



IPANEMA STUDIOS

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

MAIS UM EMPREEN



NO EXCLUSIVO QUADRILÁTERO DE CHARME DA SAFIRA.

Depois do sucesso do Mar Delfim Moreira,  
do Tempo e do Bronze, a Safira chega  
ao epicentro do charme de Ipanema.

Imagem ilustrativa.

BRONZE

VISCONDE  
CORPORATE

TEMPO  
ORO  
GOA

MAR

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios



UM MAR AZUL

# SAFIRA

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

Fotos do local.

UM ENDEREÇO QUE C



R AIA, PASSEIA PELO MUNDO E ACABA DE CARA COM A LAGOA E O CRISTO.

RUA BARÃO DE JAGUARIPE, 241

Junto à Garcia D'Ávila

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

Imagem ilustrativa.

ONDE IPANEMA FAZ  
COM O MUNDO.



Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios



Imagem ilustrativa.



ONDE ATÉ A MARQUINHA  
NO CORPO VIRA GRIFE  
**INTERNACIONAL.**

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios



# GARCIA D'ÁVILA

AQUI, O CORAÇÃO  
DE IPANEMA BATE  
MAIS FORTE.

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios





# A PRAIA DA GARCIA

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios



Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

A LAGOA  
DA GARCIA



Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

Foto do local.

# O MUNDO DA GARCIA



Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

Fotos do local.

BANHO DE SOL, DE MAR E DE LOJA.  
**TUDO SEM SAIR DA GARCIA.**



U M A P R A I A D O M U N D O .



Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios





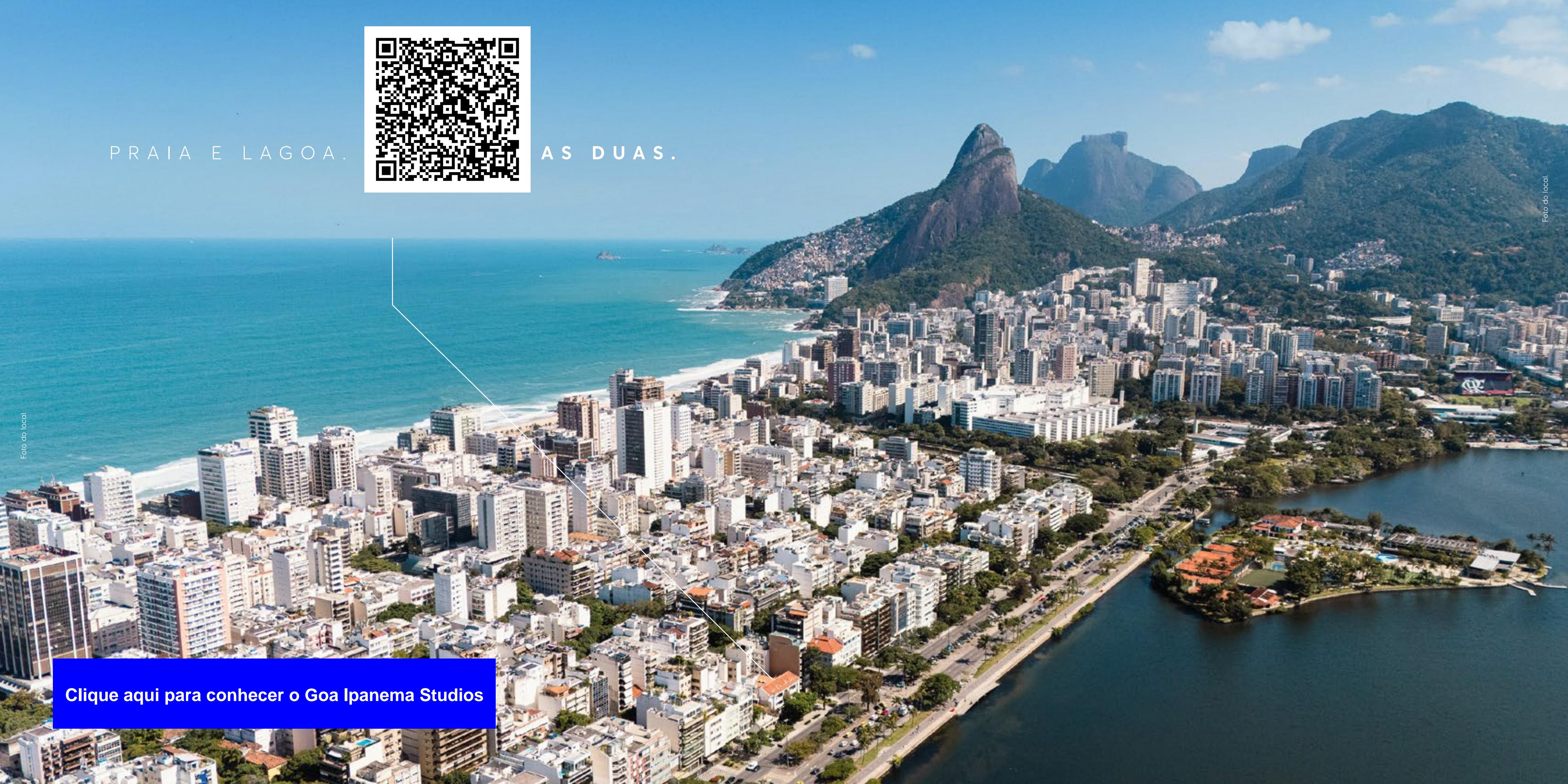
MODA, ARTE E CULTURA. EM EXPOSIÇÃO PERMANENTE NA GARCIA.

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios



MAIS QUE LIBERDADE DE ESCOLHA.  
**A GARCIA É A ESCOLHA DA LIBERDADE.**

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios



PRAIA E LAGOA.

AS DUAS.



Foto do local.

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

Foto do local.



O NOVO  
**CHARME**  
DO QUADRILÁTERO.

