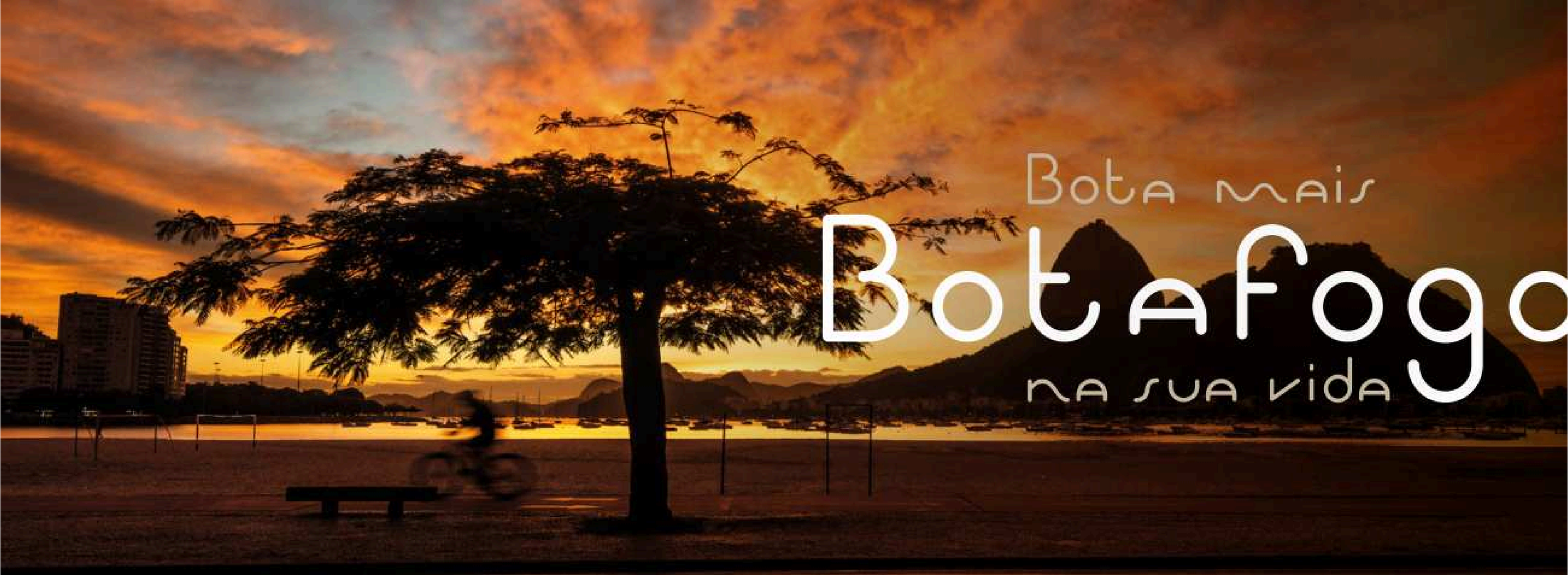

Guiman


Bota mais
Botafogo
na sua vida





Botafogo guarda contos
que não se mostram de
imediato. E talvez seja esse
o seu maior charme.
É nesse Botafogo que mora
o Guima, que tem seu nome
inspirado em um apelido
carinhoso para sua rua:
a Pinheiro Guimarães.

A poucos minutos da Lagoa e de Copacabana, essa região tem um pouco de cada bairro da Zona Sul. Afinal, é formado de gente que veio se encontrar por aqui porque descobriu que, esse pedacinho, tem um algo a mais: ambiente diferenciado, serviços de qualidade, colégios prestigiados, alta gastronomia e uma arquitetura ideal para investir nos seus sonhos e projetos de vida.









Tudo isso em uma área
onde casinhas históricas
passaram a abrigar cafés,
que hoje também fazem
história. Sobrados antigos
ganharam novos ares, cheiros
e sabores se transformando
em restaurantes estrelados.
Na rua da Guima,
nasce um novo bairro,
onde as calçadas são largas
e a modernidade chega.


Bota mais vida na sua vida

Foi pensando nessa Botafogo que a gente criou o Guima. Um lugar com mais convivência, saúde e bem-estar. Onde seu rooftop, com vista para o Pão de Açúcar e para o Cristo, está sempre de braços abertos para você, com muito lazer e inspiração para uma vida mais feliz. Venha conhecer, descobrir, desvendar e se apaixonar pelo Guima, e por esse Botafogo que a cada dia revela mais um canto, e um novo encanto para você




UM LUGAR ESPECIAL.
GOSTOSO PARA APROVEITAR A VIDA,
morar
ou investir



felicidade e praticidade

NO MESMO ENDEREÇO

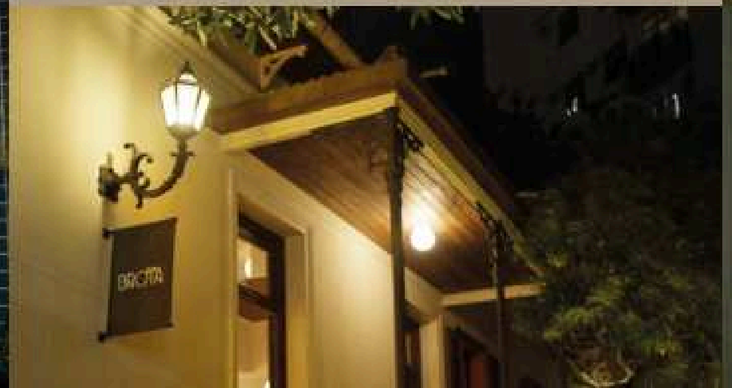
Aqui, Botafogo se completa todo dia
com orgulho de se transformar
num bairro cada dia mais Botafogo.
Achando sua essência,
sua personalidade própria,
sua individualidade.


mais
Gastronomia
CAFÉS ESPECIAIS,
RESTAURANTES
AUTORAIS, CHEFS
CONCEITUADOS E OS
MELHORES ENCONTROS.



A ALGUNS PASSOS DA VISCONDE DE CARAVELAS E DA CONDE DE IRAJÁ.

Andar por aí é sempre uma novidade, uma experiência agradável a ser vivida e uma rotina gostosa do dia a dia. Pronta para ser descoberta a qualquer minuto.
A gastronomia é das mais estreladas, com o astral da Visconde de Caravelas, o charme da Conde de Irajá e todas as conveniências no entorno do quadrilátero da Cobal e do renomado Polo Gastronômico de Botafogo.







"Morar no GUIMA significa estar cercado por uma das cenas gastronômicas mais vibrantes da cidade. A poucos passos, é possível começar o dia em uma das inúmeras e simpáticas cafeterias. No hora do almoço, as culinárias do mundo se abrem para os paladares mais curiosos. Para encontros informais e noites animados, a região reúne desde bares descomplicados, cozinhas autorais aos clássicos bistrôs. E por que não celebrar um momento especial em um restaurante estrelado? Essa diversidade transforma o entorno em um verdadeiro roteiro gastronômico a céu aberto, onde cada ocasião encontra seu endereço, do café da manhã ao jantar."

GUILHERME NIGRI
Conselho editorial
do Guia Michelin América Latina









Polo gastronômico

RUA CONDE DE IRAJÁ
- 21 COLTIVI
- 25 IL LEONE
- 26 LISO
- 28 BROTA
- 29 IRAJÁ GASTRÔ
- 30 PADELLA
- 31 LE TERROIR
- 47 COZ. GASTRO BAR
- 84 CANASTRA BISTRÔ
- 85 TOTIQUE
- 96 PADARIA PURO TRIGO

RUA VISCONDE DE CARAVELAS
- 6 NATURALIE BISTRÔ
- 82 BOTEQUIM CARIOCA
- 88 SALVA BAR
- 111 CAM D'A - THAI FOOD
- 112 LIMA COCINA PERUANA
- 121 VINOTECA DO VISCONDE
- 124 CARAVELA DO VISCONDE

RUA CAPITÃO SALOMÃO
- 77 NEMA PADARIA
- 83 AURORA
- 87 O PLEBEU
- 89 MEZA BAR
- 94 TRAGGA

LARGO DOS LEÕES
- 76 LAGAR

RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA
- 48 COBAL - PIZZA PARK E SUPERMERCADO FARINHA PURA

RUA HUMAITÁ
- 113 SUPERMERCADO ZONA SUL



CINEMAS DE ARTE,
TEATROS PERTO DE CASA
E BONS PROGRAMAS
COM BONS AMIGOS
A TODA HORA.

Bota mais cultura



EXPOSIÇÕES CONCEITUADAS,
ARQUITETURA ÚNICA
E TODO O BAIRRO
COMO CENÁRIO.

mais arte



mais tempo

BOTA UM DIA A DIA
MAIS QUE COMPLETO.
COM TUDO O QUE
PRECISA POR PERTO.



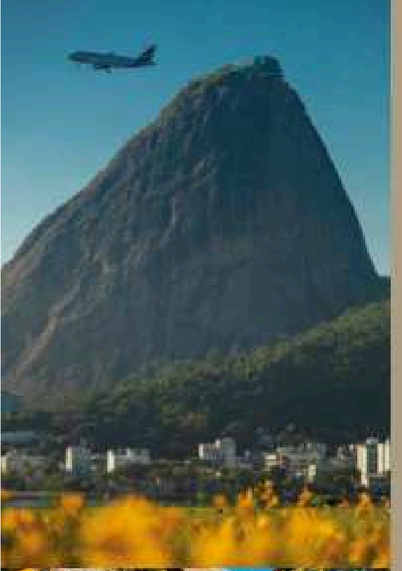




EM UMA RUA ÚNICA: A PINHEIRO GUIMARÃES.

Daqui, você pode fazer tudo a pé ou de bike. Uma localização em Botafogo que te leva a uma corrida na Lagoa, a enseada de Botafogo ou à praia de Ipanema e Copa. Sem falar na saída fácil para o Rebouças e o Aterro.


MAIS
qualidade de vida
EM TODOS OS SENTIDOS.





