PEDROSA ARQUITETURA

Mira 173

ONDE O OLHAR
ENCONTRA HISTÓRIA



Charme histórico no coração de Ipanema

Em um dos endereços mais nobres do Rio,
uma casa antiga guarda o sussurro do tempo.
Ali, cada detalhe respira história,
cada parede carrega memórias não ditas.

No compasso lento de Ipanema,
o cotidiano se transforma em ritual.
A luz entra com gentileza,
a brisa toca com leveza,
e o silêncio preenche com sentido.

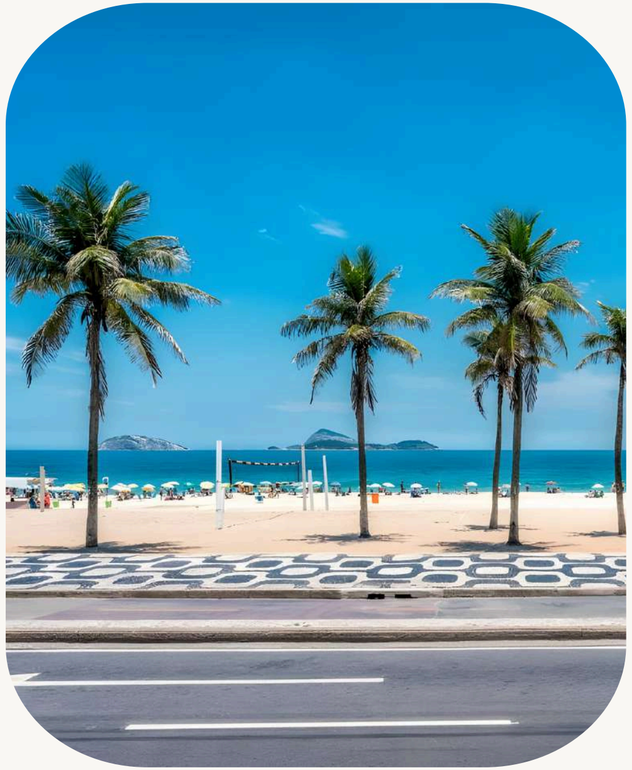
Mira nasce assim.
a partir do encontro entre passado e propósito,
entre a arquitetura preservada e a vida contemporânea.

É refúgio e expressão.
É ritmo próprio.
É elegância sem esforço.

Mira 173.
Onde o olhar repousa,
a alma reconhece,
e o viver encontra abrigo.

ÍNDICE

01 SOBRE O BAIRRO
03 LOCALIZAÇÃO
07 ARQUITETURA
11 O PROJETO
15 FICHA TÉCNICA
17 PLANTAS BAIXAS
23 ÁREAS COMUNS
35 APARTAMENTOS
77 NOTAS FINAIS



Ipanema

AUTÊNTICO POR ESSÊNCIA

Com sua atmosfera vibrante,
Ipanema é um convite à vida com poesia.

É um bairro que se revela no caminhar.
Em cada esquina,
um fragmento de história.
Onde o mar encontra a lagoa.

Nas calçadas, a poesia
que se mistura ao cotidiano.
Nas ruas, nomes
que ecoam cultura e arte.

Um modo de viver
que acolhe o passado
e abraça o presente.

PONTOS DE INTERESSE

01. PRAIA DE IPANEMA - POSTO 9
02. LAGOA RODRIGO DE FREITAS
03. PÇA. NOSSA SENHORA DA PAZ (METRO)
04. PÇA. GENERAL OSÓRIO (METRÔ)
05. SUPERMERCADO ZONA SUL
06. HOSPITAL QUALI IPANEMA
07. COLÉGIO NOTRE DAME
08. ESCOLA PEDRA DA GÁVEA
09. BODYTECH IPANEMA
10. SMART FIT IPANEMA
11. GRANADO PHARMÁCIAS
12. OMO LAVANDERIA
13. RESTAURANTE BELMONTE
14. TEMAKERIA
15. BAKED PADARIA & FORNERIA
16. CASA DE CULTURA LAURA ALVIM



LOCALIZAÇÃO

RUA ALBERTO DE CAMPOS, 173

O EMPREENDIMENTO ESTÁ POSICIONADO EM UMA DAS ÁREAS MAIS DESEJADAS DE IPANEMA. UMA RUA TRANQUILA E ARBORIZADA, QUE OFERECE O EQUILÍBRIO PERFEITO ENTRE A ATMOSFERA RESIDENCIAL E A PROXIMIDADE COM O MELHOR DO BAIRRO.

A POUCOS PASSOS DA PRAIA, DA PRAÇA GENERAL OSÓRIO E DA ESTAÇÃO DE METRÔ, ALÉM DE ESTAR CERCADO POR RESTAURANTES RENOMADOS, COMÉRCIO SOFISTICADO E SERVIÇOS ESSENCIAIS.

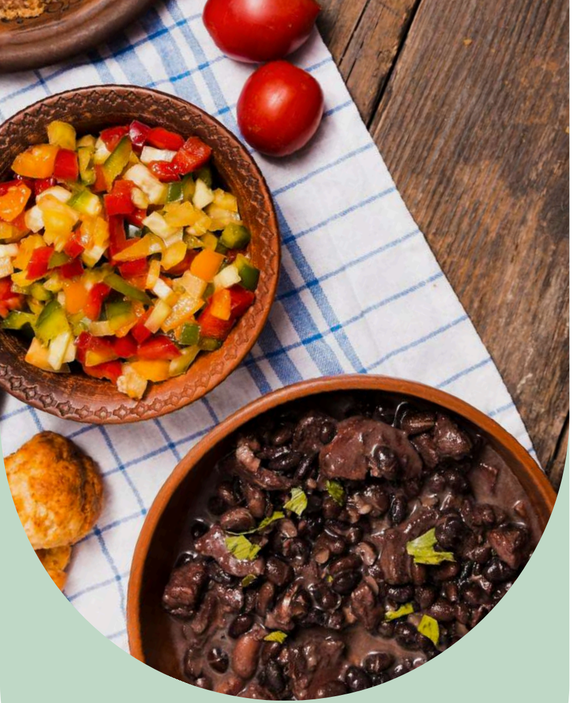
UM ENDEREÇO QUE TRADUZ CONVENIÊNCIA, VALORIZAÇÃO E QUALIDADE DE VIDA NO PONTO MAIS VIBRANTE DA ZONA SUL CARIOCA.



COM ACESSO FACILITADO A MÚLTIPLAS ROTAS, O ENDEREÇO ESTÁ A POUCOS METROS DA ESTAÇÃO DE METRÔ NOSSA SENHORA DA PAZ E DE IMPORTANTES VIAS QUE CONECTAM IPANEMA A COPACABANA, LAGOA E LEBLON. UMA LOCALIZAÇÃO QUE FAVORECE O DIA A DIA COM MAIS FLUIDEZ, PRATICIDADE E CONEXÃO COM TODA A CIDADE.

VIVER NA ALBERTO DE CAMPOS É TER A ESSÊNCIA DE IPANEMA AO REDOR. CAMINHAR ATÉ A PRAIA, FREQUENTAR CAFÉS, GALERIAS, LIVRARIAS E ACADEMIAS, TUDO COM O CHARME CARIOCA E O CONFORTO DE UM BAIRRO COMPLETO E ACOLHEDOR.

PRÓXIMO AOS PRINCIPAIS CENTROS GASTRONÔMICOS E CULTURAIS DA REGIÃO. ALÉM DE MERCADOS, ESCOLAS, FARMÁCIAS E SERVIÇOS A POUCOS PASSOS DE CASA. TUDO PARA VIVER BEM, COM QUALIDADE, SEGURANÇA E TEMPO PARA APROVEITAR.