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

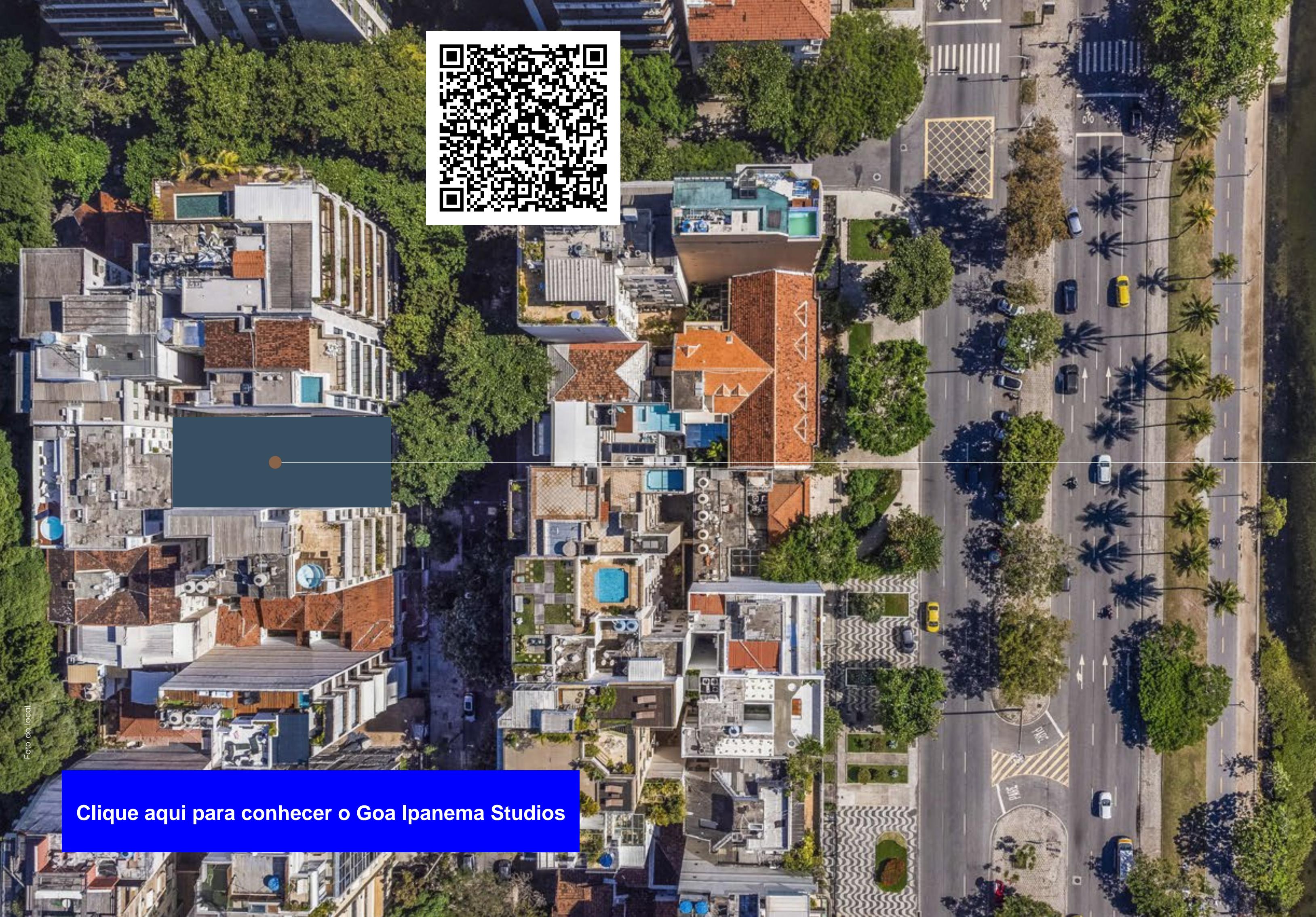


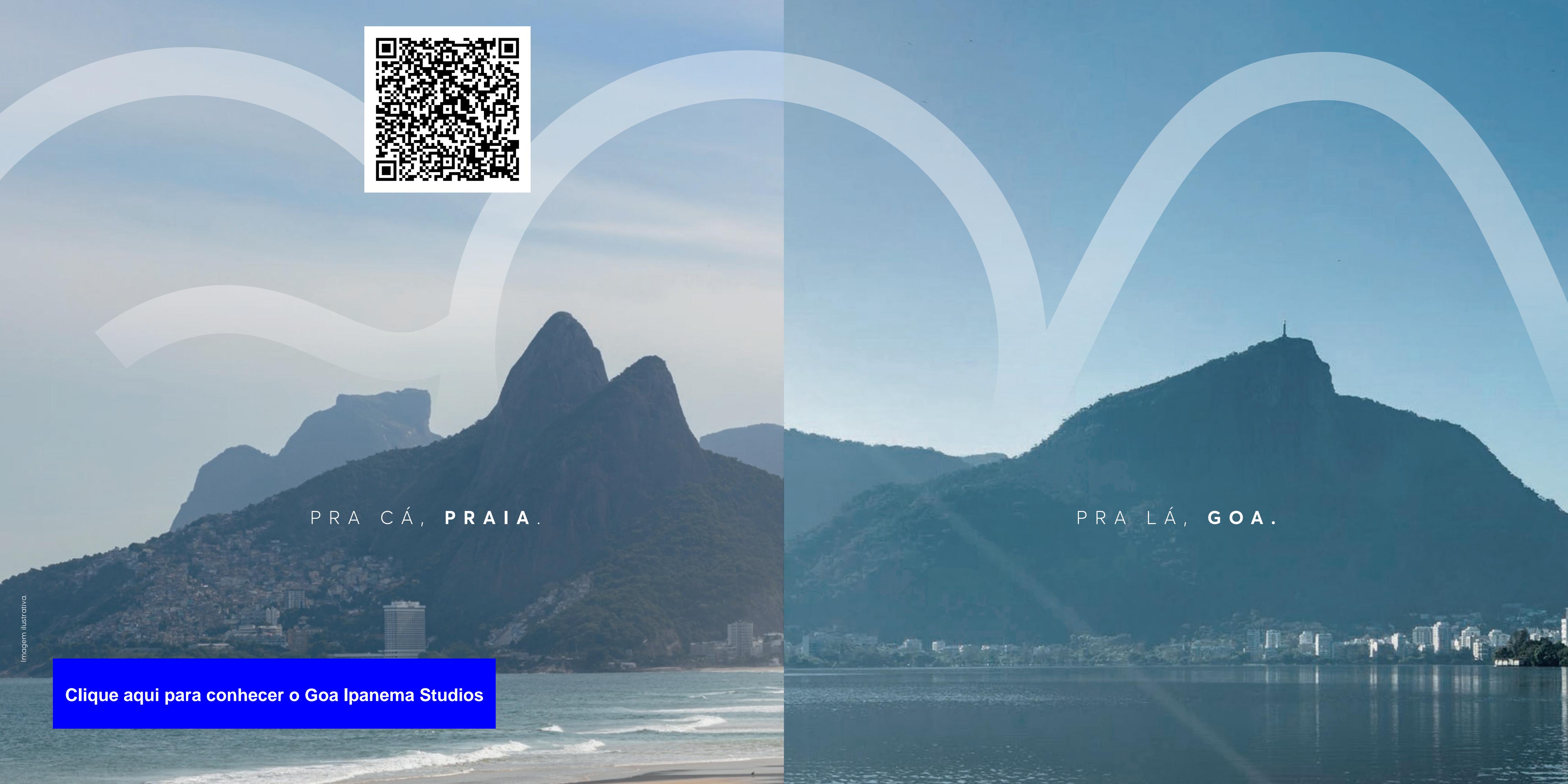
Foto do local.



Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios



Foto do local.



Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios



Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios



Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios





RUA RESIDENCIAL,  
ARBORIZADA E TRANQUILA.

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

IPANEMA EM GRANDE ESTILO.



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA DO DETALHE DA FACHADA



## O SEU QUADRILÁTERO DE CHARM E EXCLUSIVO.



"Goa nasce inspirado pelo espírito criativo e cultural que molda o bairro. Seu conceito surge do contexto vibrante e artístico de Ipanema: uma galeria vertical, um 'cubo branco' que se insere com leveza na paisagem urbana. A arquitetura assume a arte como ponto de partida e ponto de chegada. Com formas puras, neutras e atemporais, o projeto evoca os espaços expositivos contemporâneos."