COBAL - 5 MIN
LAGOA - 12 MIN

METRÔ - 8 MIN
BOTAFOGO PRAIA SHOPPING - 10 MIN
PRAIA DE BOTAFOGO - 12 MIN

SHOPPING RIO SUL - 10 MIN
PRAIA DO FLAMENGO - 10 MIN
AEROPORTO SANTOS DUMONT - 20 MIN
PRAIA DE COPACABANA - 7 MIN
LAGOA - 5 MIN
JARDIM BOTÂNICO - 12 MIN

01 ESPAÇO CULTURAL SÉRGIO PORTO
02 COBAL DO HUMAITÁ
03 CIA. DE TEATRO CONTEMPORÂNEO
04 MUSEU DO ÍNDIO
05 MUSEU VILLA LOBOS
06 CASA FIRJAN
07 CASA RUI BARBOSA
08 CINEMA ESTAÇÃO NET
09 CINEMARK
10 TEATRO POEIRA
11 TEATRO SOLAR BOTAFOGO

CRISTO REDENTOR

TÚNEL REBOUÇAS

PARQUE LAGE

JARDIM BOTÂNICO

LAGOA

BOTAFOGO PRAIA SHOPPING

POLO GASTRONÔMICO

Guima

AEROPORTO SANTOS DUMONT

PRAIA DE BOTAFOGO

PÃO DE AÇÚCAR

PRAIA VERMELHA

CASA 5 GOURMET SHOPPING

SHOPPING RIO SUL

PRAIA DE COPACABANA

PRAIA DO LEME


VOCÊ INVESTE
EM UM LUGAR
ONDE PODE VIVER.
O Guimo nasce com opções variadas de plantas de apartamentos ótimos. Você investe em um lugar onde quer viver. É um lar para diferentes fases da vida, para diferentes famílias, inclusive a sua. No Guimo, você tem mais liberdade de escolha.
viver bem


DIZER QUE A VIDA AQUI
É BOA, É APELIDO.
É GUIMA.
É MUITO MAIS.
O Guima chega para acolher e surpreender. Seja pela vista para o Cristo que acontece do primeiro ao último andar, seja pelo rooftop maravilhoso com wellness e piscina emoldurado pelo Redentor e o Pão de Açúcar. A combinação ideal entre lazer, saúde e bem-estar.

Guimo

STUDIOS, DOUBLE SUITES,
1 E 2 QUARTOS E
COBERTURAS TIPO LOFT
COM LAZER NO ROOFTOP.

PINHEIRO GUIMARÃES, 83 - BOTAFOGO





EMBASAMENTO

UMA ARQUITETURA TRANSFORMADORA.

O.Guima vem para dar ainda mais relevância para o Pinheiro Guimarães, valorizando a região.

LARQ
ARQUITETURA E PLANEJAMENTO

PKB ARQUITETURA

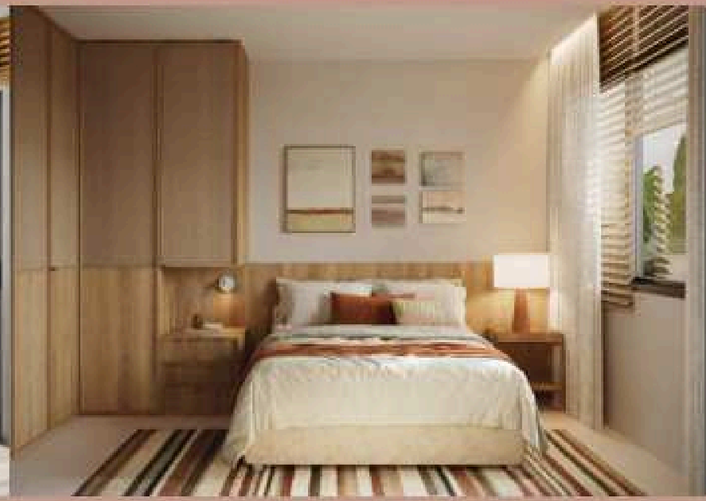
mais leve

O projeto de interiores do Guimo traduz a essência de um refúgio urbano contemporâneo: elegante sem excessos, acolhedor sem perder leveza. A proposta valoriza luz natural, materiais orgânicos e uma paleta suave que dialoga com a vista do Cristo, do Pão de Açúcar e com o verde da mata ao fundo. As áreas comuns foram pensadas para acompanhar diferentes ritmos de vida — trabalho, pausa e convivência — com soluções funcionais e atemporais. O resultado é uma atmosfera calma e sofisticada, onde cada espaço convida a morar com mais presença e significado.



FERNANDA CARMINATE Arquiteta - Sócia
LUIZA BRETAS NEVES Arquiteta - Sócia
PEDRO KASTRUP Arquiteto - Sócio





"O apartamento decorado foi pensado como um espaço acolhedor e bem resolvido, onde cada metro quadrado é aproveitado com inteligência e leveza. A planta privilegia a fluidez entre os ambientes, permitindo que as áreas se conectem de forma natural, sem excessos ou barreiras. Ao mesmo tempo, o projeto garante espaço para tudo — viver, trabalhar, receber e descansar — criando um lar funcional, confortável e com sensação de amplitude."

FERNANDA CARMINATE
Arquiteta - Sócia



SERGIO
CONDE
CALDAS
ARQUITETURA

"A imagem do edifício nasce diretamente da lógica do projeto. A fachada não é tratada como um elemento aplicado, mas como a expressão visível das decisões de implantação, estrutura e circulação que organizam a arquitetura.

No embasamento, a rampa circular de veículos é assumida como elemento gerador da forma. Em vez de ser ocultada, sua geometria é incorporada à volumetria, organizando os pavimentos de estacionamento e estabelecendo relações claras com os limites do terreno, com a topografia e com o entorno urbano.

A transição entre a base e a lâmina residencial acontece por meio de curvas escalonadas que acompanham o encosto e conduzem os primeiros pavimentos do edifício até a repetição regular dos pavimentos tipo. A partir daí, o volume se desenvolve verticalmente até o coroamento do pavimento de lazer na cobertura.

Nas fachadas, as varandas aparecem como planos horizontais contínuos que se destacam da lâmina do edifício, criando profundidade, ritmo e movimento na composição. Os materiais e cores escolhidos reforçam a leitura desses planos em balanço, valorizando a plasticidade da arquitetura e garantindo proteção e durabilidade ao conjunto."

SÉRGIO CONDE CALDAS
Arquiteto e Urbanista, sócio-fundador do SCCA



SÉRGIO CONDE CALDAS
Arquiteto e Urbanista
sócio-fundador do SCCA



MAIS CHARME E BELEZA.

Bem-vindo



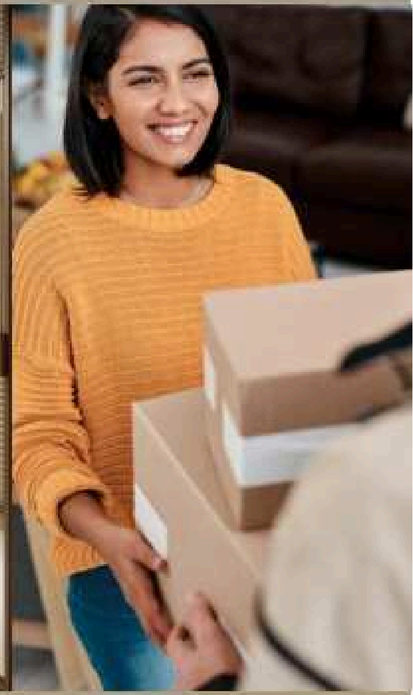
PORTE-COCHÈRE





CONVENIÊNCIA NA PORTA DE CASA.



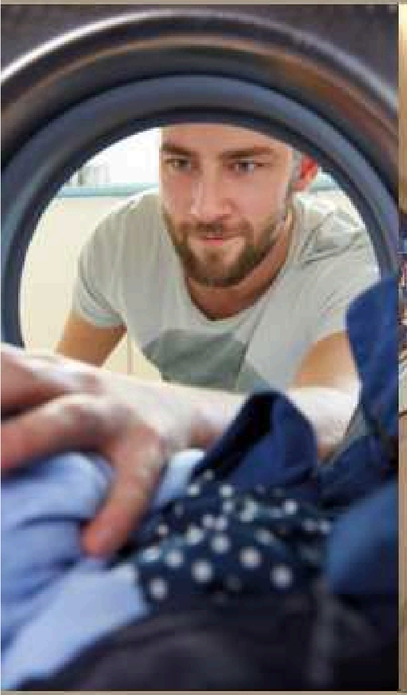


MAIS ESPAÇO PARA SUA BIKE. E PARA RODAR COM ELA.





FACILIDADES PARA O DIA A DIA.







PET CARE

COWORKING INTERNO

MORAR BEM, TRABALHAR BEM, VIVER BEM.



COWORKING EXTERNO





Guimais vista



PISCINA


mais
lazer
no Rooftop



VISTA AÉREA DO ROOFTOP

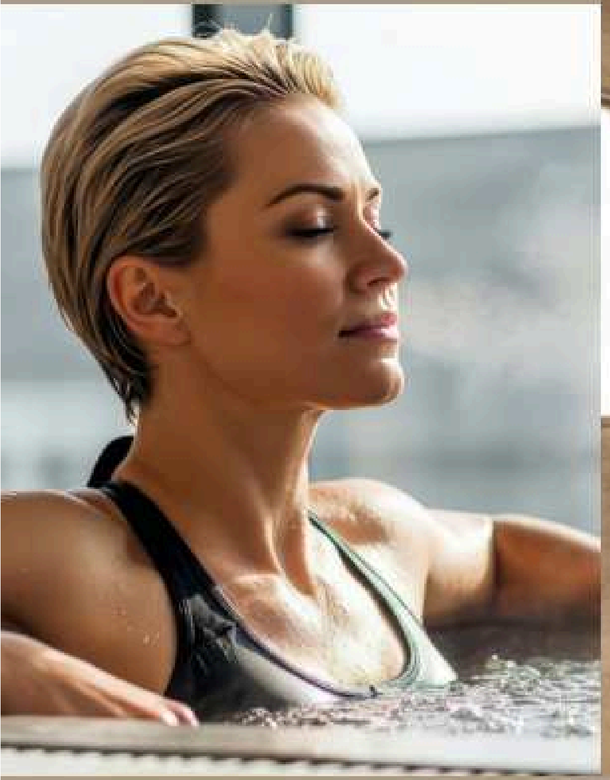


GUIMAIS SOL

SE A PAISAGEM JÁ RELAXA,
IMAGINA UM MERGULHO NUMA
PISCINA IGUAL A ESSA.

SUA PEDIDA ESPECIAL:
UM LUGAR PERFEITO
PARA COMEMORAR.

SALÃO GOURMET



SAUNA COM REPOUSO E BANHEIRA RECOVERY

MAIS UM COMPROMISSO
NA SUA AGENDA:
CUIDAR DE VOCÊ.