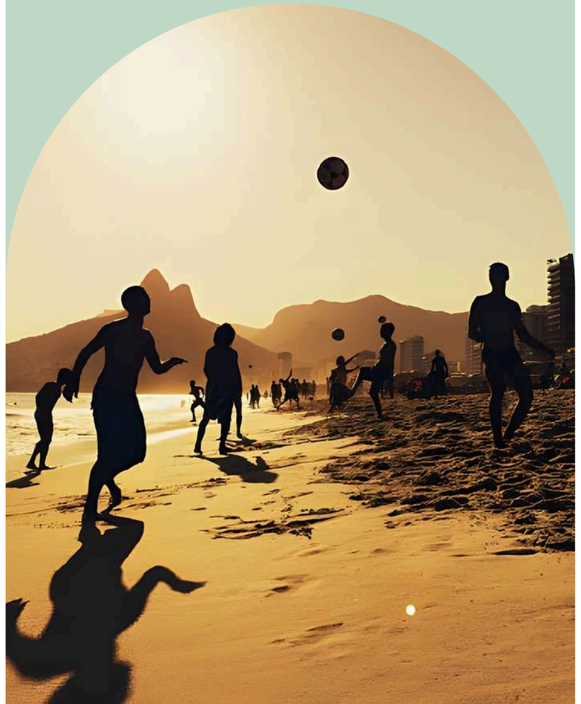


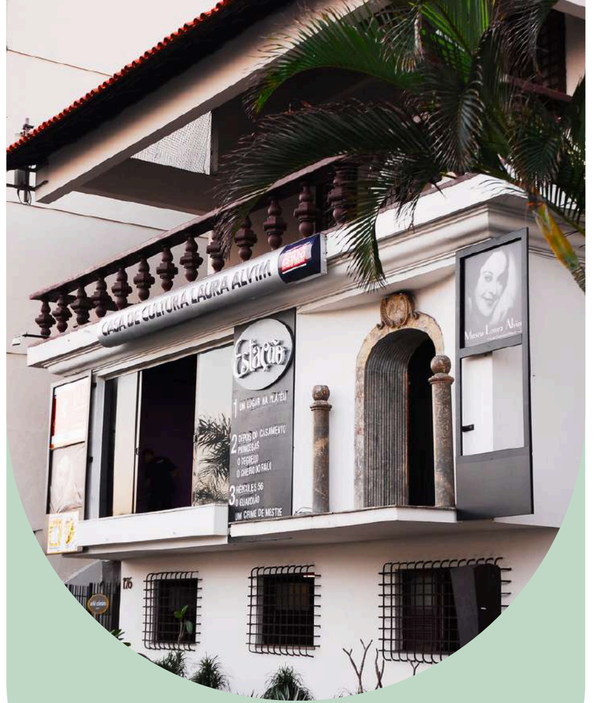
GASTRONOMIA

Com alguns dos restaurantes mais renomados do Rio, entre cafés charmosos, bistrôs contemporâneos e sabores do mundo.

ESPORTE E LAZER

Corridas ao amanhecer, pedaladas à beira-mar e treinos ao ar livre. O melhor da vida ativa começa na porta de casa.





CULTURA

Cercado por teatros, galerias, livrarias e espaços culturais que traduzem o espírito criativo e urbano da Zona Sul.

MOBILIDADE

Conectado aos principais pontos do Rio, com fácil acesso ao metrô, ciclovias e vias expressas. Que dão fácil acesso a Copacabana, Leblon, Centro e demais regiões essenciais do Rio





PEDROSA ARQUITETURA

AUTOR DO PROJETO

A Pedrosa Arquitetura será a responsável pelo projeto do empreendimento Mira, trazendo sua expertise para criar espaços que refletem uma fusão harmoniosa entre o clássico e o moderno. Com uma equipe de profissionais capacitados, o escritório é especializado em desenvolver projetos exclusivos, independentemente do porte ou da complexidade.

Para o escritório, arquitetura e design são inseparáveis – não apenas no conceito, mas essencialmente na prática. Essa imersão contínua em um universo de imagem, harmonia e proporção garante que o Mira será um projeto onde cada detalhe será cuidadosamente pensado para otimizar a experiência espacial, entregando um empreendimento que se destaca pela sofisticação e funcionalidade.

Com uma trajetória marcada por referências internacionais e um olhar apurado para o detalhe, Cynthia Pedrosa construiu sua arquitetura a partir de inspirações colhidas ao redor do mundo. Suas experiências em diferentes culturas e cidades icônicas moldaram uma linguagem autoral que equilibra elegância, sensibilidade e precisão técnica. Cada projeto nasce da escuta atenta do espaço e da compreensão profunda do modo de viver contemporâneo. Sua arquitetura e seus interiores se destacam pela sofisticação atemporal e pela capacidade de traduzir identidade em ambientes únicos. Ao longo de sua carreira, desenvolveu projetos personalizados de altíssimo padrão, sempre pautados pela excelência e pelo rigor estético. Neste empreendimento em Ipanema, Cynthia propõe um diálogo cuidadoso entre a arquitetura histórica preservada e conceitos atuais de morar. O resultado são espaços que respeitam a memória do lugar, ao mesmo tempo em que incorporam conforto, funcionalidade e inovação. Uma arquitetura que valoriza o passado, sem abrir mão da elegância do presente.

Arquiteta
CYNTHIA PEDROSA



Raphael Pedrosa Zay traz ao projeto um olhar contemporâneo e preciso, pautado no equilíbrio entre estética e funcionalidade. Sua arquitetura se constrói a partir de soluções inteligentes, espaços fluidos e escolhas formais com propósito. Com sensibilidade para o design atual, propõe ambientes elegantes, práticos e atemporais. Neste empreendimento, sua leitura moderna dialoga com a arquitetura original da casa preservada, criando uma síntese natural entre passado e presente. O resultado são espaços pensados para o viver contemporâneo, com conforto, clareza e sofisticação.



Arquiteto
RAPHAEL PEDROSA

O ESCRITÓRIO

A Pedrosa Arquitetura se destaca por sua equipe altamente qualificada, dedicada a executar projetos exclusivos, independentemente da escala ou complexidade. O escritório adota um estilo que harmoniza o clássico e o moderno, visando criar espaços amplos e limpos que, embora característicos do design contemporâneo, não renunciam às referências encantadoras do estilo tradicional. Priorizamos uma análise cuidadosa das preferências do cliente, assegurando que o resultado final una seus desejos a um ambiente equilibrado e harmonioso.

Para a Pedrosa Arquitetura, arquitetura e design são intrinsecamente inseparáveis, não apenas em seu planejamento conceitual, mas fundamentalmente na execução prática. Desde sua fundação em 1975, o escritório tem integrado a criação de mobiliário e objetos diretamente em seus projetos, garantindo uma abordagem holística e coesa. Essa integração reflete uma imersão permanente em um universo de imagem, harmonia e proporção, onde cada detalhe é pensado para compor uma experiência espacial única.