Com o branco como pedra fundamental, o edifício traz seu diferencial nos detalhes, usando da cor como pontos de destaque, assim como um quadro sobre a parede branca de uma galeria. No embasamento, tal papel fica pela presença do quartzito Avocatus, pedra nacional única, enquanto no decorrer da torre, desenhada pelo grid estrutural, delicadezas no desenho e o teto das varandas em inox dão personalidade ao edifício. De galeria, vira arte, vira Ipanema."



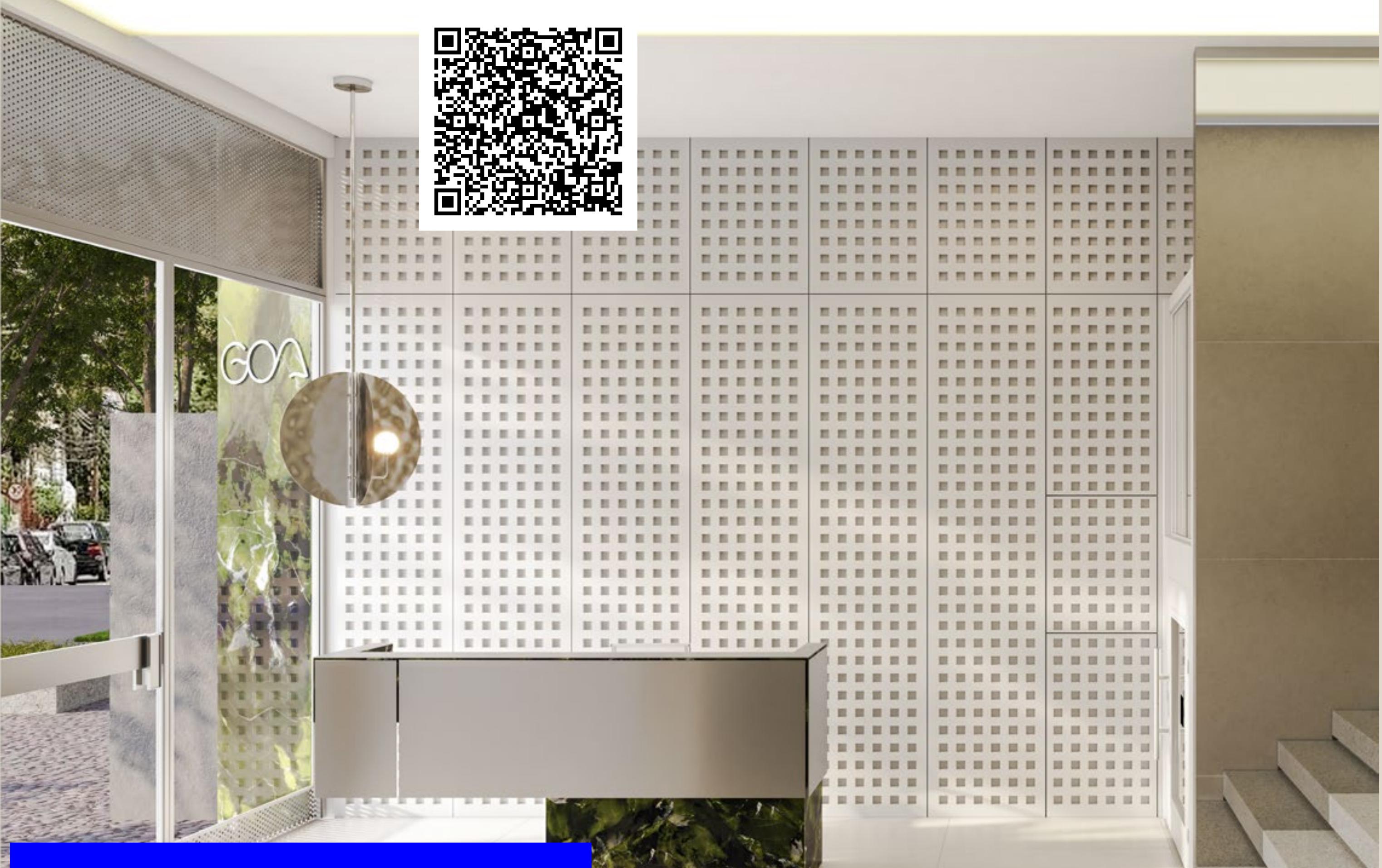
[Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios](#)

FACHADA CONTEMPORÂNEA,  
ATEMPORAL, MINIMALISTA  
E DESENVOLVIDA COM  
MATERIAIS NOBRES.



Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios





Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios



TEM BOUTIQUE,  
DESIGNE  
DECORAÇÃO.  
COMO A GARCIA.

UM ROOFTOP DIGNO



O - POSTAL COM UMA DAS VISTAS MAIS DESLUMBRANTES DO RIO.

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA DA PISCINA DE BORDA INFINTA



A VISTA JÁ É UM NEGÓCIO PARA QUEM VAI MORAR OU TURISTAR.  
IMAGINA PRA QUEM VAI INVESTIR.

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios



Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

QUEM INVESTE NO GOA, ENXERGA LONGE.

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA DO ROOFTOP



ENTENDEU POR QUE  
O NOME **GOA**?