TERRAÇO DE DESCOMPRESSÃO



SALA DE MASSAGEM


SUA SAÚDE E BEM-ESTAR NO TOPO.
ESPAÇO FITNESS

ACESSO / GARAGEM 1



PUC / GARAGEM 2



MASTERPLAN

1º PAVIMENTO / GARAGEM 3



11º PAVIMENTO / ROOFTOP



MASTERPLAN


Guimnis
espaço



STUDIO

Apartamento 213 a 1113
Área privativa - 32,74 m²





STUDIO

Apartamentos 203 a 1003
Área privativa - 42,81 m²



0 1 2m

As imagens perspectivas, plantas baixas e ambientações apresentadas são meramente ilustrativas, com caráter artístico e conceitual, não constituindo promessa. Além ou simplesmente contratual. Os móveis, equipamentos, luminárias, revestimentos, objetos decorativos, elementos paisagísticos, materiais diferenciados, cores, texturas e tons de ambientação são ilustrativos e sugestivos, como sugestão de decoração e não integram o contrato de compra e venda, salvo quando expressamente previstos no Memorial Descritivo de Empreendimento.
As medidas indicadas nas plantas referem-se à dimensão de piso a piso entre apartamentos ou da face externa das paredes de fechada e das áreas comuns, conforme critérios técnicos aplicáveis. As áreas privativas são representadas de acordo com a ABNT 12.721 da ABNT, podendo sofrer ajustes decorrentes do desenvolvimento e compatibilização dos projetos legais, executivo, estrutural e complementares, bem como por exigências de concessionárias ou de complementação de serviços públicos.
Os posicionamentos, revestimentos, materiais especificados, cores e especificações técnicas poderão sofrer alterações por exigências técnicas, normativas ou por necessidade de adequação do projeto, sempre respeitando os padrões de qualidade e os citados no Memorial Descritivo.
O projeto arquitetônico, urbanístico, de interiores das áreas comuns e de fachada poderão apresentar variações, ajustes ou adequações, inclusive quanto a elementos decorativos, linhas, esquadrias, alinhamentos, layouts, materiais e cores, em função de exigências técnicas, normas de zoneamento e normas urbanísticas.
Nas áreas comuns, os equipamentos e sistemas eventualmente existentes (tais como ar-condicionado, aquecimento de gerador, eletrodomésticos ou similares) somente serão entregues na forma, quantidade e padrão expressamente descritos no Memorial Descritivo.
As unidades serão entregues com infraestrutura para instalação de sistema de ar-condicionado do tipo split ou multi-split. As evaporadoras e condensadoras poderão sofrer alterações de posição, caso necessário, podendo ser instaladas em varandas/sacadas, conforme a critério do projeto. A aquisição, instalação e manutenção dos equipamentos são de responsabilidade dos adquirentes, devendo observar as especificações técnicas, capacidades e modelos compatíveis previstos.
O Memorial Descritivo de Empreendimento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, prevalece sobre quaisquer imagens, ilustrações, plantas ou materiais publicitários.



STUDIO

STUDIO

Apartamentos 207 a 1107
Área privativa - 32,74 m²



0 1 2m

As imagens perspectivas, plantas baixas e ambientações apresentadas são meramente ilustrativas, com caráter artístico e conceitual, não constituindo promessa. Além ou simplesmente contratual. Os móveis, equipamentos, luminárias, revestimentos, objetos decorativos, elementos paisagísticos, materiais diferenciados, cores, texturas e tons de ambientação são ilustrativos e sugestivos, como sugestão de decoração e não integram o contrato de compra e venda, salvo quando expressamente previstos no Memorial Descritivo de Empreendimento.
As medidas indicadas nas plantas referem-se à dimensão de piso a piso entre apartamentos ou da face externa das paredes de fechada e das áreas comuns, conforme critérios técnicos aplicáveis. As áreas privativas são representadas de acordo com a ABNT 12.721 da ABNT, podendo sofrer ajustes decorrentes do desenvolvimento e compatibilização dos projetos legais, executivo, estrutural e complementares, bem como por exigências de concessionárias ou de complementação de serviços públicos.
Os posicionamentos, revestimentos, materiais especificados, cores e especificações técnicas poderão sofrer alterações por exigências técnicas, normativas ou por necessidade de adequação do projeto, sempre respeitando os padrões de qualidade e os citados no Memorial Descritivo.
O projeto arquitetônico, urbanístico, de interiores das áreas comuns e de fachada poderão apresentar variações, ajustes ou adequações, inclusive quanto a elementos decorativos, linhas, esquadrias, alinhamentos, layouts, materiais e cores, em função de exigências técnicas, normas de zoneamento e normas urbanísticas.
Nas áreas comuns, os equipamentos e sistemas eventualmente existentes (tais como ar-condicionado, aquecimento de gerador, eletrodomésticos ou similares) somente serão entregues na forma, quantidade e padrão expressamente descritos no Memorial Descritivo.
As unidades serão entregues com infraestrutura para instalação de sistema de ar-condicionado do tipo split ou multi-split. As evaporadoras e condensadoras poderão sofrer alterações de posição, caso necessário, podendo ser instaladas em varandas/sacadas, conforme a critério do projeto. A aquisição, instalação e manutenção dos equipamentos são de responsabilidade dos adquirentes, devendo observar as especificações técnicas, capacidades e modelos compatíveis previstos.
O Memorial Descritivo de Empreendimento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, prevalece sobre quaisquer imagens, ilustrações, plantas ou materiais publicitários.



STUDIO

STUDIO

Apartamento 212
Área privativa - 34,44 m²



As imagens, perspectivas, plantas, layouts e ambientações apresentados são meramente ilustrativos, com caráter artístico e sugestivo, não constituindo promessa, oferta ou obrigação contratual. Os móveis, equipamentos, eletrodos, luminotécnica, decoração, cerâmica, revestimento, divisórias, marcenaria, metais, ferragens, louças e todos os acabamentos são ilustrativos e apresentados como sugestão de decoração e não integram o contrato de compra e venda, salvo quando expressamente previsto no Memorial Descritivo do Empreendimento. As medidas indicadas nas plantas referem-se à dimensão de eixo a eixo entre apartamentos ou de face externa das paredes de fechada e nas áreas comuns, conforme critérios técnicos aplicáveis. As áreas privativas são representadas de acordo com a ABNT (ETH) da ABNT, podendo sofrer ajustes decorrentes do desenvolvimento e compatibilização dos projetos legal, executivo, elétrico e complementares, bem como por exigências de concessionárias de serviços públicos.
- Os equipamentos, complementos, materiais sugeridos, cores e especificações técnicas poderão sofrer alterações por exigências técnicas, normativas ou por necessidade de adequação do projeto, ficando resguardada a qualidade e o padrão do Memorial Descritivo.
- As plantas, perspectivas, imagens, cotas, medidas e áreas são aproximadas e podem variar em função de adequações técnicas, ajustes de execução, alinhamento de paredes, pilares, vigas, shafts e demais elementos estruturais e construtivos, sem que isso gere direito a indenização ou alteração do valor do imóvel.
- Os projetos arquitetônico, complementares, de interiores das áreas comuns e de fachada poderão apresentar variações, ajustes ou adequações, mesmo quando já aprovados pelos órgãos competentes, desde que mantenham o padrão e a qualidade descritos no Memorial Descritivo.
- Nas áreas comuns, os equipamentos e sistemas eventualmente previstos (tais como ar condicionado, aquecimento de gás/elétrico, sistemas de gerador, interfonia/vídeo porteiro ou acessos) poderão variar entre as torres, em função de exigências técnicas, normas ou concessionárias e demais especificações.
- As unidades serão entregues com infraestrutura para instalação de sistema de ar-condicionado de tipo split ou multi-split. As evaporadoras e condensadoras poderão estar localizadas na varanda, casa de máquinas, guarda-corpo ou cobertura, conforme projeto técnico e normas aplicáveis. Os equipamentos e acessórios não estão incluídos no preço, salvo quando expressamente previsto no Memorial Descritivo. A aquisição, instalação e manutenção dos equipamentos são de responsabilidade dos adquirentes, devendo seguir as especificações técnicas, capacidades e padrões compatíveis previstos.
- O Memorial Descritivo do Empreendimento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, prevalece sobre qualquer imagem, ilustrações, plantas ou materiais publicitários.



STUDIO

Apartamento 309
Área privativa - 41 m2



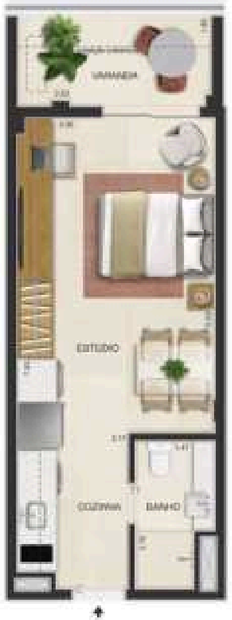
As imagens, perspectivas, plantas, layouts e ambientações apresentados são meramente ilustrativos, com caráter artístico e sugestivo, não constituindo promessa, oferta ou obrigação contratual. Os móveis, equipamentos, eletrodos, luminotécnica, decoração, cerâmica, revestimento, divisórias, marcenaria, metais, ferragens, louças e todos os acabamentos são ilustrativos e apresentados como sugestão de decoração e não integram o contrato de compra e venda, salvo quando expressamente previsto no Memorial Descritivo do Empreendimento. As medidas indicadas nas plantas referem-se à dimensão de eixo a eixo entre apartamentos ou de face externa das paredes de fechada e nas áreas comuns, conforme critérios técnicos aplicáveis. As áreas privativas são representadas de acordo com a ABNT (ETH) da ABNT, podendo sofrer ajustes decorrentes do desenvolvimento e compatibilização dos projetos legal, executivo, elétrico e complementares, bem como por exigências de concessionárias de serviços públicos.
- Os equipamentos, complementos, materiais sugeridos, cores e especificações técnicas poderão sofrer alterações por exigências técnicas, normativas ou por necessidade de adequação do projeto, ficando resguardada a qualidade e o padrão do Memorial Descritivo.
- As plantas, perspectivas, imagens, cotas, medidas e áreas são aproximadas e podem variar em função de adequações técnicas, ajustes de execução, alinhamento de paredes, pilares, vigas, shafts e demais elementos estruturais e construtivos, sem que isso gere direito a indenização ou alteração do valor do imóvel.
- Os projetos arquitetônico, complementares, de interiores das áreas comuns e de fachada poderão apresentar variações, ajustes ou adequações, mesmo quando já aprovados pelos órgãos competentes, desde que mantenham o padrão e a qualidade descritos no Memorial Descritivo.
- Nas áreas comuns, os equipamentos e sistemas eventualmente previstos (tais como ar condicionado, aquecimento de gás/elétrico, sistemas de gerador, interfonia/vídeo porteiro ou acessos) poderão variar entre as torres, em função de exigências técnicas, normas ou concessionárias e demais especificações.
- As unidades serão entregues com infraestrutura para instalação de sistema de ar-condicionado de tipo split ou multi-split. As evaporadoras e condensadoras poderão estar localizadas na varanda, casa de máquinas, guarda-corpo ou cobertura, conforme projeto técnico e normas aplicáveis. Os equipamentos e acessórios não estão incluídos no preço, salvo quando expressamente previsto no Memorial Descritivo. A aquisição, instalação e manutenção dos equipamentos são de responsabilidade dos adquirentes, devendo seguir as especificações técnicas, capacidades e padrões compatíveis previstos.
- O Memorial Descritivo do Empreendimento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, prevalece sobre qualquer imagem, ilustrações, plantas ou materiais publicitários.