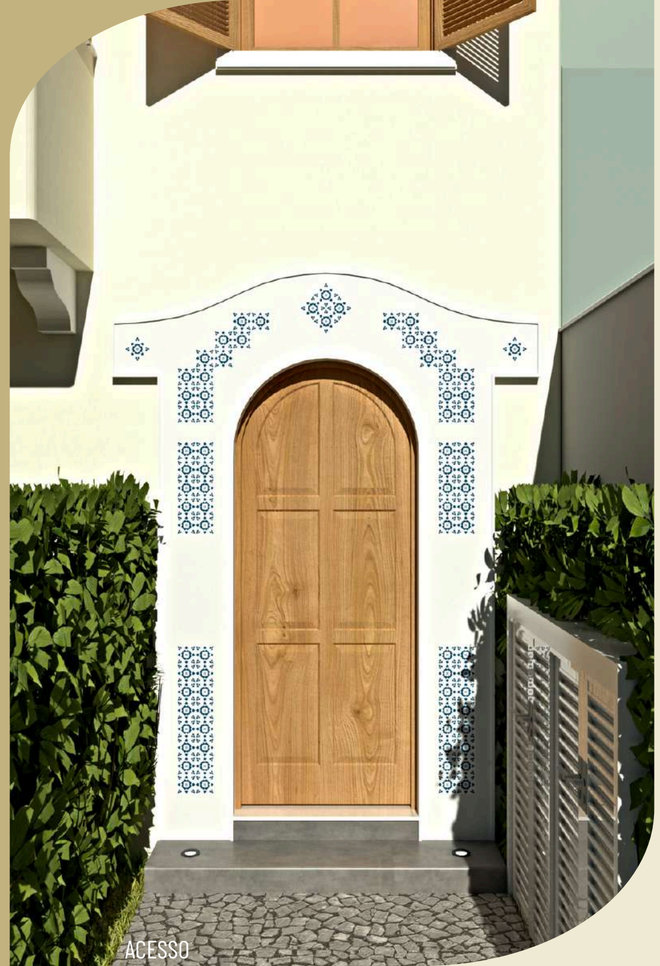
LIGAÇÃO COM O BAIRRO

Situada no coração de Ipanema, a Pedrosa Arquitetura beneficia-se de uma profunda conexão com a essência do bairro. O escritório não apenas ocupa um espaço de valor cultural, mas também absorve a rica história e a vibrante atmosfera de Ipanema. Essa localização estratégica permite à equipe um conhecimento aprofundado das nuances arquitetônicas e do estilo de vida local, elementos que são habilmente integrados em cada projeto.

HISTÓRIA

A Pedrosa Arquitetura começou em 1975, quando Cynthia Pedrosa abriu seu escritório e a loja AMC, já integrando arquitetura e design. Uma década de vivência entre a Flórida e Paris, a partir de 1991, aprofundou essa fusão, levando à criação de peças que eram comercializadas em suas lojas.

A expansão e continuidade da Pedrosa Arquitetura se deu com Raphael Pedrosa. Com uma bagagem cultural vasta dos EUA e França, Raphael passou a atuar ao lado de Cynthia, tornando-se sócio em 2012. Essa parceria consolidou a Pedrosa Arquitetura como um estúdio que une tradição e inovação em cada proposta de design.



ACESSO

O PROJETO

FACHADA COM HISTÓRIA, PRESERVAÇÃO COM PROPÓSITO

Com traços originais preservados, a fachada histórica do empreendimento resgata a memória arquitetônica local e se integra de forma harmônica à cidade. Em diálogo com o passado, a proposta contemporânea ganha vida com a introdução de um muro inteiramente verde, trazendo frescor, sustentabilidade e sofisticação à composição urbana.

O empreendimento se destaca pela sua arquitetura que equilibra tradição e contemporaneidade, sempre valorizando os elementos históricos sem abrir mão da inovação funcional. A preservação da fachada tombada não é apenas um gesto de respeito ao patrimônio, mas uma base sólida que inspira todo o conceito arquitetônico, trazendo identidade e caráter ao edifício.

Internamente, a arquitetura explora layouts inteligentes que maximizam a eficiência dos espaços, promovendo uma integração natural entre os ambientes sociais e privativos. A fluidez do projeto cria percursos intuitivos, enquanto o jogo de volumes e aberturas permite a entrada abundante de luz natural, reforçando a sensação de amplitude e conforto.

Além disso, o projeto arquitetônico prioriza a experiência do usuário em cada detalhe, desde a distribuição pensada para otimizar a circulação até a escolha de soluções que promovem conforto térmico e acústico. A integração entre os espaços internos e externos potencializa a sensação de conexão com o ambiente, enquanto o cuidado com proporções e escalas cria ambientes equilibrados e convidativos. Cada elemento foi concebido para proporcionar uma vivência sofisticada, onde funcionalidade e estética caminham juntas para transformar o cotidiano em um verdadeiro privilégio.

Os espaços foram cuidadosamente projetados para permitir a implementação de layouts harmoniosos e flexíveis, atendendo às necessidades variadas dos moradores. Essa versatilidade garante que cada ambiente possa ser personalizado, respeitando a fluidez do projeto e potencializando a funcionalidade sem abrir mão da sofisticação.

Materiais selecionados com rigor garantem durabilidade e elegância, ao mesmo tempo que valorizam a estética clean e contemporânea. As soluções tecnológicas, como fechaduras eletrônicas, se incorporam ao design de maneira discreta, oferecendo segurança sem comprometer a harmonia estética, incorporando soluções modernas que facilitam o dia a dia e promovem conforto

A área externa, marcada pela presença do muro verde, estabelece uma transição harmoniosa entre o interior e o contexto urbano, criando um filtro visual e ambiental que eleva a experiência do morador desde o primeiro contato com o edifício.

Assim, a arquitetura do empreendimento traduz um diálogo equilibrado entre passado e presente, funcionalidade e beleza, oferecendo uma moradia que respeita a história enquanto abraça o estilo de vida moderno com excelência.



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens" no final desse material.

FACHADA DIURNA

FACHADA NOTURNA



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens" no final desse material.

FICHA TÉCNICA

08 UNIDADES
Entre 31 m² e 60 m²

- 3 Gardens
- 4 Unidades Studio
- 1 Unidade com terraço gourmet

FACHADA

Fachada original com valor arquitetônico, restaurada para manter sua autenticidade

ÁREA COMUM

Excelente hall de acesso com elementos que remetem a identidade e história do Rio de Janeiro.

INFRAESTRUTURA

- Sistema de câmeras de segurança
- Fechaduras digitais
- Elevador para todos os pavimentos
- Infraestrutura para instalação de ar condicionado nos apartamentos
- Infraestrutura para forno combinado e cooktop elétrico ou por indução

ENDEREÇO

Rua Alberto de Campos
173 | Ipanema

8 UNIDADES

Com ambientes muito bem distribuídos e integrados

FACHADA HISTÓRICA

Edifício histórico com fachada tombada

GARDENS

Unidades contam com área externa ou varanda

QUADRO DE ÁREAS

UNIDADES	TIPO	TIPOLOGIA	ÁREA COBERTA	ÁREA TERRAÇO	ÁREA TOTAL
APTO 101	GARDEN / DOUBLE STUDIO	QUARTO/SALA	33.95m²	23.58m²	57.53m²
APTO 102	GARDEN	QUARTO /SALA	34.72m²	6.87m²	41.59m²
APTO 103	GARDEN	QUARTO/SALA	31.65m²	7.76m²	39.41m²
APTO 201	DOUBLE STUDIO	QUARTO/SALA	47.13m²	-	47.13m²
APTO 202	STUDIO	QUARTO/SALA	40.88m²	0,89m²	41.77m²
APTO 203	STUDIO	QUARTO/SALA	30.96m²	0,69m²	31.65m²
APTO 301	COBERTURA	QUARTO/SALA	47.61m²	12.53m²	60,14m²
APTO 302	STUDIO	QUARTO/SALA	30.98m²	0,69m²	31.67m²

1º PAVIMENTO

1. HALL DE ACESSO
2. HALL DE ENTRADA
3. HALL DO ELEVADOR E ESCADAS
4. APARTAMENTO 101 (GARDEN)
5. APARTAMENTO 102 (GARDEN)
6. APARTAMENTO 103 (GARDEN)



*O muro verde interno é apenas sugestões para o garden e não será entregue.

Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas Plantas Humanizadas" no final desse material.

0 20 50 100 200
ESCALA GRÁFICA

2º PAVIMENTO

1. HALL DO ELEVADOR E ESCADAS
2. APARTAMENTO 201 (TIPO)
3. APARTAMENTO 202 (TIPO)
4. APARTAMENTO 203 (TIPO)



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas Plantas Humanizadas" no final desse material.

0 20 50 100 200

ESCALA GRÁFICA

3º PAVIMENTO

1. HALL DO ELEVADOR E ESCADAS
2. APARTAMENTO 301 (COBERTURA)
3. APARTAMENTO 302 (COBERTURA)
4. ÁREA DOS FUNCIONÁRIOS
5. ÁREA TÉCNICA

0 20 50 100 200
ESCALA GRÁFICA

*O muro verde e a jardineira interna são apenas sugestões para o terraço descoberto e não serão entregues.



TERRAÇO DESCOBERTO APTO 301

SACADA APTO 301

Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas Plantas Humanizadas" no final desse material.



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens" no final desse material.

HALL DE ENTRADA

Sofisticação e Tecnologia em Harmonia

O hall de entrada do empreendimento recebe os moradores e visitantes com uma atmosfera sofisticada e acolhedora, resultado de um design cuidadosamente pensado para unir modernidade e conforto. Este ambiente transmite uma atmosfera de refinamento e acolhimento desde os primeiros passos.

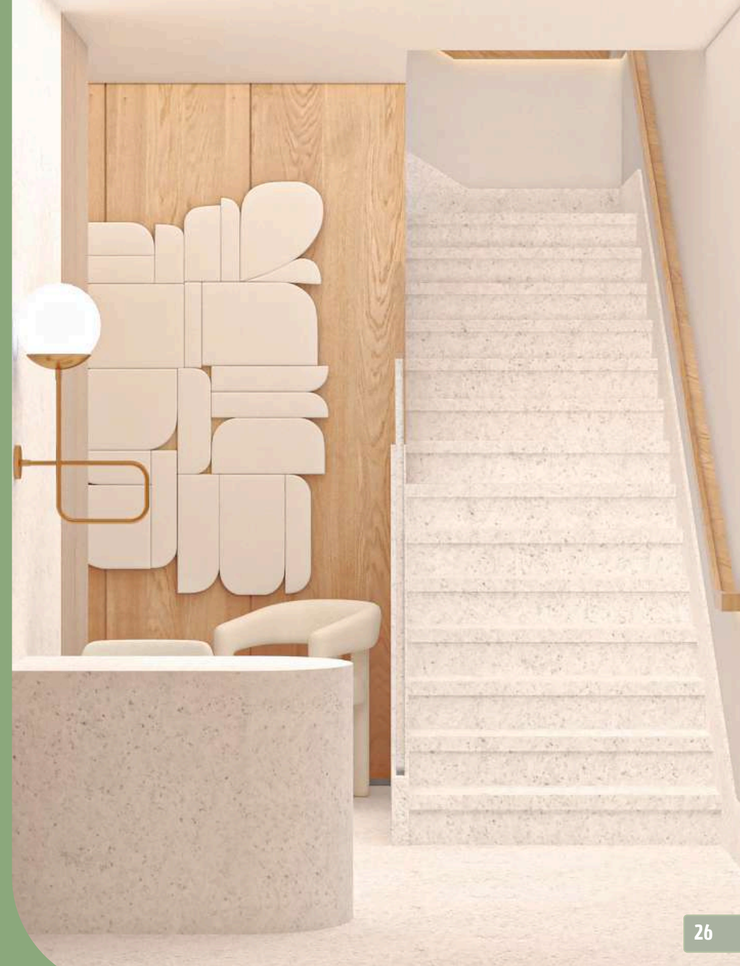
O elevador garante um acesso rápido e confortável a todos os pavimentos, promovendo a praticidade do dia a dia, enquanto os sistemas tecnológicos avançados de segurança asseguram um controle de acesso eficiente e facilidade no uso, oferecendo tranquilidade e conveniência aos moradores.

Um Tributo à Cultura do Rio desde a chegada

Elementos que remetem à cultura e ao cenário do Rio de Janeiro conferem personalidade e identidade ao ambiente, criando uma recepção única que reflete o estilo de vida do bairro, a excelência do empreendimento e celebra a identidade cultural do Rio de Janeiro.

Materiais naturais, de origem local e sustentáveis, reforçam essa conexão com o entorno, trazendo sofisticação e consciência ambiental ao espaço.

A arte, presente nos detalhes, não apenas decora, mas também traduz o espírito do lugar e transforma a chegada em uma verdadeira experiência de pertencimento.



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens"no final desse material.



HALL ELEVADOR

Um ambiente que contempla a história

Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens"no final desse material.



HALL PAVIMENTOS

HALL

2º

PAVIMENTO

Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens" no final desse material.



Entre memórias e modernidade.

Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens" no final desse material.



HALL PAVIMENTOS

HALL 3º PAVIMENTO

APARTAMENTO 101

Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas Plantas Humanizadas" no final desse material.



0 20 50 100 200

ESCALA GRÁFICA

GARDEN

ÁREA PRIVATIVA INTERNA 33.95m²
ÁREA PRIVATIVA EXTERNA 23.58m²

57,53 m²



PLANTA BAIXA 1° PAVIMENTO



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens" no final desse material.



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens"no final desse material.

Um espaço onde tudo se conecta

A planta integrada valoriza cada metro quadrado, unindo sala, cozinha e área de convivência em um único ambiente fluido e sofisticado.

A cozinha integrada se conecta com leveza à sala e ao quarto, criando um ambiente único, funcional e acolhedor. O design aberto traduz um estilo de vida contemporâneo



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens"no final desse material.



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens"no final desse material.



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas Imagens" no final desse material.

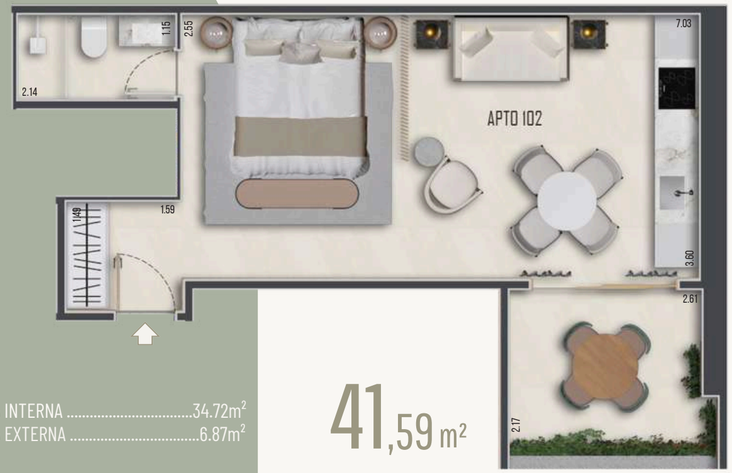
Espaços externos para seu bem-estar

Com generosos espaços abertos e áreas externas que se conectam ao entorno, o projeto oferece um cenário perfeito para quem valoriza o ar livre e o contato com a natureza.

Mais do que um espaço comum, é uma extensão da casa. Ideal para encontros descontraídos, momentos de pausa ou simplesmente para contemplar o verde em meio à cidade.