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA DO ROOFTOP



Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

UMA SAUNINHA DEPOIS DA PRAIA.  
**VIDA SUADA ESSA, HEIN?**



TER UM ESCRITÓRIO  
NA GARCIA. ISSO QUE É  
**THE BEST PLACE  
TO WORK.**

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios



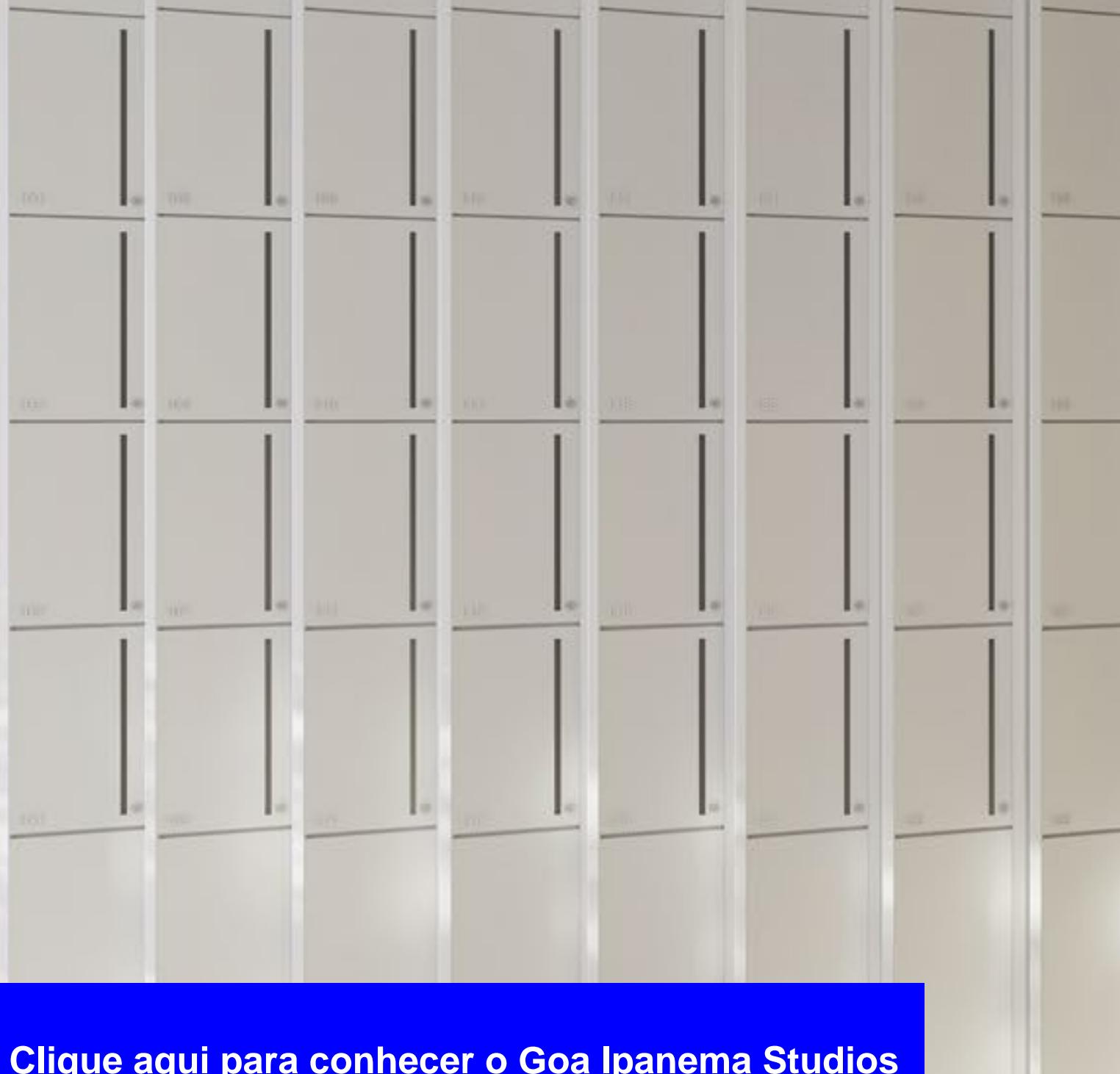
PERSPECTIVA ILUSTRATIVA DA SALA DE REUNIÃO



AQUI, CONVIVÊNCIA  
E CONVENIÊNCIA  
VIVEM JUNTOS.

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios





Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios



MINI MARKET.  
QUANDO  
PRECISAR,  
TÔ DENTRO.



Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios





MASTERPLAN ROOFTOP



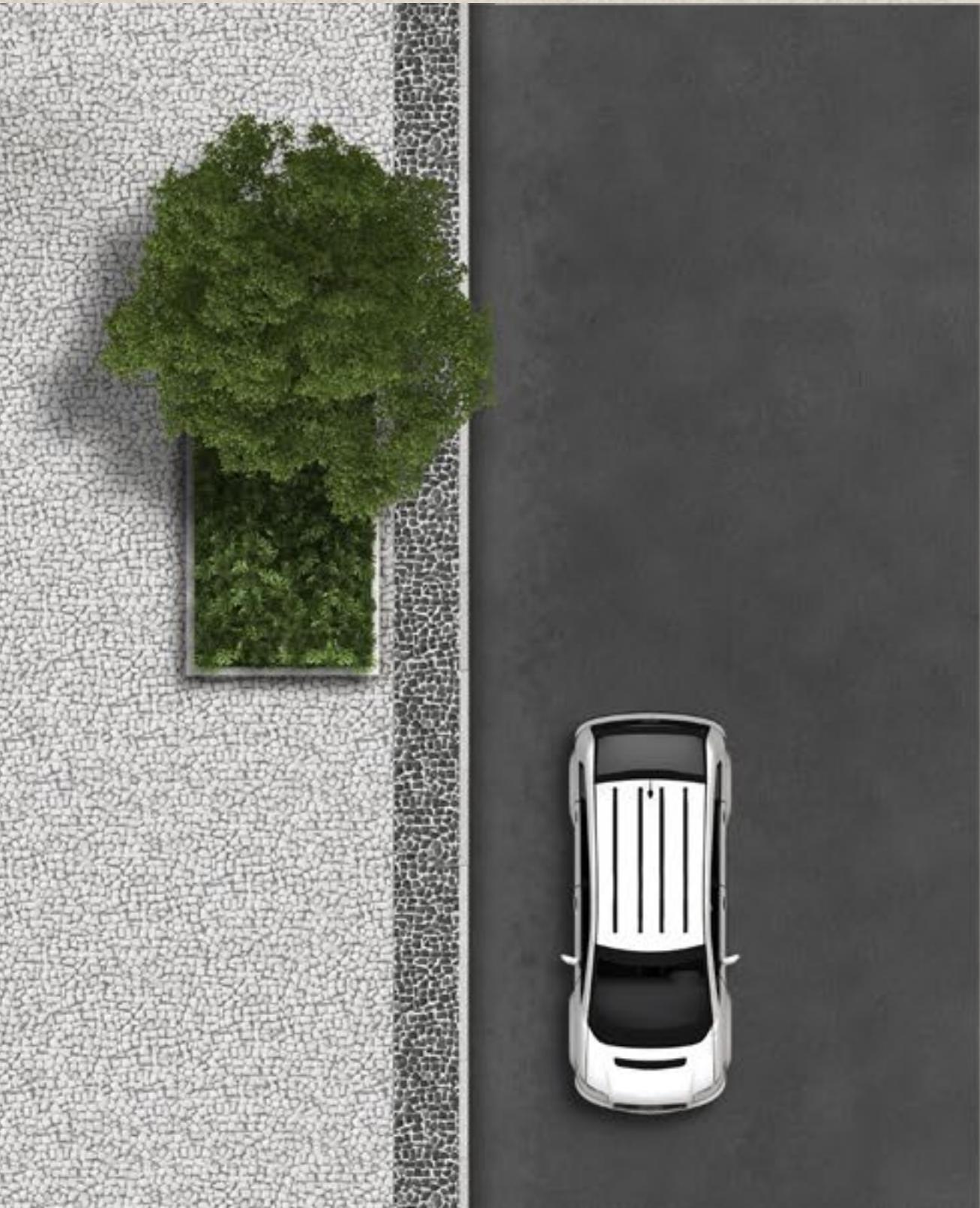
- 1 Piscina com borda infinita
  - 2 Lounge
  - 3 Sauna
  - 4 Cobertura linear 1001
  - 5 Cobertura linear 1002



**Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios**



Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios



- 1 Lavanderia
- 2 Mini Market
- 3 Bicicleário





I P A N E M A   S T U D I O S

STUDIOS | DOUBLE SUÍTES | LOFTS | COBERTURAS LINEARES

32M<sup>2</sup> A 57M<sup>2</sup>

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios



# STUDIOS

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios





É MUITO **CHARME** POR M<sup>2</sup>.