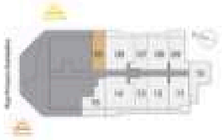


STUDIO

STUDIO

Apartamento 1105
Área privativa - 35,70 m2





STUDIO

Apartamento 1115
Área privativa - 40,83 m²



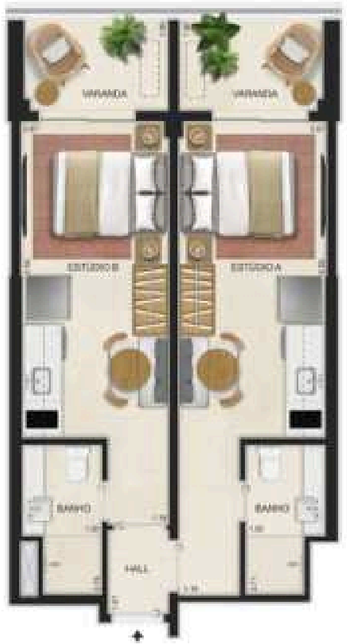


STUDIO



DOUBLE SUITE

Apartamentos 204 a 1004
Área privativa - 54,53 m²





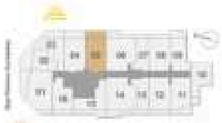
DOUBLE SUITE

DOUBLE SUITE

Apartamentos 205 a 1005
Área privativa - 54,59 m²

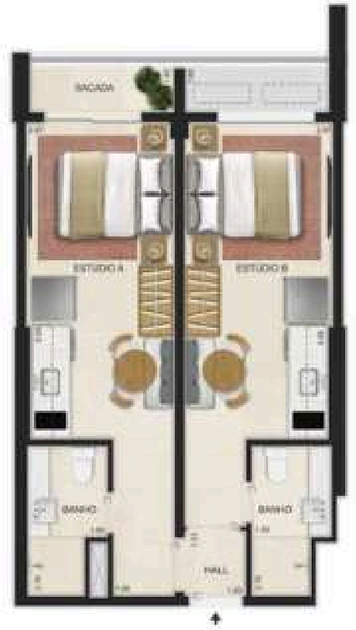


As imagens, perspectivas, plantas, layouts e ambientações apresentados são meramente ilustrativos, com caráter artístico e conceitual, não constituindo promessa, oferta ou obrigação contratual. Os móveis, equipamentos, eletrodomésticos, revestimentos, objetos decorativos, cortinas, vegetação, luminárias, elementos paisagísticos, materiais diferenciados, cores, texturas e itens de ambientação são ilustrativos e aplicáveis como sugestão de decoração e não integram o contrato de compra e venda, salvo quando expressamente previsto no Memorial Descritivo ou Especificações.
As medidas indicadas nas plantas referem-se a dimensões de vão e não pelo apartamento ou de face externa das paredes de fechada e nas áreas comuns, conforme critérios técnicos aplicados. As áreas privativas são representadas de acordo com a ABNT NBR 12721 da ABNT, podendo sofrer ajustes decorrentes do desenvolvimento e compatibilização dos projetos legais, executivos, estruturais e complementares, bem como por exigências de concessionárias ou órgãos públicos.
Os equipamentos, revestimentos, materiais sugeridos, cores e especificações técnicas poderão sofrer alterações por exigências técnicas, normativas ou por necessidade de adequação do projeto, mantendo-se inalterados os padrões de qualidade e o disposto no Memorial Descritivo.
Os projetos arquitetônico, paisagístico, de interiores (leis antes cortina e de fachada poderão apresentar variações, ajustes ou adequações, inclusive quanto a elementos decorativos, linhas, esquadrias, peitoriais, layouts, materiais e cores, em função de exigências técnicas, normas de desempenho e normas urbanísticas.
Nas áreas comuns, os equipamentos e sistemas eventualmente existentes (tais como ar-condicionado, aparelhos de ginástica, eletrodomésticos ou semelhantes) somente serão entregues na forma, quantidade e padrão expressamente descritos no Memorial Descritivo.
As unidades serão entregues com infraestrutura para instalação de sistema de ar-condicionado do tipo split ou multi-split. As engenharias e condensadoras poderão sofrer alterações de posição, caso necessário, podendo ser instaladas em varandas/sacadas, recuos ou laje técnica, conforme definição de projeto. A aquisição, instalação e manutenção dos equipamentos são de responsabilidade dos adquirentes, devendo observar as especificações técnicas, capacidades e critérios compatíveis previstos.
O Memorial Descritivo de Empreendimento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, prevalece sobre qualquer imagem, ilustrações, plantas ou materiais publicitários.

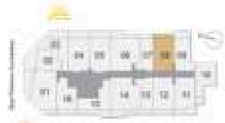


DOUBLE SUITE

Apartamentos 308 a 1108
Área privativa - 46,71 m²



As imagens, perspectivas, plantas, layouts e ambientações apresentados são meramente ilustrativos, com caráter artístico e conceitual, não constituindo promessa, oferta ou obrigação contratual. Os móveis, equipamentos, eletrodomésticos, revestimentos, objetos decorativos, cortinas, vegetação, luminárias, elementos paisagísticos, materiais diferenciados, cores, texturas e itens de ambientação são ilustrativos e aplicáveis como sugestão de decoração e não integram o contrato de compra e venda, salvo quando expressamente previsto no Memorial Descritivo ou Especificações.
As medidas indicadas nas plantas referem-se a dimensões de vão e não pelo apartamento ou de face externa das paredes de fechada e nas áreas comuns, conforme critérios técnicos aplicados. As áreas privativas são representadas de acordo com a ABNT NBR 12721 da ABNT, podendo sofrer ajustes decorrentes do desenvolvimento e compatibilização dos projetos legais, executivos, estruturais e complementares, bem como por exigências de concessionárias ou órgãos públicos.
Os equipamentos, revestimentos, materiais sugeridos, cores e especificações técnicas poderão sofrer alterações por exigências técnicas, normativas ou por necessidade de adequação do projeto, mantendo-se inalterados os padrões de qualidade e o disposto no Memorial Descritivo.
Os projetos arquitetônico, paisagístico, de interiores (leis antes cortina e de fachada poderão apresentar variações, ajustes ou adequações, inclusive quanto a elementos decorativos, linhas, esquadrias, peitoriais, layouts, materiais e cores, em função de exigências técnicas, normas de desempenho e normas urbanísticas.
Nas áreas comuns, os equipamentos e sistemas eventualmente existentes (tais como ar-condicionado, aparelhos de ginástica, eletrodomésticos ou semelhantes) somente serão entregues na forma, quantidade e padrão expressamente descritos no Memorial Descritivo.
As unidades serão entregues com infraestrutura para instalação de sistema de ar-condicionado do tipo split ou multi-split. As engenharias e condensadoras poderão sofrer alterações de posição, caso necessário, podendo ser instaladas em varandas/sacadas, recuos ou laje técnica, conforme definição de projeto. A aquisição, instalação e manutenção dos equipamentos são de responsabilidade dos adquirentes, devendo observar as especificações técnicas, capacidades e critérios compatíveis previstos.
O Memorial Descritivo de Empreendimento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, prevalece sobre qualquer imagem, ilustrações, plantas ou materiais publicitários.



DOUBLE SUITE

DOUBLE SUITE

Apartamento 208
Área privativa - 47,23 m²





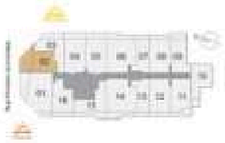




1 QUARTO

Apartamentos 202 a 1002
Área privativa - 48,94 m²





1 QUARTO

Apartamentos 409 e 509 a 1109
Área privativa - 44,22 m²





ALTERAÇÃO DA VARANDA NA UNIDADE 1109



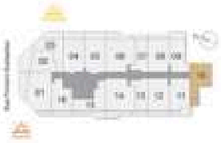
- As imagens, perspectivas, plantas, layouts e ambientações apresentados são meramente ilustrativos, com caráter artístico e conceitual, não constituindo promessa, oferta ou obrigação contratual.
- Os móveis, equipamentos, luminárias, revestimentos, objetos decorativos, plantas, vegetação, luminárias, elementos paisagísticos, materiais diferenciados, cortes, texturas e tons de ambientação são ilustrativos e aproximados, como sugestão de decoração e não integram o contrato de compra e venda, sendo apenas expressamente previstos no Memorial Descritivo do Empreendimento.
- As medidas indicadas nas plantas referem-se à dimensão de piso a piso entre apartamentos ou da laje externa (as paredes de fechada e nas áreas comuns, conforme critérios técnicos aplicáveis). As áreas privativas são representadas de acordo com a ABNT NBR 12721 da ABNT, podendo sofrer ajustes decorrentes do desenvolvimento e compatibilização dos projetos legais executivos, estruturais e complementares, bem como por exigências de concessionárias ou de normas técnicas.
- Os equipamentos, revestimentos, materiais sugeridos, cores e especificações técnicas poderão sofrer alterações por exigências técnicas, normativas ou por necessidade de adequação do projeto, sempre mantendo os padrões de qualidade e o disposto no Memorial Descritivo.
- O projeto arquitetônico, paisagístico de interiores das áreas comuns e de fachada poderão apresentar soluções, ajustes ou adequações, inclusive quanto a elementos decorativos, telas, esquadrias, peitoriais, layout, materiais e cores, em função de exigências técnicas, normas de segurança e normas urbanísticas.
- Nas áreas comuns, os equipamentos e sistemas eventualmente instalados (como ares-condicionados, aparelhos de ginástica, eletrodomésticos ou similares) somente serão entregues na forma, quantidade e padrão expressamente descritos no Memorial Descritivo.
- As unidades serão entregues com infraestrutura para instalação de sistema de ar-condicionado do tipo split ou multi-split. As especificações e condicionadores poderão sofrer alterações de projeto, caso necessário, poderão ser instalados em varandas/áreas técnicas ou laje técnica, conforme definição de projeto. A operação, instalação e manutenção dos equipamentos são de responsabilidade dos proprietários, devendo observar as especificações técnicas, capacidades e sistema compatíveis previstos.
- O Memorial Descritivo do Empreendimento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, constitui o único documento válido para consulta de informações técnicas, especificações e limites de responsabilidade. Em caso de divergência entre imagens, plantas ou materiais publicitários, prevalecerá o disposto no Memorial Descritivo.