APARTAMENTO 102

Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas Plantas Humanizadas" no final desse material.



GARDEN

ÁREA PRIVATIVA INTERNA 34.72m²
ÁREA PRIVATIVA EXTERNA 6.87m²

41,59 m²



PLANTA BAIXA 1° PAVIMENTO

0 20 50 100 200

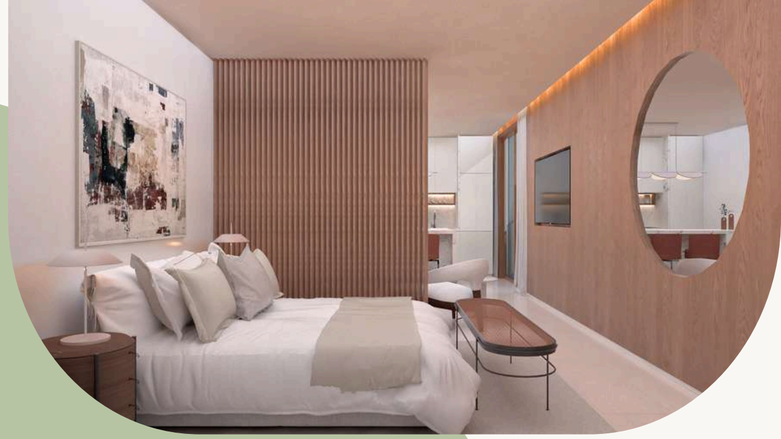
ESCALA GRÁFICA



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens" no final desse material.

Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens"no final desse material.







APARTAMENTO 103



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas Plantas Humanizadas" no final desse material.

GARDEN

ÁREA PRIVATIVA INTERNA 31.65m²
ÁREA PRIVATIVA EXTERNA 7.76m²

39,41 m²



ESCALA GRÁFICA



PLANTA BAIXA 1° PAVIMENTO

Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens"no final desse material.







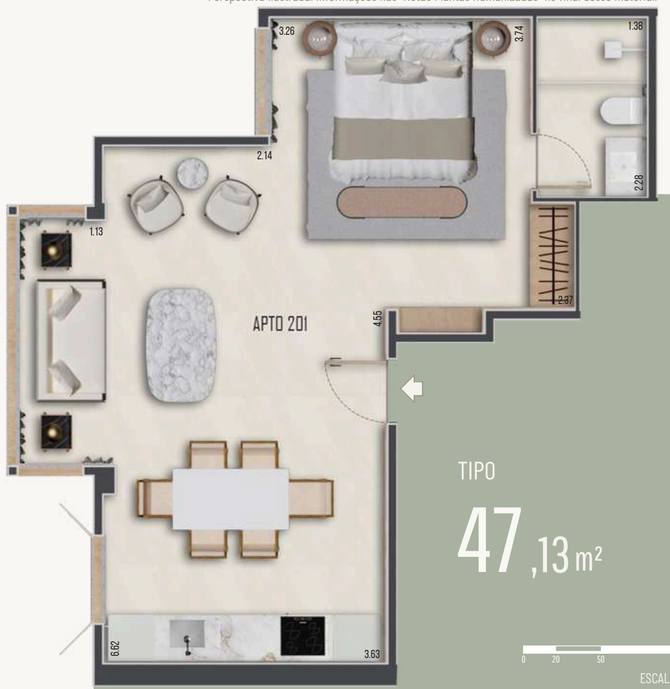
Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens"no final desse material.



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens"no final desse material.

Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas Plantas Humanizadas" no final desse material.

APARTAMENTO 201



TIPO

47,13 m²



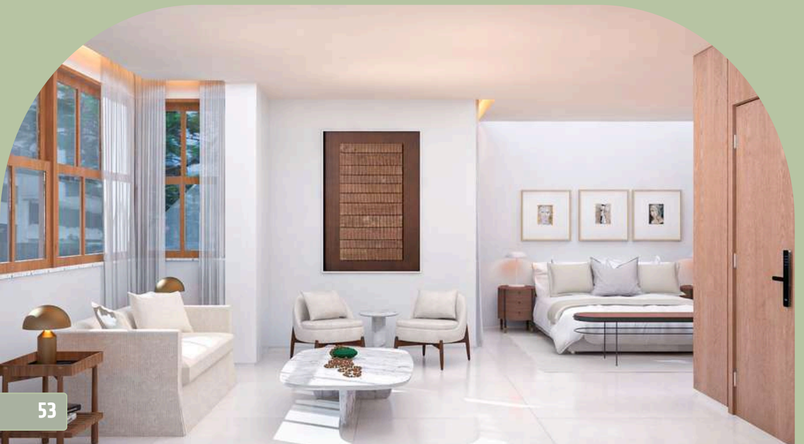
PLANTA BAIXA 2° PAVIMENTO

0 20 50 100 200

ESCALA GRÁFICA

Panorama, espaço e luz em perfeita harmonia

Ambientes integrados que se abrem naturalmente para a luz do dia, criando uma atmosfera arejada e convidativa.



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens" no final desse material.



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens"no final desse material.

APARTAMENTO 202

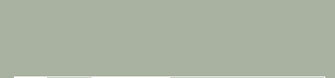
Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas Plantas Humanizadas" no final desse material.



TIPO

ÁREA PRIVATIVA INTERNA 40.88m²
ÁREA DA SACADA.....0.89m²

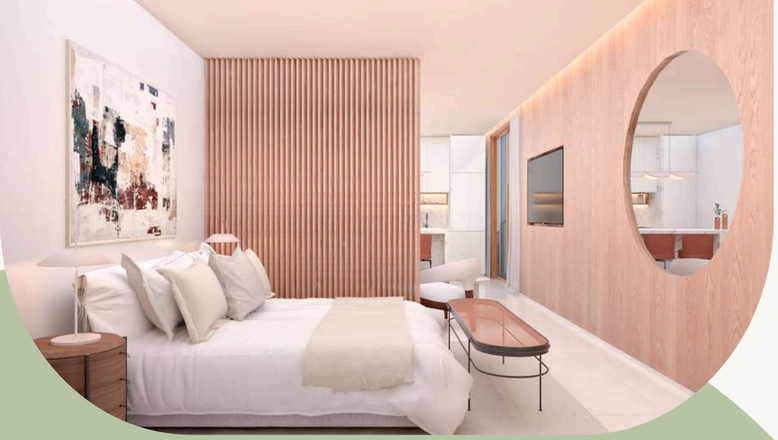
41,77 m²

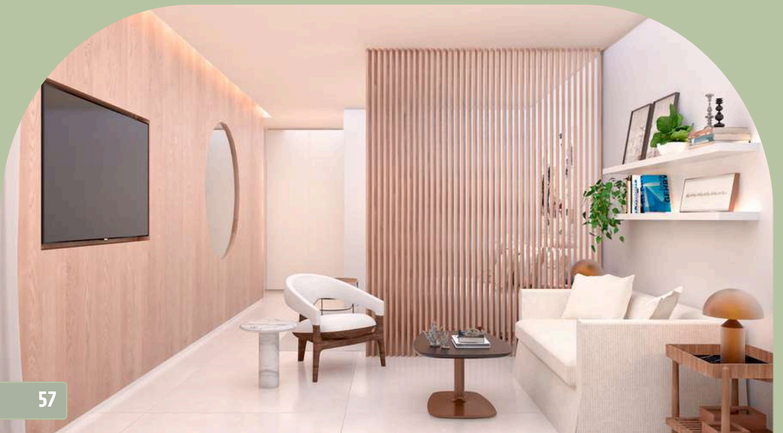


ESCALA GRÁFICA



PLANTA BAIXA 2° PAVIMENTO





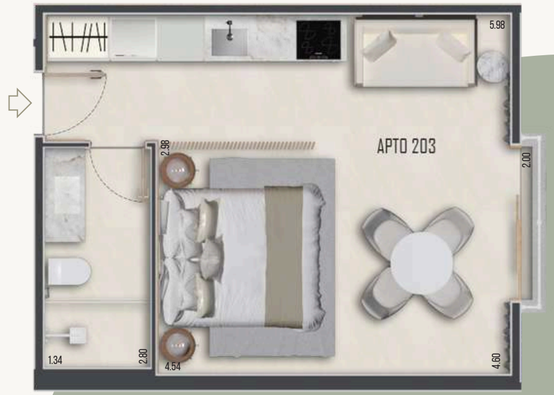
Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens" no final desse material.