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA | STUDIO 803

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios



EXCLUSIVO.  
ESTILO, VOCÊ.

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios





Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

EXCLUSIVO.  
ESTILO, VOCÊ.

# STUDIOS

## ÁREA PRIVATIVA:

3 2 M<sup>2</sup>

U N I D A D E S 2 0 2 A 8 0 2



**Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios**

ão sugestões de decoração, não fazendo parte integrante do contrato.

ssionárias ou de condições do entorno, verificadas no decorrer da obra.

ssionais ou de condições do entorno, verificadas no decorrer da ob

partamentos, conforme descrito na NBR 12.721 da ABNT.

posição ou quantidade caso necessário

8. *What is the primary purpose of the following statement?*

9. Vão ser disponibilizadas centralizações de gás para as unidades privativas.



S T U D I O S

Á R E A P R I V A T I V A :

3 2 M<sup>2</sup>

U N I D A D E S 2 0 3 A 8 0 3



Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

1. Rativos são sugestões de decoração, não fazendo parte integrante do contrato.

2. e concessionárias ou de condições do entorno, verificadas no decorrer da obra.

3. a ABNT.

4. entre apartamentos, conforme descrito na NBR 12.721 da ABNT.

5. cas de posição ou quantidade, caso necessário.

6. 9. Não será disponibilizada canalização de gás para as unidades privativas.

7. 10. No projeto das unidades está prevista a utilização de cooktop elétrico, atendendo às exigências dos órgãos públicos.

GOA  
IPANEMA STUDIOS





# DOUBLE SUÍTES

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios





Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

LUGAR DE SER FELIZ.



Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

MORAR NA GARCIA  
É UM SONHO.



Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios



## DOUBLE SUITES

ÁREA PRIVATIVA:

57 M<sup>2</sup>

UNIDADE 201 A 801



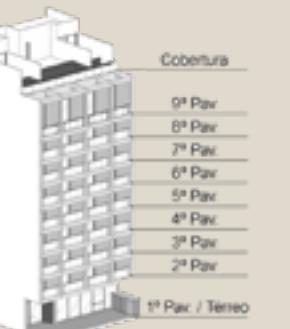
GOA  
IPANEMA STUDIOS



Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

1. Ativos são sugestões de decoração, não fazendo parte integrante do contrato.  
2. e concessionárias ou de condições do entorno, verificadas no decorrer da obra.  
3. a ABNT.  
4. entre apartamentos, conforme descrito na NBR 12.721 da ABNT.  
5. cas de posição ou quantidade, caso necessário.

6. 9. Não será disponibilizada canalização de gás para as unidades privativas.  
7. 10. No projeto das unidades está prevista a utilização de cooktop elétrico, atendendo às exigências dos órgãos públicos.



# DOUBLE SUITES

ÁREA PRIVATIVA:

57 M<sup>2</sup>

UNIDADE 204 A 804



GOA  
IPANEMA STUDIOS



1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10. Não será disponibilizada canalização de gás para as unidades privativas.

10. No projeto das unidades está prevista a utilização de cooktop elétrico, atendendo às exigências dos órgãos públicos.

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

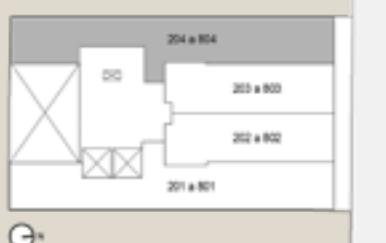
rativos são sugestões de decoração, não fazendo parte integrante do contrato.

e concessionárias ou de condições do entorno, verificadas no decorrer da obra.

a ABNT.

entre apartamentos, conforme descrito na NBR 12.721 da ABNT.

cas de posição ou quantidade, caso necessário.





# LOFTS

COM TERRAÇO DESCOBERTO E PÉ DIREITO COM 3,5 M

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios



LOFT

ÁREA PRIVATIVA:

57 M<sup>2</sup>

UNIDADE 901



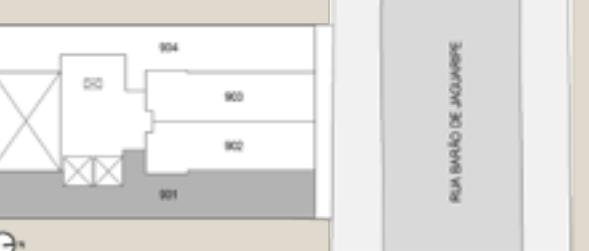
GOA  
IPANEMA STUDIOS



Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

1. Aviso de uso de rede elétrica e de gás.  
2. Aviso de uso de rede elétrica e de gás.  
3. Aviso de uso de rede elétrica e de gás.  
4. Aviso de uso de rede elétrica e de gás.  
5. Aviso de uso de rede elétrica e de gás.  
6. Aviso de uso de rede elétrica e de gás.  
7. Aviso de uso de rede elétrica e de gás.  
8. Aviso de uso de rede elétrica e de gás.  
9. Não será disponibilizada canalização de gás para as unidades privativas.  
10. No projeto das unidades está prevista a utilização de cooktop elétrico, atendendo às exigências dos órgãos públicos.

Ativos são sugestões de decoração, não fazendo parte integrante do contrato.  
e concessionárias ou de condições do entorno, verificadas no decorrer da obra.  
a ABNT.  
entre apartamentos, conforme descrito na NBR 12.721 da ABNT.  
cas de posição ou quantidade, caso necessário.



LOFT

ÁREA PRIVATIVA:

32 M<sup>2</sup>

UNIDADE 902



GOA  
IPANEMA STUDIOS



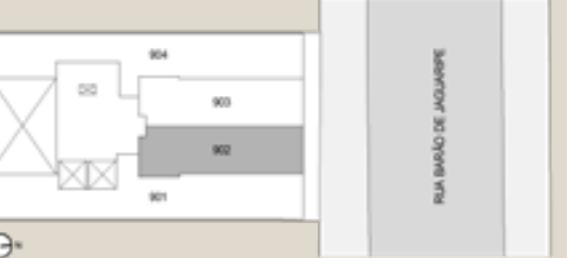
1.  
2.  
3.  
4.  
5.  
6.  
7.  
8.  
9.

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

rativos são sugestões de decoração, não fazendo parte integrante do contrato.  
e concessionárias ou de condições do entorno, verificadas no decorrer da obra.  
a ABNT.  
entre apartamentos, conforme descrito na NBR 12.721 da ABNT.  
cas de posição ou quantidade, caso necessário.