1 QUARTO

1 QUARTO

Apartamentos 510 a 1110
Área privativa - 40,47 m²





- As imagens, perspectivas, plantas, layouts e ambientações apresentados são meramente ilustrativos, com caráter artístico e conceitual, não constituindo promessa, oferta ou obrigação contratual.
- Os móveis, equipamentos, luminárias, revestimentos, objetos decorativos, plantas, vegetação, luminárias, elementos paisagísticos, materiais diferenciados, cortes, texturas e tons de ambientação são ilustrativos e aproximados, como sugestão de decoração e não integram o contrato de compra e venda, sendo apenas expressamente previstos no Memorial Descritivo do Empreendimento.
- As medidas indicadas nas plantas referem-se à dimensão de piso a piso entre apartamentos ou da laje externa (as paredes de fechada e nas áreas comuns, conforme critérios técnicos aplicáveis). As áreas privativas são representadas de acordo com a ABNT NBR 12721 da ABNT, podendo sofrer ajustes decorrentes do desenvolvimento e compatibilização dos projetos legais executivos, estruturais e complementares, bem como por exigências de concessionárias ou de normas técnicas.
- Os equipamentos, revestimentos, materiais sugeridos, cores e especificações técnicas poderão sofrer alterações por exigências técnicas, normativas ou por necessidade de adequação do projeto, sempre mantendo os padrões de qualidade e o disposto no Memorial Descritivo.
- O projeto arquitetônico, paisagístico de interiores das áreas comuns e de fachada poderão apresentar soluções, ajustes ou adequações, inclusive quanto a elementos decorativos, telas, esquadrias, peitoriais, layout, materiais e cores, em função de exigências técnicas, normas de segurança e normas urbanísticas.
- Nas áreas comuns, os equipamentos e sistemas eventualmente instalados (como ares-condicionados, aparelhos de ginástica, eletrodomésticos ou similares) somente serão entregues na forma, quantidade e padrão expressamente descritos no Memorial Descritivo.
- As unidades serão entregues com infraestrutura para instalação de sistema de ar-condicionado do tipo split ou multi-split. As especificações e condicionadores poderão sofrer alterações de projeto, caso necessário, poderão ser instalados em varandas/áreas técnicas ou laje técnica, conforme definição de projeto. A operação, instalação e manutenção dos equipamentos são de responsabilidade dos proprietários, devendo observar as especificações técnicas, capacidades e sistema compatíveis previstos.
- O Memorial Descritivo do Empreendimento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, constitui o único documento válido para consulta de informações técnicas, especificações e limites de responsabilidade. Em caso de divergência entre imagens, plantas ou materiais publicitários, prevalecerá o disposto no Memorial Descritivo.

1 QUARTO

1 QUARTO

Apartamentos 411 e 511 a 1111
Área privativa - 46,72 m²





1 QUARTO

1 QUARTO

Apartamentos 312 e 412 a 1112
Área privativa - 46,71 m²

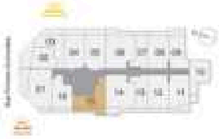




1 QUARTO

Apartamentos 215 a 1015
Área privativa - 47,99 m²





1 QUARTO

Apartamentos 216 a 916
Área privativa - 42,55 m²





1 QUARTO

1 QUARTO

Apartamento 1016
Área privativa - 41,79 m²









2 QUARTOS

Apartamentos 201 a 1001
Área privativa - 77,09 m²





OPÇÃO DA COZINHA ABERTA



2 QUARTOS

Apartamentos 206 a 1106
Área privativa - 65,55 m²





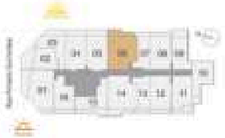
ALTERAÇÃO DO BANHO NA UNIDADE 306



OPÇÃO SALA E SUÍTE AMPLIADAS



ALTERAÇÃO DA VARANDA NA UNIDADE 1106



- As imagens, perspectivas, plantas, layouts e ambientações apresentados são meramente ilustrativos, com poder artístico e conceitual, não constituindo promessa, oferta ou obrigação contratual.
- Os móveis, equipamentos, luminárias, revestimentos, objetos decorativos, vasos, vidros, vegetação, luminárias, elementos paisagísticos, materiais diferenciados, cores, texturas e fases da edificação são ilustrativos e apresentados como sugestão de decoração e não integram a unidade, de acordo com o memorial descritivo do empreendimento.
- As medidas indicadas nas plantas referem-se a dimensões de piso e/ou piso acabado/cerâmico ou de face interna/eixo/contato de alvenaria e não devem ser utilizadas como medidas para fins de projeto de arquitetura de interiores, marcenaria ou de qualquer outra natureza. Os itens privativos são representados de acordo com a ABNT NBR 12.721 no ABP1, podendo sofrer ajustes decorrentes do desenvolvimento e compatibilização dos projetos legais executivos, elétricos e complementares, bem como por exigências de projetos municipais ou de concessionárias de serviços públicos.
- Os posicionamentos, mobiliários, materiais sugeridos, cores e especificações técnicas poderão sofrer alterações por exigências técnicas, normativas ou por necessidade de adequação de projeto, estando expressamente ressalvado o direito de substituição a critério da Memorial Incorporações.
- Os projetos arquitetônicos, paisagístico, de interiores (tais como os ambientados), assinados de projetos, decorativos, luminotécnicos, complementares, legais, executivos, de marcenaria e outros, são fontes de consultas técnicas, contudo de observância e normas urbanísticas.
- Nas áreas comuns, os equipamentos e materiais eventualmente à escolha (tais como as condicionados, assinados de projetos, estabelecimentos ou terceiros) poderão sofrer reflexos na frente, quadrante e padrão de acabamento descritos no Memorial Descritivo.
- Os projetos legais entregues com o memorial para instalação do sistema de ar condicionado de ajuste split na sua origem, os evaporadores e condensadores poderão sofrer alterações de posição, caso necessário, através de vistorias e de interferências, estruturais ou não técnicas, conforme indicados do projeto. A aquisição, instalação e manutenção dos equipamentos são de responsabilidade dos adquirentes, devendo observar as especificações técnicas, capacidades e restrições constantes do projeto.
- O Memorial Descritivo do Empreendimento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, prevalece sobre qualquer imagem, ilustrações, plantas ou material publicitário.





2 QUARTOS

Apartamentos 214 a 1114
Área privativa - 65,79 m²



ALTERAÇÃO DO BANHO NA UNIDADE 214





COBERTURAS

Apartamento 1201
Área privativa – 41,49 m²





COBERTURA TIPO LOFT

COBERTURA TIPO LOFT

COBERTURA

Apartamento 1202
Área privativa - 49,43 m²







COBERTURA TIPO LOFT

COBERTURA

Apartamento 1203
Área privativa - 61,62 m²





COBERTURA

Apartamento 1204
Área privativa - 41,42 m²





COBERTURA TIPO LOFT





SUGESTÃO 1205

COBERTURA TIPO LOFT

COBERTURA

Apartamento 1205
Área privativa - 41,81 m²





COBERTURA

Apartamento 1206
Área privativa - 41,24 m²



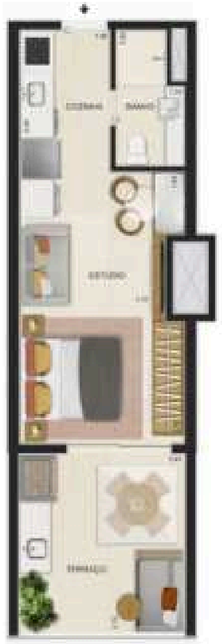


COBERTURA TIPO LOFT

COBERTURA TIPO LOFT

COBERTURA

Apartamento 1207
Área privativa - 41,24 m²





COBERTURA

Apartamento 1208
Área privativa - 53,49 m²





COBERTURA TIPO LOFT

mais sustentabilidade



- METAIS DAS ÁREAS COMUNS COM VÁLVULA DE PRESSÃO PARA ECONOMIA DE ÁGUA
- BACIAS COM SISTEMA DUAL FLUSH COM ECONOMIZADOR DE ÁGUA
- MEDIDORES INDIVIDUAIS DE ÁGUA
- ILUMINAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS COM SENSOR DE PRESENÇA

mais Serviços & Diferenciais



- CALIBRADOR DIGITAL
- BICICLETÁRIO
- RECARGA PARA VEÍCULOS E BICICLETAS ELÉTRICA
- LAVANDERIA COMPARTILHADA
- SALA DE ADMINISTRAÇÃO NO TÉRREO
- LAZER NO ROOFTOP
  (SALÃO GOURMET, ESPAÇO FITNESS, SAUNA A VAPOR, BANHEIRA RECOVERY, PISCINA, TERRAÇO DESCOBERTO)
- ARMÁRIO DE FERRAMENTAS COMPARTILHADAS
- REFRIGERAÇÃO - INFRAESTRUTURA PARA SPLIT SYSTEM
- PROJETO - O PRÉDIO FOI PENSADO DE FORMA INTEGRADA, ONDE CADA DETALHE FAZ DIFERENÇA



mais Segurança

- PORTARIA COM ANTECÂMARA DE SEGURANÇA
- ALARME, SENSORES PERIMETRAIS E CIRCUITO CFTV
- PROJETO DE SEGURANÇA ELETRÔNICA AUTOMATIZANDO OS CONTROLES
- CONTROLE DE ACESSO DE VEÍCULOS E PEDESTRES
- SPRINKLER NAS ÁREAS COMUNS
- CIRCUITO DE CFTV
- VAGA CARGA DESCARGA

Ficha Técnica

RUA PINHEIRO GUIMARÃES, 83
BOTAFOGO

ÁREA DO TERRENO
9.739,17 M²

NÚMERO DE UNIDADES
157 UNIDADES

NÚMERO DE VAGAS
51 vagas de carros, vagas para bike elétrica e motos, bicicletário

- VISTA - CRISTO, PÃO DE AÇÚCAR E FLORESTA
- LAZER NO ROOFTOP E DISTRIBUÍDO EM TODO O EMPREENDIMENTO
- SERVIÇOS E FACILIDADES
- LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA
- FÁCIL ACESSO
- APARTAMENTOS PARA MORADOR FINAL E INVESTIDORES
- ESTACIONAMENTO DESCOBERTO PARA MOTOS E BIKE ELÉTRICA
- ALTO PADRÃO DE ACABAMENTO E MATERIAIS
- PORTARIA 24 HORAS

TIPOLOGIA	QUANTIDADE	d/e ÁREA MÍN.	s/d ÁREA MÁX.
STUDIOS	33	32,74	44,43
DOUBLES	28	46,71	54,59
1 QUARTO	59	40,47	48,94
2 QUARTOS	29	65,55	77,09
COBERTURAS TIPO LOFT	8	41,12	61,62