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens"no final desse material.

APARTAMENTO 203

Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas Plantas Humanizadas" no final desse material.



ESCALA GRÁFICA

TIPO

ÁREA PRIVATIVA INTERNA 30.96m²
ÁREA DA SACADA.....0.69m²

31,65 m²



PLANTA BAIXA 2° PAVIMENTO

Refúgio sereno

Este apartamento de fundos oferece ambientes integrados que valorizam a circulação e a luminosidade natural.

A sacada, delicada e funcional, proporciona uma conexão visual com a área verde do muro, trazendo um toque de natureza e tranquilidade ao dia a dia.



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens" no final desse material.



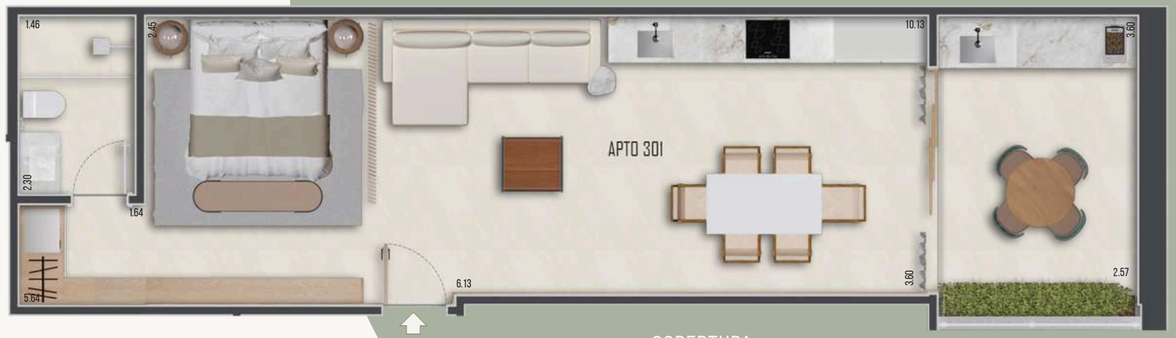
Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens"no final desse material.



Ambientes fluidos, vista de paz

APARTAMENTO 301

Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas Plantas Humanizadas" no final desse material.



COBERTURA

ÁREA PRIVATIVA INTERNA 47.61m²
ÁREA TERRAÇO DESCOBERTO 12.53m²

60,14 m²



PLANTA BAIXA 3° PAVIMENTO



ESCALA GRÁFICA

Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens"no final desse material.

Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens"no final desse material.

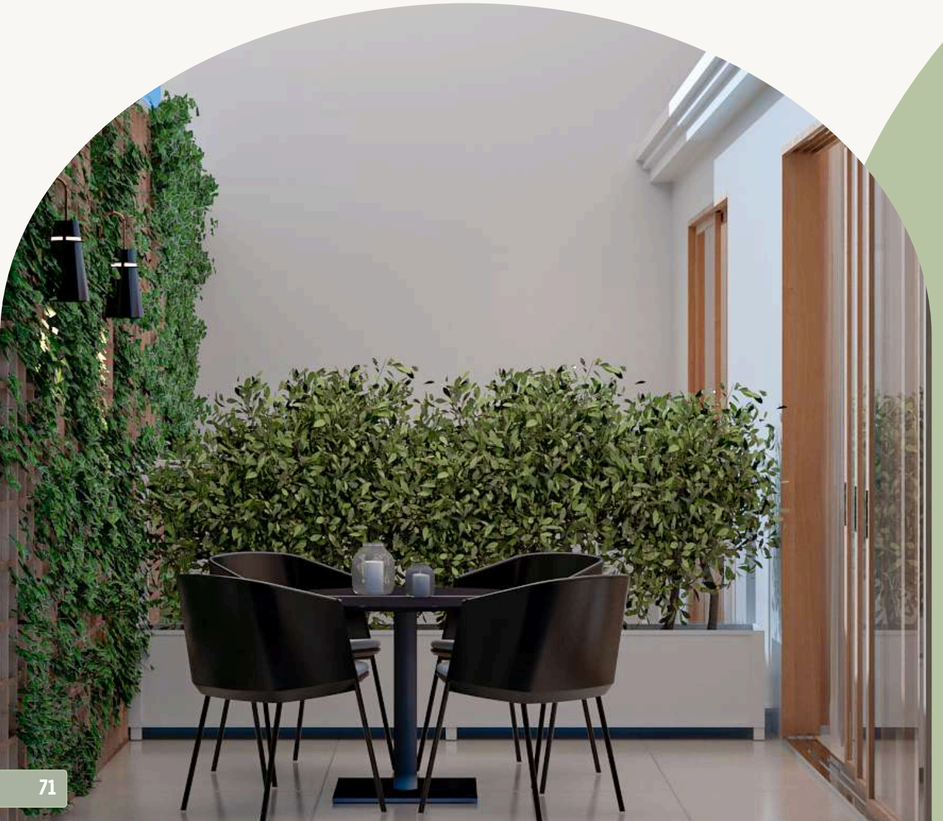
Layout inteligente, vida prática

Com ambientes conectados de forma inteligente, este apartamento oferece uma planta que equilibra convivência e privacidade.



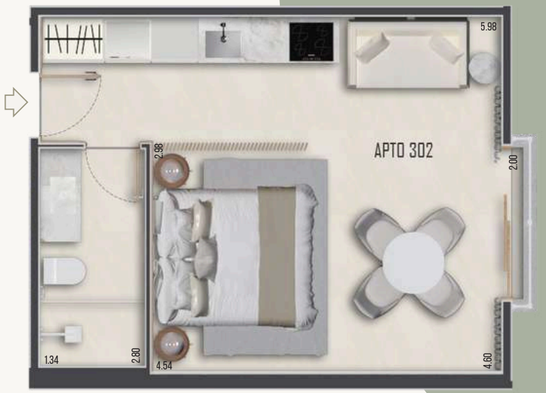


Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens"no final desse material.



Oásis de
tranquilidade
ao ar livre

APARTAMENTO 302



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas Plantas Humanizadas" no final desse material.

COBERTURA

ÁREA PRIVATIVA INTERNA 30.98m²
ÁREA PRIVATIVA EXTERNA 0.69m²

31,67 m²



PLANTA BAIXA 3º PAVIMENTO

0 20 50 100 200

ESCALA GRÁFICA



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens" no final desse material.



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens" no final desse material.



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens" no final desse material.

DISPOSIÇÕES GERAIS

DO EMPREENDIMENTO

MIRA 173
RUA ALBERTO DE CAMPOS, 173 - IPANEMA | RJ

Trata-se de um empreendimento residencial no modelo "Retrofit", composto por um edifício de 8 (oito) unidades, distribuídas em 3 pavimentos. O pavimento térreo abriga 3 (três) unidades Gardens. O 2° pavimento conta com 3 (três) unidades Tipo, e o 3° pavimento é composto por 2 (duas) unidades de Cobertura. O empreendimento não contará com vagas de garagem.