10. Não será disponibilizada canalização de gás para as unidades privativas.

10. No projeto das unidades está prevista a utilização de cooktop elétrico, atendendo às exigências dos órgãos públicos.

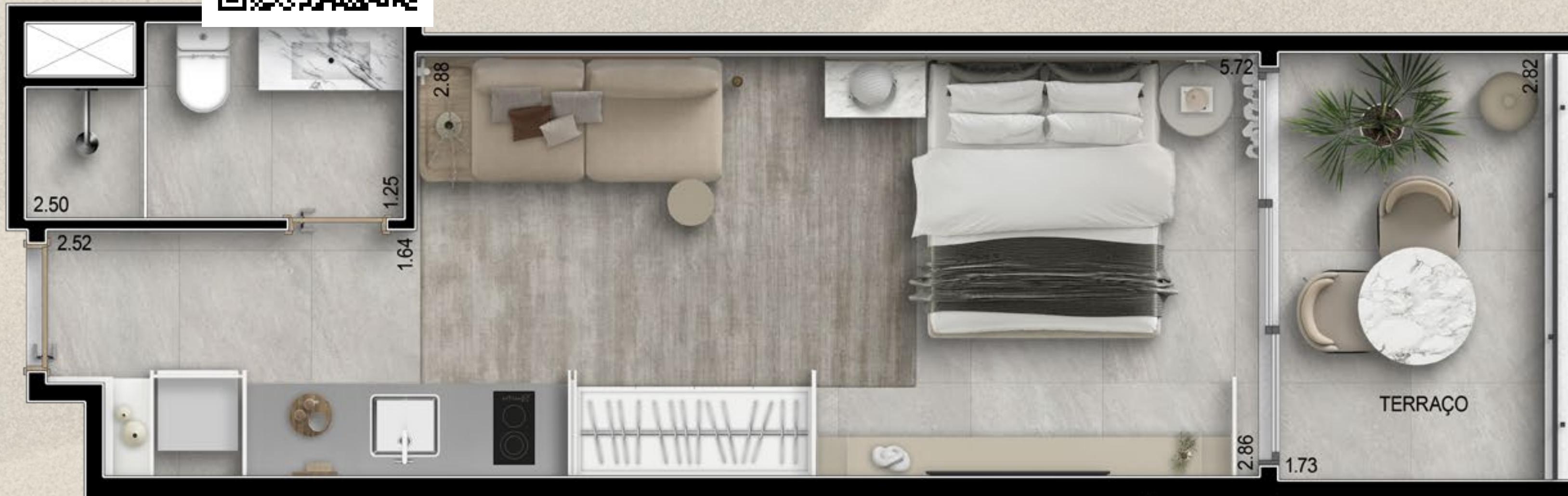


LOFT

ÁREA PRIVATIVA:

32 M<sup>2</sup>

UNIDADE 903



Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

1. Ativos são sugestões de decoração, não fazendo parte integrante do contrato.  
2. e concessionárias ou de condições do entorno, verificadas no decorrer da obra.  
3. a ABNT.  
4. entre apartamentos, conforme descrito na NBR 12.721 da ABNT.  
5. cas de posição ou quantidade, caso necessário.  
6. 9. Não será disponibilizada canalização de gás para as unidades privativas.  
7. 10. No projeto das unidades está prevista a utilização de cooktop elétrico, atendendo às exigências dos órgãos públicos.



GOA  
IPANEMA STUDIOS

LOFT

ÁREA PRIVATIVA:

57 M<sup>2</sup>

UNIDADE 904

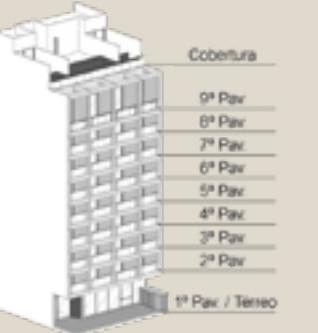


GOA  
IPANEMA STUDIOS



Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

1. Ativos são sugestões de decoração, não fazendo parte integrante do contrato.  
2. e concessionárias ou de condições do entorno, verificadas no decorrer da obra.  
3. a ABNT.  
4. entre apartamentos, conforme descrito na NBR 12.721 da ABNT.  
5. cas de posição ou quantidade, caso necessário.  
6.  
7.  
8.  
9. Não será disponibilizada canalização de gás para as unidades privativas.  
10. No projeto das unidades está prevista a utilização de cooktop elétrico, atendendo às exigências dos órgãos públicos.





# COBERTURAS

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios





Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios





Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

# COBERTURA LINEAR

ÁREA PRIVATIVA:

50 M<sup>2</sup>

UNIDADE 1001



GOA  
IPANEMA STUDIOS



Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

1. Sugestões de decoração.  
2. Sugestões de decoração.  
3. Sugestões de decoração.  
4. Sugestões de decoração.  
5. Sugestões de decoração.  
6. Sugestões de decoração.  
7. Sugestões de decoração.  
8. Sugestões de decoração.  
9. Sugestões de decoração.

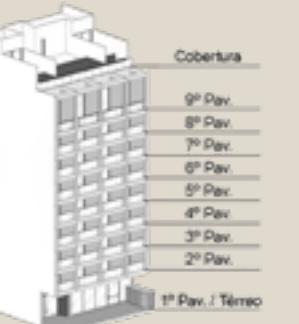
10. Sugestões de decoração.

11. Sugestões de decoração.

12. Sugestões de decoração.

13. Sugestões de decoração.

14. Sugestões de decoração.



# COBERTURA LINEAR

ÁREA PRIVATIVA:

50 M<sup>2</sup>

UNIDADE 1002



GOA  
IPANEMA STUDIOS



1.  
2.  
3.  
4.  
5.  
6.  
7.  
8.  
9.  
10.

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

rativos são sugestões de decoração, não fazendo parte integrante do contrato.  
e concessionárias ou de condições do entorno, verificadas no decorrer da obra.  
a ABNT.  
entre apartamentos, conforme descrito na NBR 12.721 da ABNT.  
cas de posição ou quantidade, caso necessário.  
9. Não será disponibilizada canalização de gás para as unidades privativas.  
10. No projeto das unidades está prevista a utilização de cooktop elétrico, atendendo às exigências dos órgãos públicos.





T U D O   P A R A   V O C Ê   N A O  
S E   P R E O C U P A R   C O M   N A D A .

Um grupo sólido, com mais de 89 anos de mercado com executivos especialistas em todas as áreas da administração e ciência da computação. A Lobie nasce com a missão de maximizar a rentabilidade de imóveis de baixa metragem, localizados em pontos estratégicos, através da moradia por assinatura ou aluguel de diárias.

-  Gestão completa e inteligente das unidades ao condomínio
-  Transparência
-  Dados, segurança e atendimento facilitado
-  Controle de acesso pelo app
- 

Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios





MAIS DE  
45 MIL  
unidades administradas

MAIS DE  
10 MILHÕES  
de metros quadrados construídos

CERCA DE  
2 MIL  
colaboradores

**Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios**

QUEM VEM A IPANEMA SEMPRE QUER  
VOLTAR. QUER **RETORNO MELHOR**  
PARA O SEU INVESTIMENTO?



#### FULL INTEGRATION

Integração automática no nosso PMS de todas as reservas online. Acompanhe o resultado da sua unidade com a máxima transparência.



#### CONTACTLESS CHECK-IN & CHECK-OUT

Desfrute de uma experiência de hospedagem mais segura e conveniente com nosso sistema de check-in e check-out contactless. Com tecnologia proprietária, garantimos que a chegada e partida dos hóspedes sejam rápidas e sem complicações.



#### GERENCIAL

Análises avançadas sobre as vendas do condomínio em dashboards dinâmicas que garantem um melhor gerenciamento das unidades.