ACESSO COM SERVIÇOS E FACILIDADES

- 12 vagas + vaga de cargo e descarga e apoio ao manobrista
- 3 elevadores
- Administração, Lavanderia OMO, Espaço Delivery, Mini Market e Bicicletário

PUC / GARAGEM 2

- 17 vagas
- Coworking interno e externo, Sala de reunião e cabine de call

1º PAVIMENTO / GARAGEM 3

- 21 vagas
- Refeitório e banheiros masculino e feminino para funcionários e Pet Place

2º AO 10º PAVIMENTOS

- Apartamentos privativos

11º PAVIMENTO

- Rooftop com Salão Gourmet, Espaço Fitness, Sauna a vapor, Banheira recovery, Piscina e Terraço descoberto
- Apartamentos Privativos

12º PAVIMENTO

- Coberturas tipo Loft com terraços descobertos, Churrasqueira e possibilidade de Hidro
- Sala de Massagem e Terraço de descompressão

Quadro de Áreas

UNIDADE	TIPOLOGIA	POSIÇÃO	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (M²)	VAGA
201-1001	SALA 2 QUARTOS MASTER	FRENTE	77,09	VAGA GARANTIDA
202-1002	SALA QUARTO	FRENTE	48,94	POOL DE VAGAS
203-1003	ESTÚDIO MASTER	LATERAL BOTAFOGO	42,81	POOL DE VAGAS
204-1004	DOUBLE	LATERAL BOTAFOGO	54,53	POOL DE VAGAS
205-1005	DOUBLE	LATERAL BOTAFOGO	54,59	POOL DE VAGAS
1106	ESTÚDIO	LATERAL BOTAFOGO	35,7	POOL DE VAGAS
206-1006	SALA 2 QUARTOS	LATERAL BOTAFOGO	65,55	POOL DE VAGAS
1106	SALA 2 QUARTOS	LATERAL BOTAFOGO	65,55	POOL DE VAGAS
207-1107	ESTÚDIO	LATERAL BOTAFOGO	32,74	POOL DE VAGAS
208	DOUBLE	LATERAL BOTAFOGO	47,23	POOL DE VAGAS
308-1108	DOUBLE	LATERAL BOTAFOGO	46,71	POOL DE VAGAS
309	ESTÚDIO	LATERAL BOTAFOGO	41	POOL DE VAGAS
409	ESTÚDIO	LATERAL BOTAFOGO	44,43	POOL DE VAGAS
509-1109	SALA QUARTO	LATERAL BOTAFOGO	44,22	POOL DE VAGAS
510 a 810 e 1010 a 1110	SALA QUARTO	VISTA FLORESTA	40,47	POOL DE VAGAS
910	SALA QUARTO	VISTA FLORESTA	40,47	RESERVA DO INCORPORADOR
411	SALA QUARTO	LATERAL CRISTO	47,49	POOL DE VAGAS
511-1111	SALA QUARTO	LATERAL CRISTO	48,72	POOL DE VAGAS
212	ESTÚDIO	LATERAL CRISTO	34,46	POOL DE VAGAS
312	SALA QUARTO	LATERAL CRISTO	47,43	POOL DE VAGAS
412-1112	SALA QUARTO	LATERAL CRISTO	48,71	POOL DE VAGAS
213-1113	ESTÚDIO	LATERAL CRISTO	32,74	POOL DE VAGAS
314-1014	SALA 2 QUARTOS	LATERAL CRISTO	65,79	POOL DE VAGAS
1114	SALA 2 QUARTOS	LATERAL CRISTO	65,55	POOL DE VAGAS
214-1015	SALA QUARTO	LATERAL CRISTO	47,49	POOL DE VAGAS
1115	ESTÚDIO	LATERAL CRISTO	40,83	POOL DE VAGAS
216-916	SALA QUARTO	LATERAL CRISTO	44,55	POOL DE VAGAS
1016	SALA QUARTO	LATERAL CRISTO	41,79	POOL DE VAGAS
1201	LOFT PÉ DIREITO DUPLO + TERRAÇO	LOFT FRENTE	61,49	VAGA GARANTIDA
1202	LOFT PÉ DIREITO DUPLO + TERRAÇO	LOFT FRENTE	49,43	VAGA GARANTIDA
1203	LOFT PÉ DIREITO DUPLO + TERRAÇO	LOFT CRISTO	61,62	VAGA GARANTIDA
1204	LOFT PÉ DIREITO DUPLO + TERRAÇO	LOFT CRISTO	41,12	VAGA GARANTIDA
1205	LOFT PÉ DIREITO DUPLO + TERRAÇO	LOFT CRISTO	41,81	VAGA GARANTIDA
1206, 1207	LOFT PÉ DIREITO DUPLO + TERRAÇO	LOFT CRISTO	41,24	VAGA GARANTIDA
1208	LOFT PÉ DIREITO DUPLO + TERRAÇO	LOFT CRISTO	53,49	VAGA GARANTIDA

Memorial Descritivo

Memorial Descritivo
Incorporação
Uga 4 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda
Construção
Targa Engenharia Ltda
Projeto Executivo de Arquitetura
LARQ Arquitetura
Projeto de Fachada
Sérgio Conde Caldas Arquitetura
Projeto de Interiores das Áreas de uso comum
PKB Arquitetura

Total de unidades: 157
Tipologia: Estúdios, Duplex, Sala quarto e Sala dois quartos e Coberturas Loft
Endereço: Rua Pinheiro Guimarães nº83, Botafogo

O presente Memorial Descritivo estabelece as características construtivas, especificações técnicas e padrões de acabamento do empreendimento, devendo ser interpretado em conjunto com os projetos aprovados, com o instrumento particular de promessa de compra e venda e demais documentos integrantes da incorporação imobiliária.
As imagens, perspectivas, plantas, layouts e materiais publicitários possuem caráter meramente ilustrativo e conceitual, podendo apresentar variações em relação ao produto final, especialmente em decorrência do desenvolvimento dos projetos executivos, compatibilização técnica entre projetos e atendimento a exigências legais e normativas, não constituindo, isoladamente, obrigação contratual.
As especificações previstas neste Memorial Descritivo deverão ser interpretadas à luz da expectativa legítima de qualidade, funcionalidade e padrão construtivo do empreendimento, conforme usualmente praticado no mercado imobiliário.

1- INFORMAÇÕES GERAIS

1) SISTEMA DE TELEFONIA INTERNA (INTERFONE)
Serão instalados infraestrutura, cabeamento e equipamentos, permitindo a comunicação das unidades autônomas.

2) SERVIÇO DE TELEFONIA FIXA
As unidades autônomas serão entregues com a infraestrutura seca, isto é, tubulações, guias e espelhos cegos.
É de responsabilidade de adquirentes a instalação da rede de telefonia de sua unidade.

3) INTERNET WIRELESS
Será instalada infraestrutura seca para futura instalação de sistema de internet wireless nas áreas comuns sociais: portaria, depósito de recebíveis, Lavanderia, Administração, Mini Market, Pet Place, Coworking, refeitório de funcionários, Espaço Fitness, Salão Gourmet, espaço da sauna, terraço descoberto da piscina, pergolado e sala de massagem. A assinatura do link com a operadora desse sistema deverá ser contratada pelo condomínio.

4) SISTEMA DE SINAIS DE TV
Será instalada a infraestrutura seca (eletrodutos guiados) nas áreas comuns do empreendimento, conforme projeto, possibilitando a instalação dos sistemas de sinais coletivo e/ou TV por assinatura. As unidades autônomas serão entregues com a infraestrutura seca, isto é, tubulações, guias e espelhos cegos. Cabem ao proprietário a instalação da rede interna.

5) ELEVADORES
Serão instalados 3 elevadores de fabricantes reconhecidos no mercado, tais como Atlas Schindler, Otis, Thyssenkrupp ou equivalente técnico, desde que mantidas as características de desempenho, qualidade e padrão construtivo, com características, capacidade e velocidade conforme dimensionamento de tráfego, segundo a NBR 16858 em vigor e o cálculo de tráfego e disposições da Gerência de Instalações Mecânicas do Município do Rio de Janeiro.

6) EXAUSTÃO MECÂNICA
Será instalado e entregue em funcionamento sistema de Exaustão Mecânica, conforme características do projeto arquitetônico, disposições da Gerência de Instalações Mecânicas do Município do Rio de Janeiro e exigências legais.

7) INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
Serão executadas conforme projeto específico e de acordo com as normas da RENT. As unidades serão atendidas com energia elétrica em baixa tensão 1.1@220v, com alimentador trifásico e medição individual.

8) EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO
Serão instalados os equipamentos necessários ao Combate a Prevenção a Incêndios conforme Normas e exigências do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro.

9) INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS
Serão executadas conforme projeto específico e de acordo com as normas da RENT, com fornecimento e instalação de hidrômetro individual.

10) INSTALAÇÕES DE GÁS
Será executado sistema de central gás para aquecimento de água das unidades, e nas unidades do sala quarto e sala dois quartos contarão com um ponto de gás para fogão, de acordo com o projeto aprovado pela concessionária.

11) AR-CONDICIONADO UNIDADES PRIVATIVAS
Unidades serão entregues com a infraestrutura (dreno, ponto de força e tubulação frigorígena) para ar-condicionado do tipo Split, conforme projeto técnico de refrigeração. Deverão ser respeitadas as diretrizes do projeto e manual do proprietário.

11.1) AR-CONDICIONADO DAS ÁREAS COMUNS
As áreas comuns serão entregues com a infraestrutura (dreno, ponto de força e tubulação frigorígena) para ar-condicionado do tipo Split, conforme projeto técnico de refrigeração, e equipamentos nos seguintes áreas: portaria, Mini Market, Lavanderia, Administração, Coworking, Sala de Reunião, refeitório dos funcionários, Espaço Fitness, Salão Gourmet e Sala de Massagem.

12) SEGURANÇA
O empreendimento contará com sistema de segurança informatizado e integrado, com monitoramento centralizado.
O sistema será composto de câmeras instaladas em locais estratégicos conforme projeto de segurança, infraestrutura seca (eletrodutos guiados) para demais câmeras de instalação futura por responsabilidade do condomínio, portões automatizados nos acessos de veículos.

13) COMUNICAÇÃO VISUAL
Será desenvolvido e executado um projeto personalizado de comunicação visual para as áreas comuns e de acesso do empreendimento.

14) FACHADAS
Será revestida em pintura texturizada, com detalhes e acabamentos em cerâmica ou porcelanato ou pastilha, granito ou materiais equivalentes de acordo com projeto de fachada desenvolvido pelo escritório de arquitetura.
Esquadrias de fachadas - as esquadrias dos portais e janelas serão executadas em alumínio com cor e acabamento a serem definidos pelo projeto de arquitetura.
Brises - em alumínio ou aluccobond ou PVC (peças pré-fabricadas).
Vidros das portas e janelas - de acordo com o projeto de fachada.
Guarda-corpo - em alumínio ou vidro.

15) ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO
As esquadrias em alumínio serão executadas e acabadas em conformidade com as especificações do projeto de esquadrias.

16) ESQUADRIAS DE MADEIRA
As esquadrias em madeira serão executadas e acabadas em conformidade com as especificações do projeto de esquadrias.

17) FERRAGENS
As ferragens das esquadrias poderão ser das marcas Arouca, Papaiz, La Fonte ou equivalente técnico, desde que mantidas as características de desempenho, qualidade e padrão construtivo adequados às mesmas e aos respectivos ambientes de destinação.

1 - UNIDADES AUTÔNOMAS / APARTAMENTOS - 2º AO 12º PAVIMENTOS

VARANDA / SACADA
Piso – cerâmica ou porcelanato
Paredes – pintura lisa ou texturizada, conforme projeto da fachada.
Teto – rebaixado em gesso com pintura plástica.
Soleira – granito.
Rodapé - cerâmica ou porcelanato.
Bancada – mármore ou granito com cuba de aço inoxidável (existente em algumas unidades conforme projeto).
Guarda-corpo – em alumínio e ou vidro de acordo com o projeto de arquitetura.

SALA , CIRCULAÇÃO E QUARTOS
Piso – cerâmica ou porcelanato
Rodapé – em madeira pintado ou encerado ou em PVC
Soleira/Peitil – em granito ou bite em alumínio
Paredes – pintura sobre estuque de gesso ou sobre emboço
Teto – rebaixado em gesso com pintura ou pintura sobre estuque de gesso.

BANHEIROS
Piso – cerâmica ou porcelanato.
Soleira/Peitil – em granito ou bite em alumínio
Paredes – cerâmica ou porcelanato / pintura sobre estuque de gesso ou sobre emboço.
Teto – rebaixado em gesso com pintura
Louças – Celite, Incepa, Deca ou equivalente técnico, desde que mantidas as características de desempenho, qualidade e padrão construtivo.
Metais – Fabrimar, Deca, Docol ou equivalente técnico, desde que mantidas as características de desempenho, qualidade e padrão construtivo.
Bancada – mármore ou granito.

COZINHA
Piso – cerâmica ou porcelanato
Paredes – cerâmica ou porcelanato sobre a bancada / pintura sobre estuque de gesso ou sobre emboço
Soleira/Peitil – em granito
Peitoril – granito
Teto – rebaixado em gesso com pintura plástica ou estuque de gesso.
Louças – Celite, Incepa, Deca ou equivalente técnico, desde que mantidas as características de desempenho, qualidade e padrão construtivo.
Metais – Fabrimar, Deca, Docol ou equivalente técnico, desde que mantidas as características de desempenho, qualidade e padrão construtivo.
Bancada – mármore ou granito com cuba de aço inoxidável.

TERRAÇO DESCOBERTO DO 11º E 12 º PAVIMENTOS
Piso – cerâmica ou porcelanato
Paredes dos fechados , muros e muretas- pintura lisa ou texturizada, conforme projeto da fachada.
Soleira/Peitil e chapim – em granito
Rodapé – cerâmica ou porcelanato
Metais – Fabrimar, Deca, Docol ou equivalente técnico, desde que mantidas as características de desempenho, qualidade e padrão construtivo.

2 – PARTES COMUNS

TÉRREO

PORTARIA DE ACESSO/ RECEPÇÃO / ESPAÇO DELIVERY / LAVANDERIA / ADMINISTRAÇÃO / MINI MARKET
Piso – cerâmica ou porcelanato
Paredes – cerâmica ou porcelanato sobre a bancada / pintura sobre estuque de gesso ou sobre emboço
Soleira/Peitil – em granito
Peitoril – granito
Teto – rebaixado em gesso com pintura plástica ou estuque de gesso.
Louças – Celite, Incepa, Deca ou equivalente técnico, desde que mantidas as características de desempenho, qualidade e padrão construtivo.
Metais – Fabrimar, Deca, Docol ou equivalente técnico, desde que mantidas as características de desempenho, qualidade e padrão construtivo.
Bancada – mármore ou granito com cuba de aço inoxidável.

/ CIRCULAÇÃO DE USO COMUM / DEPÓSITOS
Piso – cerâmica ou porcelanato
Rodapé – cerâmica ou porcelanato ou madeira pintado ou PVC
Paredes – pintura plástica sobre emboço ou pintura texturizada, detalhes em marcenaria e espelho conforme projeto desenvolvido pelo escritório de arquitetura.
Teto – rebaixado em gesso com pintura plástica ou estuque de gesso / forro em madeira sobre o pintado.

HALL DOS ELEVADORES
Piso – cerâmica ou porcelanato
Rodapé – cerâmica ou porcelanato ou madeira pintado ou PVC
Paredes – pintura plástica sobre emboço ou pintura texturizada conforme projeto desenvolvido pelo escritório de arquitetura.
Teto – rebaixado em gesso com pintura plástica ou estuque de gesso / forro em madeira.

ESCADA DE SERVIÇO E USO COMUM
Piso – em ardósia, cerâmica ou porcelanato ou pintura epóxi cinza.
Parede – pintura plástica sobre emboço ou pintura texturizada
Teto – laje desenformada com pintura PVA / estuque de gesso.

DEPÓSITO DE LIXO
Piso – cerâmica ou porcelanato
Rodapé – cerâmica ou porcelanato ou madeira pintado ou PVC
Paredes – azulejo ou cerâmica esmaltada ou porcelanato
Teto – pintura plástica sobre rebaixo em gesso ou sobre laje desenformada

BICICLETÁRIO
Piso – cerâmica ou porcelanato ou concreto desempenado
Rodapé – cerâmica ou porcelanato ou madeira pintado ou PVC
Paredes – pintura plástica sobre emboço ou pintura texturizada
Teto – pintura plástica sobre rebaixo em gesso ou sobre laje desenformada.

CASA DE BOMBAS DE RECALQUE
Piso – cerâmica ou porcelanato
Paredes – pintura plástica
Teto – pintura plástica sobre rebaixo em gesso ou sobre laje desenformada.

CASA DE BOMBAS DE INCÊNDIO
Piso – cerâmica ou porcelanato
Paredes – pintura plástica
Teto – pintura plástica sobre rebaixo em gesso ou sobre laje desenformada.

ESTACIONAMENTO E RAMPA DE ACESSO
Piso – cimentado com junta batida e pintura cinza.
Parede – detalhes em azulejo cerâmica ou porcelanato, pintura plástica ou pintura texturizada
Teto – pintura plástica sobre rebaixo em gesso ou sobre laje desenformado

BANHEIRO PCD / BANHEIRO DE USO COMUM
Piso – cerâmica ou porcelanato
Paredes – azulejo cerâmica ou porcelanato ou pintura plástica
Teto – rebaixado em gesso com pintura plástica.
Soleira/Peitil – granito.
Louças – Celite, Incepa, Deca ou equivalente técnico, desde que mantidas as características de

desempenho, qualidade e padrão construtivo
Metais – Fabrimar, Deca, Docol ou equivalente técnico, desde que mantidas as características de desempenho, qualidade e padrão construtivo

GARAGEM 2 / PUC

ESTACIONAMENTO / RAMPA DE ACESSO
Piso – cimentado com junta batida e pintura cinza
Parede – detalhes em azulejo, cerâmica ou porcelanato, pintura plástica ou pintura texturizada
Teto – rebaixado em gesso com pintura plástica ou pintura plástica sobre laje
Paredes dos fechados e muros e muretas - pintura texturizada

BANHEIRO PCD
Piso – cerâmico ou porcelanato
Paredes – azulejo, cerâmica ou porcelanato ou pintura plástica
Teto – rebaixado em gesso com pintura plástica
Soleira/Peitil e – granito
Louças – Celite, Incepa, Deca ou equivalente técnico, desde que mantidas as características de desempenho, qualidade e padrão construtivo
Metais – Fabrimar, Deca, Docol ou equivalente técnico, desde que mantidas as características de desempenho, qualidade e padrão construtivo
Bancada – mármore ou granito

COWORKING E SALA DE REUNIÃO
Piso – cerâmico ou porcelanato ou piso em PVC ou concreto desempenado
Rodapé – cerâmico ou porcelanato ou madeira pintado ou PVC

Paredes – pintura plástica sobre emboço ou pintura texturizada, detalhes em marcenaria e espelho conforme projeto desenvolvido pelo escritório de arquitetura
Teto – rebaixado em gesso com pintura plástica ou estuque de gesso

TERRAÇO DESCOBERTO DO COWORKING
Piso – cerâmico ou porcelanato ou concreto desempenado
Paredes das fachadas, muros e muretas – pintura texturizada
Soleira/Peitil e chapim – granito
Rodapé – material cerâmico ou granito

GARAGEM 3 / 1º PAVIMENTO

ESTACIONAMENTO / RAMPA DE ACESSO
Piso – cimentado com junta batida e pintura cinza
Parede – detalhes em azulejo, cerâmica ou porcelanato, pintura plástica ou texturizada
Teto – rebaixado em gesso com pintura plástica ou pintura plástica sobre laje
Paredes dos fechados e muros e muretas - pintura texturizada

DEPÓSITO / REFEITÓRIO / VESTIÁRIOS
Piso – cerâmica ou porcelanato
Paredes – azulejo, cerâmica ou porcelanato ou pintura plástica
Teto – rebaixado em gesso com pintura plástica ou pintura plástica sobre laje
Soleira/Peitil e – granito
Louças – Celite, Incepa, Deca ou equivalente técnico, desde que mantidas as características de desempenho, qualidade e padrão construtivo

Metais – Fabrimar, Deca, Docol ou equivalente técnico, desde que mantidas as características de desempenho, qualidade e padrão construtivo
Bancada – mármore ou granito

11º PAVIMENTO

ESPAÇO FITNESS
Piso – vinílico ou similar
Paredes – pintura plástica ou painel acústico
detalhe de marcenaria ou espelho conforme o projeto desenvolvido pelo escritório de arquitetura
Teto – Forro colmeia
Soleira/Peitil e chapim – granito
Rodapé – madeira pintada ou PVC

SALÃO GOURMET / COPA
Piso – cerâmica ou porcelanato
Paredes – pintura plástica ou painel em madeira
detalhe de marcenaria ou espelho conforme o projeto desenvolvido pelo escritório de arquitetura
Teto – rebaixo em gesso com pintura plástica
Bancada/soleira/Peitil e chapim – granito
Rodapé – cerâmica, porcelanato ou madeira pintada ou PVC
Metais – Fabrimar, Deca, Docol ou equivalente técnico, desde que mantidas as características de desempenho, qualidade e padrão construtivo