Após a conclusão da obra, o edifício será denominado "MIRA 173".

Endereço: Rua Alberto de Campos, 173 - Ipanema | RJ

Á**rea do Terreno:** 174,80m²

Tipologia das Unidades: Apartamentos quarto e sala
.3 Unidades Garden (1° pavimento)
.3 Unidades Tipo (2° pavimento)
.2 Unidades Cobertura (3° pavimento)

DO PROJETO

Todas as informações deste empreendimento são baseadas em um levantamento preliminar do imóvel, conforme seu estado atual, antes do início da obra e dos levantamentos técnicos completos.

As propostas foram feitas com base nas condições observadas no imóvel no momento da análise, estando, portanto, sujeitas a ajustes e modificações. Este material tem como objetivo o cadastramento de clientes interessados na aquisição do imóvel. Assim, todas as informações poderão ser alteradas durante o desenvolvimento do projeto.

A construtora tem a prerrogativa de definir a localização dos cômodos e das áreas comuns, bem como das partes privativas, conforme a melhor solução para o projeto como um todo, mesmo que isso implique alterações no layout e na distribuição das unidades.

Com relação aos projetos, as imagens, ilustrações, plantas humanizadas e demais materiais relacionados ao empreendimento, apresentados no stand de vendas, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de divulgação, são meramente ilustrativos e podem sofrer variações em relação à obra final.

Tais alterações podem ocorrer devido ao desenvolvimento dos projetos executivos, à necessidade de adequações técnicas ou ao cumprimento de exigências legais.

As áreas privativas apresentadas nos projetos e na tabela de vendas foram calculadas com base nas dimensões totais da laje das unidades, incluindo paredes, pilares e outros elementos estruturais, conforme disposto no item 5.3 da ABNT NBR 12721.

A área da unidade autônoma é definida pela linha que contorna suas dependências, cobertas ou descobertas, excluindo as áreas não edificadas, e passa pelas projeções:
(a) das faces externas das paredes externas da edificação e das paredes que separam as dependências privativas da unidade das áreas comuns;
(b) dos eixos das paredes que separam as dependências privativas da unidade das dependências privativas das unidades autônomas vizinhas.

Os elementos estruturais, quando representados, são meramente ilustrativos. As plantas poderão ser alteradas devido à necessidade de atender às posturas municipais, exigências das concessionárias ou coordenação dos projetos,



ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS

ESCADA
Piso: Pedra granito
Parede: Pintura
Teto: Forro de gesso com pintura
Rodapé: Pedra granito
Guarda-corpo: Vidro translúcido / Pedra granito
Corrimão: Filete iluminado em marcenaria

HALL DE ACESSO
Piso: Pedra granito
Parede: Pintura / Painel em marcenaria, com acabamento melamínico / Painel em pedra granito
Teto: Forro de gesso com pintura
Rodapé: Tipo filete em aço inox / Pedra granito
Soleira: Tipo filete em aço inox
Esquadrias: Porta lisa em marcenaria, com acabamento melamínico
Bancada: Pedra granito

HALL DOS ELEVADORES/CIRCULAÇÃO DE SERVIÇO
Piso: Pedra granito
Parede: Painel em marcenaria, com acabamento melamínico / Painel em pedra granito / Espelho
Teto: Forro de gesso com pintura
Rodapé: Tipo filete em aço inox
Soleira: Tipo filete em aço inox
Esquadrias: Porta lisa em marcenaria, com acabamento melamínico

ACABAMENTO DAS ÁREAS TÉCNICAS

ÁREA DOS FUNCIONÁRIOS
Piso: Pedra granito
Parede: Pintura
Teto: Forro de gesso com pintura
Rodapé: Pedra granito
Soleira: Tipo filete em aço inox
Esquadrias: Porta lisa em marcenaria, com acabamento melamínico
Bancada: Pedra granito
Equipamentos: Cuba em aço inox de embutir, misturador monocomando de mesa e acabamentos para registro

BANHEIRO DOS FUNCIONÁRIOS
Piso: Pedra granito
Parede: Cerâmica ou porcelanato
Teto: Forro de gesso com pintura
Esquadrias: Porta lisa em marcenaria, com acabamento melamínico
Bancada: Pedra granito
Equipamentos: Cuba em louça de sobrepor, misturador monocomando de mesa, bacia com caixa acoplada, ducha higiênica manual, chuveiro de parede e acabamentos para registro

ÁREA TÉCNICA
Piso: Pedra granito
Parede: Pintura
Teto: Forro de gesso com pintura
Rodapé: Pedra granito
Esquadrias: Porta em alumínio anodizado ou ferro com pintura
Equipamentos: Boilers

TELHADO
Acabamento: Telha francesa passará por restauro e reforma para a preservação do telhado existente
Piso: Laje impermeabilizada

TELHADO (LAJE ACIMA DA COBERTURA)
Piso: Estrutura metálica vazada
Esquadrias: Portinhola tipo alçapão em alumínio anodizado ou ferro com pintura
Equipamentos: Condensadoras e caixa d'água

DECORAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

DECORAÇÃO
Será desenvolvido um projeto personalizado de interiores para as áreas sociais comuns do empreendimento. A aquisição, os acabamentos especiais, e a montagem de equipamentos e mobiliário poderão ser incluídos no planejamento de custos destinados à valorização e personalização das áreas comuns do edifício.

PAISAGISMO
Uma empresa especializada será contratada para a concepção e execução do projeto paisagístico. O preparo do terreno, a aquisição do substrato, o plantio das espécies e as plantas necessárias poderão ser considerados como parte do orçamento para a humanização das áreas comuns do empreendimento.

LUMINOTÉCNICA
A iluminação das áreas comuns será projetada e executada conforme um projeto de luminotécnica, abrangendo as áreas sociais, de acesso e a fachada do empreendimento. As áreas privativas dos apartamentos, por sua vez, serão entregues com uma composição de iluminação padrão, que pode apresentar variações em relação às imagens ilustrativas dos renders.

ACABAMENTO DAS ÁREAS PRIVATIVAS

COZINHA
Piso: Contrapiso
Parede: Pintura
Teto: Forro de gesso com pintura
Soleira: Tipo filete em aço inox (na entrada do apartamento)
Portas de acesso e internas: Porta lisa em marcenaria, com acabamento amadeirado ou branco
Portas área externa: Porta lisa com acabamento amadeirado
Janelas: Em marcenaria, com acabamento amadeirado
Bancadas: Pedra granito ou mármore
Equipamentos: Bacia em aço inox de embutir e misturador monocomando de mesa e acabamentos para registro

QUARTO/SALA
Piso: Contrapiso
Parede: Pintura
Teto: Forro de gesso com pintura
Soleira: Tipo filete em aço inox (na entrada do apartamento)
Esquadrias: Porta lisa em marcenaria, com acabamento amadeirado

BANHEIROS
Piso: Porcelanato
Parede: Porcelanato
Teto: Forro de gesso com pintura
Esquadrias: Porta lisa em marcenaria, com acabamento amadeirado ou branco
Bancadas: Pedra granito ou mármore
Equipamentos: Bacia em aço inox de embutir e misturador monocomando de mesa e acabamentos para registro

SACADA/TERRAÇO DESCOBERTO
Piso: Contrapiso
Parede: Pintura
Teto: Forro de gesso com pintura
Esquadrias: Porta lisa em marcenaria ou pvc, com acabamento amadeirado
Guarda-corpo: Vidro translúcido / Estrutura em alumínio anodizado ou ferro com pintura

ÁREA EXTERNA (GARDENS)
Piso: Contrapiso / Pedra portuguesa ou Tijolinho intertravado
Parede: Pintura
Soleira: Tipo filete em aço inox
Esquadrias: Porta lisa em marcenaria ou pvc, com acabamento amadeirado
Muro: Pintura
Paisagismo: O paisagismo interno dos canteiros e muros não está incluso na entrega do projeto, sendo considerado um elemento adicional não contemplado no escopo do empreendimento.