#### LIBERDADE

Possibilidade de utilização da unidade ilimitada. Bloqueie o calendário e use a unidade quando quiser.



#### ALGORITMOS INTELIGENTES

Precificação da unidade feita de forma otimizada por especialistas com a utilização de algoritmos para maximizar a rentabilidade.



#### VENDAS

Tarifas-padrão e derivadas, propostas e orçamentos.



Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA DO LOBBY DETALHE

## DIFERENCIAIS DAS ÁREAS COMUNS

- Projeto assinado pela Cité Arquitetura
- Ambientes entregues equipados e mobiliados
- Lobby social com imponente pé direito
- Piscina com borda infinita
- Sauna a vapor
- Lounge no rooftop
- Sala de Reunião
- Espaço Delivery para recebimento e guarda temporária de encomendas dos condôminos
- Bicletário
- Minimercado\*
- Lavanderia\*
- Wi-fi nas áreas comuns sociais
- Fechadura com biometria digital

\*O gerenciamento e a contratação da empresa deverão ser feitos pelo condomínio.

## MEMORIAL DES

### ÁREAS PRIVATIVAS

#### VARANDA

PISO: PORCELANATO PORTOBELLO, ELIANE, PORTINARI OU SIMILAR DE QUALIDADE EQUIVALENTE E TAMANHO MÍNIMO DE 90X90

RODAPÉ: CONFORME PROJETO DE FACHADA DO EDIFÍCIO

PAREDE: CONFORME PROJETO DE FACHADA DO EDIFÍCIO

TETO: CONFORME PROJETO DE FACHADA DO EDIFÍCIO

#### TERRAÇO DESCOBERTO

PISO: PORCELANATO PORTOBELLO, ELIANE, PORTINARI OU SIMILAR DE QUALIDADE EQUIVALENTE E TAMANHO MÍNIMO DE 90X90

RODAPÉ: CONFORME PROJETO DE FACHADA DO EDIFÍCIO

PAREDE: CONFORME PROJETO DE FACHADA DO EDIFÍCIO

TETO: CONFORME PROJETO DE FACHADA DO EDIFÍCIO

#### STUDIO

PISO: PORCELANATO PORTOBELLO, ELIANE, PORTINARI OU SIMILAR DE QUALIDADE EQUIVALENTE E TAMANHO MÍNIMO DE 90X90

RODAPÉ: POLIESTIRENO E/OU PORCELANATO

PAREDE: PINTURA

TETO: LAJE EM GESSO ESTUQUE

#### QUARTO

PISO: PORCELANATO PORTOBELLO, ELIANE, PORTINARI OU SIMILAR DE QUALIDADE EQUIVALENTE E TAMANHO MÍNIMO DE 90X90

RODAPÉ: POLIESTIRENO E/OU PORCELANATO

PAREDE: PINTURA

TETO: LAJE EM GESSO ESTUQUE

#### SALA

PISO: PORCELANATO PORTOBELLO, ELIANE, PORTINARI OU SIMILAR DE QUALIDADE EQUIVALENTE E TAMANHO MÍNIMO DE 90X90

RODAPÉ: POLIESTIRENO E/OU PORCELANATO

PAREDE: PINTURA

TETO: LAJE EM GESSO ESTUQUE

#### BANHEIRO

PISO: PORCELANATO PORTOBELLO, ELIANE, PORTINARI



### ÁREAS SOCIAIS

#### CÍRCULO DE INTERIORES

CONFORME PROJETO DE FACHADA DO EDIFÍCIO

E SERVIÇO

#### ESCALA PRESSURIZADA DE INCÊNDIO

PISO: PEDRA DECORATIVA OU CONCRETO OU PINTURA

RODAPÉ: PEDRA DECORATIVA OU PINTURA

PAREDE: EMBOÇO OU GESSO ESTUQUE COM PINTURA

TETO: EMBOÇO OU GESSO ESTUQUE OU LAJE APARENTE COM PINTURA

#### DEPÓSITO TEMPORÁRIO DE LIXO

PISO: CERÂMICA OU PORCELANATO

PAREDE: CERÂMICA OU PORCELANATO

TETO: LAJE APARENTE OU FORRO DE GESSO COM PINTURA

#### VESTIÁRIO E BANHEIROS

PISO: CERÂMICA OU PORCELANATO

PAREDE: CERÂMICA OU PINTURA

TETO: FORRO DE GESSO COM PINTURA

#### CASA DE MÁQUINA DE PRESSURIZAÇÃO

PISO: CIMENTADO

RODAPÉ: PINTURA

PAREDE: PINTURA

TETO: LAJE OU FORRO DE GESSO COM PINTURA

#### GERADOR

PISO: CIMENTADO

RODAPÉ: PINTURA

PAREDE: PINTURA

TETO: LAJE OU FORRO DE GESSO COM PINTURA OU DESCUBERTO

#### CASA DE BOMBA DE RECALQUE / CASA DE BOMBA DE INCÊNDIO

PISO: CIMENTADO

RODAPÉ: PINTURA

PAREDE: PINTURA

TETO: E COM PINTURA

RÂMICA OU PORCELANATO

RÂMICA OU PORCELANATO

TETO: LAJE APARENTE OU FORRO DE GESSO COM PINTURA

### CAIXA D'ÁGUA

PISO: CONCRETO E/OU FIBRA

PAREDE: CONCRETO E/OU FIBRA

TETO: CONCRETO E/OU FIBRA

### CASA DE MÁQUINAS DE EXAUSTÃO

PISO: CIMENTADO

RODAPÉ: PINTURA

PAREDE: PINTURA

TETO: LAJE OU FORRO DE GESSO COM PINTURA

### MEDIDORES

PISO: CIMENTADO

PAREDE: PINTURA

TETO: LAJE OU FORRO DE GESSO COM PINTURA

### ESPECIFICAÇÕES GERAIS

BANCADAS: PEDRA DECORATIVA

C.B: MADEIRA E/OU FERRO E/OU PINTURA

ELEVADORES: ATLAS SCHINDLER OU THYSEN KRUPP OU OTIS

ESQUADRIA DE ALUMÍNIO: PINTURA E/OU ANODIZAÇÃO

ESQUADRIA DE MADEIRA: PINTURA

FACHADA: TEXTURA E/OU PINTURA E/OU PORCELANATO E/OU PASTILHA E/OU PEDRA DECORATIVA

FERRAGENS: PAPAIZ, LA FONTE, YMD OU SIMILAR

GUARDA-CORPO: ALUMÍNIO E/OU VIDRO E/OU ALVENARIA

INTERRUPTORES: PIAL, LEGRAND OU SIMILAR

LOUÇAS: DECA, DOCOL, LOGASA, INCEPA, CELITE, ROCA OU SIMILAR

METAIS: DECA, FABRIMAR, DOCOLO, TRAMONTINA OU SIMILAR

PORTÕES/GRADIL: ALUMÍNIO E/OU FERRO E/OU VIDRO E/OU PLACA CIMENTÍCIA E/OU ALVENARIA

SOLEIRAS E FILETES: PEDRA DECORATIVA

VEDAÇÕES: BLOCO DE CONCRETO E/OU BLOCO CERÂMICO E/OU DRYWALL

VIDROS: INCOLORES E/OU OPACOS E/OU TRANSLÚCIDOS E/OU TRANSPARENTES E/OU REFLETIVOS

### EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

#### INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

CONFORME PROJETO ESPECÍFICO QUE ATENDE ÀS EXIGÊNCIAS MUNICIPAIS DAS CONCESSIONÁRIAS, DE ACORDO COM A ABNT OU OUTRAS NORMAS INTERNACIONAIS EQUIVALENTES, TEREMOS A INSTALAÇÃO DE GERADOR COM ATENDIMENTO PARA ILUMINAÇÃO DE SERVIÇO E BOMBA DE PRESSURIZAÇÃO DE ÁGUA POTÁVEL, COM SISTEMA PREFERENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DA BOMBA DE INCÊNDIO E PRESSURIZAÇÃO DE ESCADA.