SAUNA / PISCINA / TERRAÇO DESCOBERTO
Piso – cerâmica ou porcelanato
Paredes das fachadas, muros e muretas – pintura texturizada
Paredes – cerâmica ou porcelanato, azulejo, pintura plástica
Teto – rebaixo em gesso com pintura plástica ou pastilhas
Soleira/Peitil e chapim – granito
Rodapé – cerâmica ou porcelanato
Metais – Fabrimar, Deca, Docol ou equivalente técnico, desde que mantidas as características de desempenho, qualidade e padrão construtivo

TEL+HADO / ÁREAS DE USO COMUM DO 12º PAVIMENTO / RESERVATÓRIOS
SALA DE MASSAGEM / BANHEIRO / TERRAÇO DESCOBERTO DO 12º PAVTO
Piso – cerâmica ou porcelanato
Paredes das fachados, muros e muretas – pintura texturizada
Paredes – cerâmica ou porcelanato ou pintura plástica
Soleira/Peitil e chapim – granito
Rodapé – cerâmica ou porcelanato
Metais – Fabrimar, Deca, Docol ou equivalente técnico, desde que mantidas as características de desempenho, qualidade e padrão construtivo

DEPÓSITOS / SALA DE AQUECIMENTO DE ÁGUA / EXAUSTÃO MECÂNICA
Piso – laje com piso em cimentado
Paredes – pintura plástica ou texturizado
Teto – rebaixado em gesso com pintura plástica ou pintura plástica sobre laje

CASA DE BOMBAS
Piso – laje com piso em cimentado
Paredes – pintura plástica sobre emboço ou pintura texturizada
Teto – rebaixado em gesso com pintura plástica ou pintura plástica sobre laje

CASA DE MÁQUINAS DE ELEVADORES / TAMBORETE
Paredes – pintura plástica
Teto – pintura plástica sobre laje ou pintura texturizada

RESERVATÓRIO SUPERIOR
Conjunto de caixas pré-fabricadas
TELHADO
Paredes – pintura texturizada
Cobertura em telha industrializada em alumínio ou fibrocimento
Calha impermeabilizada / laje impermeabilizada com piso em cimentado

AFASTAMENTO FRONTAL
Piso – pedra portuguesa

3 - OBSERVAÇÕES

1. As imagens, perspectivas, desenhos, artes, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação publicitária possuem caráter meramente ilustrativo e consultivo, podendo apresentar variações em relação ao produto final, em função do desenvolvimento dos projetos executivos, compatibilizações técnicas e atendimento às exigências legais e normativas, devendo ser interpretadas em conjunto com este Memorial Descritivo.

2. A Incorporadora não se responsabiliza pelas construções vizinhas ao empreendimento, tais como acréscimos nas edificações existentes no entorno, aberturas de janelas, alterações de afastamentos, entre outras condições das quais os limites de terceiros podem ser verificados no local, cabendo ao Poder Público Fiscalizar a regularidade das construções vizinhas ao empreendimento.

3. Fica reservado à incorporadora o direito de promover alterações nas especificações estabelecidas neste Memorial Descritivo, desde que tais alterações não impliquem redução do padrão construtivo, da qualidade, da funcionalidade ou do valor global do empreendimento, sendo admitida a substituição por materiais e/ou equipamentos equivalentes ou superiores, especialmente nas hipóteses de indisponibilidade no mercado, evolução tecnológica ou exigências dos órgãos públicos e concessionárias de serviços.

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

5. Mármores e granitos, por se tratar de pedras naturais, podem apresentar variação de tonalidade.

6. Bancadas de cuinha das unidades serão entregues nas dimensões representadas em planta, sem o corte para o cooktop. O corte da bancada para encaixe do cooktop, bem como aquisição e instalação deste, é de responsabilidade do adquirente.

7. Nos casos em que este Memorial Descritivo apresentar mais de uma alternativa de acabamentos (onde constar as expressões "e/ou" e "ou"), a definição do acabamento a ser adotado será de exclusiva escolha da Incorporadora, observado o padrão construtivo e de qualidade previsto neste Memorial Descritivo.

8. O empreendimento será entregue com a vegetação plantada sobre vasos e jardineiras 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 obtida ao longo do tempo, com a devida manutenção do Condomínio.

9. Para viabilizar a instalação da distribuição das tubulações hidráulicas e de esgoto, de exaustão mecânica dos banheiros e ar-condicionado dos apartamentos poderão ser criadas algumas sancas de gesso.

10. Eventualmente, por motivos técnicos decorrentes da execução da obra ou da compatibilização dos projetos, poderão ser executados, ajustados ou suprimidos enchimentos, shafts, sancas ou forros de gesso, bem como poderão ser alteradas as posições de peças sanitárias, sem prejuízo da funcionalidade dos ambientes.

11. Eventuais modificações solicitadas pelos adquirentes, que impliquem na retirada de alvenarias em relação à planta-padrão poderão resultar na exposição de vigas e sancas dentro dos ambientes.

12. A opção de planta acessível ficará disponível até o início das obras, conforme Decreto Federal 9.451/2018.

13. As unidades serão entregues com esquadrias entre varandas/terraços e ambientes fechados, conforme projeto aprovado.

14. As instalações elétricas dos apartamentos preveem pontos de tomada com voltagens e amperagens definidos para a utilização de equipamentos e maquinários comuns e padronizados. As instalações de esgoto e hidráulicas sob a bancada da cuinha e dos banheiros nas unidades privativas não serão embutidas na alvenaria, serão aparentes e com cobertura de proteção.

15. Os quadros de luz, tomadas, interruptores e registros de comando das instalações hidráulicos poderão estar em localidades diferentes daquelas representados nas ilustrações artísticas.

16. Não serão fornecidos quaisquer itens de decoração, mobiliário, equipamentos ou acabamentos não expressamente previstos neste Memorial Descritivo, ainda que eventualmente representados em materiais publicitários ou ilustrações artísticas, tais como aquecedores de passagem, armários embutidos, divisórias de box de banheiros e cuinhas, box nos banheiros, espelhos, equipamentos de ar-condicionado, ponto para chuveiro elétrico, eletrodomésticos, relógios, sonoros e molduras, exceto nos locais indicados em projeto, móveis de espécie alguma, manuenenos, papel de parede ou pinturas especiais.

17. O fornecimento e a instalação do que não constar expressamente desta especificação deverá ser de responsabilidade do adquirente, observadas as características de cada uma das unidades autônomas do empreendimento, devendo os adquirentes obter as autorizações necessárias à implementação e respeitadas as normas que regulam a execução de obras em condomínios.

18. Os custos com ligações definitivas de serviços públicos devidos aos poderes públicos ou às empresas concessionárias de serviços públicos (ex.: água, esgoto, luz, força, gás e telefone) do empreendimento são de estimativa impossível antes da os respectivos serviços serem, nas épocas próprias, quantificados e cobrados pelas empresas concessionárias. Por essa razão, tais custos, de responsabilidade dos adquirentes, não se encontram incluídos no preço pactuado para a unidade autônoma. Esses custos serão rateados entre todas as subscritoras de unidades autônomas do empreendimento, na razão das suas frações ideais, obrigando-se os adquirentes a reembolsar a Incorporadora, em prazo a ser por ela oportunamente indicado, sendo tais valores de responsabilidade dos adquirentes, nos termos do contrato.

19. Os adquirentes contam são responsáveis pelas despesas para efetivação do negócio, dentre elas ITBI e emolumentos notariais e registrais, que não estão incluídos no preço das unidades, conforme melhor explicado no instrumento de promessa de Compra e Venda.
20. As responsabilidades da Construtora/Incorporadora quanto as especificações, serviços e materiais são complementados no "Instrumento Particular de Venda e Compra" que devem ser aconcomitantes com este Memorial.

21. No desenvolvimento dos projetos complementares ou durante a execução da obra, poderão ocorrer variações nas dimensões e áreas das unidades autônomas, para mais ou para menos, decorrentes da compatibilização dos projetos arquitetônico, estrutural e complementares, bem como de ajustes técnicos necessários à execução da obra, ficando tais variações limitadas ao percentual de até 5% (cinco por cento), em conformidade com os limites admitidos pela legislação e normas técnicas aplicáveis.

22. As eventuais alterações decorrentes da execução da obra ou da compatibilização dos projetos não caracterizam vício construtivo, desde que não impliquem prejuízo à qualidade, segurança, funcionalidade ou padrão do empreendimento.



Ipanema
REDENTOR 112

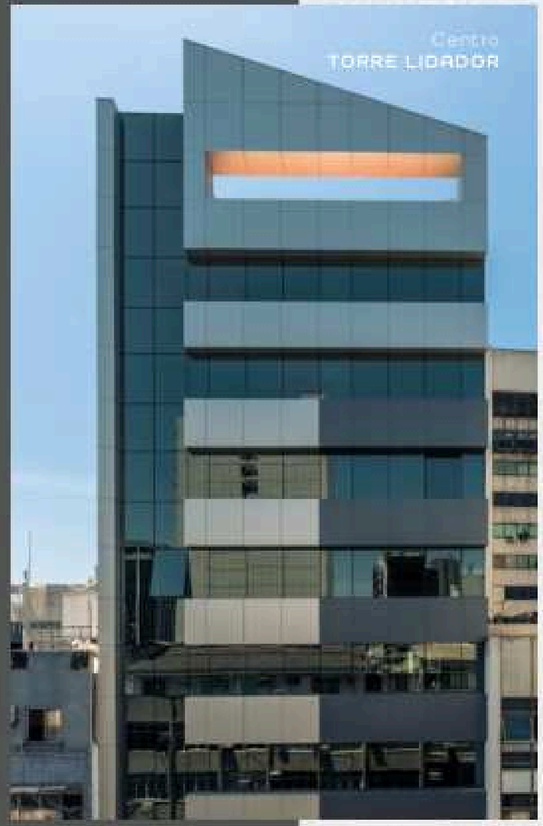
LIGA

- INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
- GESTÃO IMOBILIÁRIA
- ANÁLISE DE INVESTIMENTOS & PARTICIPAÇÕES

Liga Empreendimentos é formada por um time com vasta experiência no Mercado Imobiliario, como também, no Mercado Financeiro. Essa Liga nos proporciona uma visão integrada e ampla ao desenvolvermos e analisarmos os novos projetos.

Sempre empreendemos com responsabilidade, desenvolvemos projetos bonitos com eficiência e qualidade, buscando sempre o melhor, a casa mais bela e o escritório mais confortável.

Exclusividade em projetos pensados e desenvolvidos em endereços nobres para serem sucesso no lançamento, na execução e na entrega e vida do empreendimento.



Centro
TORRE LIDADOR



São Conrado
THE GREEN OFFICES



Botafogo
VARANDAS DO BARÃO


Guiman