MEMORIAL DESCRITIVO

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

ESTRUTURA
A estrutura da edificação será reconfigurada, preservando apenas a fachada original conforme as exigências legais. Os novos trechos serão executados em concreto armado, conforme o projeto específico a ser desenvolvido por profissionais especializados.

ELEVADOR
Será instalado 1 elevador interligando o pavimento térreo ao 3° pavimento, com capacidade e velocidade compatíveis com os cálculos de tráfego exigidos pelo GEM. A dimensão das cabines atenderá às normas de acessibilidade para deficientes físicos, conforme a legislação vigente no Município do Rio de Janeiro. As cabines serão revestidas em aço inoxidável e espelho, com comandos automáticos e portas com acabamento também em aço inoxidável.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS
Serão projetadas conforme um projeto específico, atendendo às exigências municipais, das concessionárias e em conformidade com a ABNT ou outras normas internacionais equivalentes. O projeto hidráulico inclui infraestrutura para medição individualizada de água, permitindo o controle de consumo pelo condomínio.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
As instalações elétricas serão executadas em conformidade com as recomendações e normas dos fabricantes e da concessionária local, conforme o projeto específico, atendendo às exigências municipais, das concessionárias e às normas ABNT ou outras normas internacionais equivalentes.

ESQUADRIAS
As esquadrias da fachada original serão mantidas conforme as diretrizes do projeto específico a ser desenvolvido. Por tratar-se de uma edificação preservada, não sendo permitidas alterações como abertura de novos vãos, mudança no padrão ou substituição dos materiais das esquadrias existentes.

FACHADA
Parede: Pintura
Esquadrias: Em marcenaria, com acabamento amadeirado e requadros em gesso
Fachada histórica preservada. Não será permitida a abertura de novos vãos, substituição de esquadrias ou alteração de elementos decorativos.

SISTEMA DE AQUECIMENTO DE ÁGUA
Unidades autônomas contarão com sistema de aquecimento elétrico, sendo instalados aquecedores instantâneos (modelos KDT ou similares) nos chuveiros e bancadas dos banheiros, além de aquecedores elétricos de passagem (Cardal ou similares) nas cozinhas, entregues já instalados pelo empreendimento. O fornecimento de água quente é realizado diretamente pelos equipamentos de cada unidade, que possuirão medidores individuais de água fria. O projeto será desenvolvido conforme exigências da concessionária local.

SISTEMA DE EXAUSTÃO MECÂNICA
Será instalado e entregue em funcionamento um sistema de exaustão mecânica para banheiros e compartimentos de áreas comuns que não possuam ventilação natural, conforme as características do projeto arquitetônico e as exigências legais.

SISTEMA DE GÁS
Não será instalada infraestrutura de gás no empreendimento. O aquecimento de água será totalmente elétrico, com todos os equipamentos e sistemas entregues já instalados na conclusão da obra. Não serão necessárias soluções alternativas, pois o empreendimento fornecerá integralmente o sistema previsto.

SISTEMA DE AR-CONDICIONADO
As unidades autônomas contarão com infraestrutura para ar-condicionado Split System e/ou Multi-Split, incluindo tubulação frigorígena em cobre, cabos de força e controle, além de dreno, todos direcionados para a área técnica destinada à futura instalação dos equipamentos (não inclusos). A instalação das condensadoras e evaporadoras ficará a cargo dos adquirentes. Não haverá sistema de ar-condicionado nas áreas comuns, sendo entregue apenas a infraestrutura necessária nas áreas privativas conforme o projeto.

TELECOMUNICAÇÕES
Será entregue a infraestrutura necessária (tubulação seca) para instalação futura de sistemas de antena coletiva, voz, dados e imagem por meio das operadoras de telefonia, conforme escolha do condomínio ou proprietário. Também será instalado e entregue em funcionamento um sistema de comunicação interna (interfone), permitindo a comunicação entre condôminos e portaria.

NOTAS FINAIS

NOTAS IMAGENS

As imagens apresentadas neste material são representações gráficas que ilustram o conceito do projeto e seu entorno, com sugestões de decoração da unidade autônoma.

Os equipamentos, mobiliários e elementos decorativos (como quadros, tapetes, livros, almofadas, cortinas, entre outros) apresentados neste material são meramente exemplificativos. A incorporadora não se responsabiliza pelos elementos decorativos mostrados nas ilustrações artísticas.

Os materiais como revestimentos, bancadas e acabamentos, que serão efetivamente utilizados na construção estão descritos no memorial descritivo, assim como nos respectivos desenhos das fachadas, projetos de interiores, iluminação e paisagismo.

A ambientação, os acabamentos e o projeto paisagístico mostrados são apenas sugestões visuais, não refletindo necessariamente o acabamento final da obra. O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por mudas, conforme especificado no projeto paisagístico. As imagens apresentadas em desenhos, perspectivas, anúncios ou qualquer outra forma de divulgação representam artisticamente a fase adulta das espécies, que será alcançada ao longo do tempo.

NOTAS PLANTAS HUMANIZADAS

As imagens apresentadas neste material são perspectivas ilustrativas e tem como objetivo apenas exemplificar a proposta do projeto. A decoração e os revestimentos mostrados não correspondem ao acabamento final entregue pela obra.

Mobiliário e acabamentos representados nas plantas são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. Itens como eletrodomésticos e churrasqueiras não serão fornecidos, sendo entregues apenas as infraestruturas necessárias para a instalação.

Cada unidade será entregue com ponto de força e drenagem para instalação futura de ar-condicionado. A responsabilidade pela aquisição e instalação do sistema de climatização é do comprador, sendo que a localização das condensadoras será determinada conforme projeto específico. Ajustes quanto à quantidade e posição das condensadoras poderão ocorrer, se necessário.

As plantas baixas indicadas no material são preliminares e estão sujeitas a alterações sem aviso prévio, conforme necessidade de ajustes no projeto, em função de posturas municipais, concessionárias ou características do terreno. A localização dos pilares e prumadas de instalações é indicativa, podendo ser modificada durante a execução.

As áreas privativas referem-se à soma das áreas internas de cada unidade e das paredes que as delimitam. As cotas são medidas acabadas, ou sejam, consideram o revestimento especificado para cada ambiente, levando em consideração os limites externos das fachadas e áreas comuns.

A área total indicada nas plantas humanizadas é privativa, sendo delimitada pelas linhas externas da fachada, pelas divisões com áreas comuns e pelo eixo das paredes divisórias entre os apartamentos, conforme a NBR 12721 da ABNT. As áreas e cotas podem variar em até 5%.

Durante o desenvolvimento dos projetos complementares, poderão ocorrer pequenas variações nas medidas internas dos cômodos, com ajustes nos elementos estruturais (para mais ou para menos), sem ultrapassar 5% nas referidas medidas. Além disso, poderá haver alterações na posição de equipamentos, vãos, janelas, entre outros, para adequação às necessidades dos projetos.

PEDROSA ARQUITETURA

pedrosaepedrosa.com
@pedrosa.arquitetura