de Sá Bierrenbach, nº 200, Bloco 2, Sala 102, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.775.028, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.185.398/0001-89. Conceito e idealização de arquitetura, paisagismo e interiores desenvolvidos pelo escritório internacional Lissoni & Partners, sediado em Milão. Os projetos foram desenvolvidos tecnicamente pelos responsáveis: Projeto de Arquitetura: Arq&Urb Projetos - CAU A06831; Projeto Paisagístico: Benedito Abbud Arquitetura Paisagística e Urbanismo - CAU A19003; e Projeto de Arquitetura de Interiores por Carlos Rossi Arquitetura - CAU A166537. Memorial de Incorporação registrado em 21/10/2025, sob nº R.15 na matrícula 154.604 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, e o Patrimônio de Afetação averbado sob Av.17 na referida matrícula. As informações constantes no Memorial de Incorporação e nos futuros instrumentos de compra e venda prevalecerão sobre as divulgadas neste material. Todas as imagens e perspectivas aqui contidas são meramente ilustrativas. As tonalidades das cores, formas e texturas podem sofrer alterações. Os acabamentos, quantidade de móveis, equipamentos e utensílios serão entregues conforme o memorial descritivo do empreendimento e projeto de decoração. Os móveis e utensílios são sugestões de decoração com dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de aquisição da unidade. Este material está sujeito a alteração sem aviso prévio."

20. RELAZIONE DESCRITTIVA | Memorial Descritivo

Sala, circulação e suítes

Piso	Em osso, entregue no contrapiso
Parede	Gesso ou massa
Teto	Laje aparente
Soleira de acesso	Quartzo ou granito

Cozinha e área de serviço

Piso	Em osso, entregue no contrapiso
Parede	Gesso ou massa
Teto	Laje aparente
Soleira de acesso	Quartzo ou granito
Louças	Tanque sem coluna

Dependência de serviço

Piso	Em osso, entregue no contrapiso
Parede	Gesso ou massa
Teto	Laje aparente

W.C. de serviço

Piso	Cerâmica ou porcelanato
Parede	Cerâmica
Teto	Rebaixo em gesso com pintura
Filete	Quartzo ou granito
Louças	Bacia e caixa acoplada

Lavatório

Metais	Torneira de mesa
--------	------------------

Lavabo social

Piso	Em osso, entregue no contrapiso
Parede	Gesso ou massa
Teto	Laje aparente

Banheiros

Piso	Em osso, entregue no contrapiso
Parede	Gesso ou massa
Teto	Laje aparente

Varandas

Piso	Cerâmica ou porcelanato
Parede	Cerâmica, conforme fachada
Teto	Rebaixo em gesso com pintura

Terraço descoberto das penthouses

Piso	Cerâmica ou porcelanato
Parede	Cerâmica, conforme fachada

Sauna úmida das coberturas

Piso	Em osso, entregue no contrapiso
Parede	Gesso ou massa
Teto	Laje aparente
Equipamento exclusivo	

Especificações gerais

Bancadas	Pedra decorativa ou porcelanato
Elevadores	Conforme dimensionamento de tráfego, podendo ser das marcas Otis, Atlas Schindler, ThyssenKrupp ou similar
Esquadrias de alumínio	Pintura eletrostática em cor, conforme fachada
Fachadas	Em cerâmica, textura ou pintura, com detalhes conforme fachada
Ferragens	Papaiz, La Fonte, Arouca ou similar
Guarda-corpos	Em alumínio com pintura eletrostática em cor e vidro, trechos em alumínio com pintura eletrostática, conforme fachada
Louças	Deca, Docol, Logasa, Roca ou similar
Metais	Deca, Docol, Logasa, Roca ou similar
Portões e Gradis	Em ferro e/ou alumínio e/ou vidro
Soleiras e Filetes	Pedra decorativa
Vedações	Bloco de concreto e/ou cerâmico e/ou dry wall
Vidros	Incolores e opacos e/ou incolores e translúcidos

CERTIFICAÇÃO EMPREENDEDOR AQUA

A TEGRA assume o compromisso de projetar e construir todos os seus empreendimentos com um alto nível de exigência dos padrões ambientais. A certificação consolida o cuidado com o entorno, o paisagismo e o compromisso nas questões de conforto acústico, térmico e lumínico. O selo comprova, ainda, as boas práticas nos canteiros de obra, por meio de um forte programa de gestão de resíduos, monitoramento da qualidade do ar e da água, e do uso de materiais e equipamentos ecoeficientes.



21. TEGRA & BROOKFIELD



Saint Tropez

Tegra Incorporadora. Somos uma incorporadora residencial e de desenvolvimento urbano com foco em empreendimentos de médio alto e alto padrão, com forte atuação nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Em toda a nossa trajetória, realizamos empreendimentos que fizeram história e transformaram regiões, incluindo a orla da praia da Barra com o Les Residence de Monaco e o Saint Tropez, revelando uma preocupação genuína com a qualidade de vida das cidades. Para nós, cada cliente é único. E temos um propósito claro: construir empreendimentos com alma, para que as pessoas possam viver melhor. É por isso que nossos imóveis são pensados e construídos com paixão, comprometimento, entrega e energia.

- Reconhecida pela Revista Exame Prêmio Melhores do ESG 2022
- Certificada Empreendedor AQUA
- Signatária do Pacto Global da ONU
- Pioneira em assumir a meta “Cidades Regenerativas 2030”

TEGRA



Les Residences de Monaco

A Brookfield está presente no Brasil desde a sua fundação, em 1899, quando investidores canadenses e brasileiros desenvolveram as primeiras redes de transporte coletivo e de iluminação pública à base de energia elétrica nas cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro.

Atualmente, suas operações abrangem 25 estados brasileiros, além do Distrito Federal. A empresa detém aproximadamente R\$ 200 bilhões em ativos sob gestão, o que a coloca como uma das maiores investidoras de longo prazo do país.

TEGRA
+ LISSONI