#### ELEVADORES

SERÃO INSTALADOS 2 ELEVADORES. A QUANTIDADE DE ELEVADORES ATENDE AO TRÁFEGO DA EDIFICAÇÃO CONFORME NORMA.

### INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

SERÃO FEITAS CONFORME PROJETO ESPECÍFICO E ATENDENDO ÀS EXIGÊNCIAS MUNICIPAIS, DAS CONCESSIONÁRIAS ÁGUAS DO RIO E DE ACORDO COM A ABNT 5626:2020 OU OUTRAS NORMAS INTERNACIONAIS EQUIVALENTES.

O PROJETO HIDRÁULICO FOI DESENVOLVIDO ADOTANDO O SISTEMA DE PRESSURIZAÇÃO ATRAVÉS DE BOMBAS COM INVERSORES DE FREQUÊNCIA, A PARTIR DOS RESERVATÓRIOS INFERIORES, COM A FINALIDADE DE ATENDIMENTO A TODAS AS UNIDADES RESIDENCIAIS E AO SISTEMA DE AQUECIMENTO.

TODAS AS UNIDADES SERÃO ENTREGUES COM INFRAESTRUTURA PARA MEDição DE ÁGUA FRIA E ÁGUA QUENTE INDIVIDUALIZADA POR UNIDADE.

A IMPLANTAÇÃO DOS MEDIDORES E RESPECTIVAS MEDIções POR EMPRESA ESPECIALIZADA DE MEDição SERÁ A CARGO E RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO.

### SISTEMA DE AQUECIMENTO

O PROJETO PREVÉ CENTRAL DE ÁGUA QUENTE NO TELHADO, COMPOSTA POR TANQUE DE ACUMULAÇÃO, CONJUGADOS COM AQUECEDORES A GÁS DE EXAUSTÃO FORÇADA, VÁLVULAS DE SEGURANÇA E BOMBAS DE RECIRCULAÇÃO DE ÁGUA QUENTE.

### INSTALAÇÕES DE GÁS

SERÃO FEITAS CONFORME PROJETO ESPECÍFICO E ATENDENDO ÀS EXIGÊNCIAS MUNICIPAIS, DAS CONCESSIONÁRIAS NATURGY E DE ACORDO COM A ABNT 15526:2012 A ABNT 13103:2020 OU OUTRAS NORMAS INTERNACIONAIS EQUIVALENTES.

O PROJETO DE GÁS FOI DESENVOLVIDO PARA ATENDIMENTO DO SISTEMA DE AQUECIMENTO LOCALIZADO NO TELHADO.

### AR-CONDICIONADO

NAS UNIDADES, SERÃO INSTALADOS E ENTREGUES INFRAESTRUTURA COMPOSTA POR REDES FRIGORÍFERAS, PONTOS DE DRENOS E PONTOS DE FORÇA PARA A INSTALAÇÃO DE SISTEMA DE AR-CONDICIONADO DO TIPO SPLIT SYSTEM E/OU MULTI-SPLIT, ATENDENDO A PONTOS NOS CONJUNTOS, FICANDO POR CONTA DOS ADQUIRENTES DAS UNIDADES A AQUISIÇÃO E INSTALAÇÃO DAS CONDENSAÇÕES E EVAPORADORES, SENDO QUE A ESCOLHA DOS FABRICANTES DEVE SER COMPATÍVEL COM AS BITOLAS DE COBRE INSTALADAS. AS CONDENSAÇÕES DEVERÃO FICAR NAS ÁREAS TÉCNICAS E/OU VARANDAS E/OU TERRAÇOS, DE ACORDO COM O PROJETO ESPECÍFICO.

### EXAUSTÃO MECÂNICA

SERÁ INSTALADO E ENTREGUE EM FUNCIONAMENTO SISTEMA DE EXAUSTÃO MECÂNICA PARA ATENDIMENTO DE BANHEIROS E COMPARTIMENTOS DE ÁREAS COMUNS SEM VENTILAÇÃO NATURAL, CONFORME CARACTERÍSTICAS DO PROJETO ARQUITETÔNICO E EXIGÊNCIAS LEGAIS.

### ANTENA COLETIVA / TV POR ASSINATURA

SERÁ ENTREGUE INFRAESTRUTURA (TUBULAÇÃO SECA) COM PONTOS NAS UNIDADES PARA FUTURA INSTALAÇÃO, PELO CONDOMÍNIO, DE SISTEMA DE ANTENA COLETIVA CONVENCIONAL OU A CABO.

### SISTEMA DE VOZ, DADOS E IMAGEM

SERÁ ENTREGUE INFRAESTRUTURA (TUBULAÇÃO SECA) QUE POSSIBILITA AO ADQUIRENTE UM SISTEMA DE VOZ, DADOS E IMAGEM ATRAVÉS DAS OPERADORAS DE TELEFONIA, TV OU INTERNET, COMUM AOS SISTEMAS DE ANTENA/TV POR ASSINATURA.

### SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA / TELEFONIA

SERÁ INSTALADO E ENTREGUE EM FUNCIONAMENTO UM SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA, TIPO INTERFONE, QUE POSSIBILITARÁ AOS CONDÔMINOS SE COMUNICAREM ENTRE SI E COM A PORTARIA.

**Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios**



## NOTAS DE PLANTAS HUMANIZADAS:

- As plantas humanizadas são plantas ilustrativas com sugestão de decoração. Os móveis, bancadas de madeira, equipamentos, divisórias, vegetação e objetos decorativos são sugestões de decoração, não fazendo parte integrante do projeto.

2. Os revestimentos e acabamentos em suas cores e formas são ilustrativos e estão especificados no Memorial Descritivo.

3. O projeto poderá sofrer variações em pilares, vigas, instalações elétricas e hidráulicas, decorrentes de exigências técnicas, estruturais ou das posturas municipais e de concessionárias ou de condições do entorno, verificadas ao decorrer da obra.

4. As cotas representadas são acabadas de parede a parede, ou seja, consideram o revestimento especificado para cada ambiente, conforme descrito na NBR 15.544 da ABNT.

5. A área total indicada na planta é privativa, ou seja, tomada pelas linhas externas da fachada e das divisas com as áreas comuns e pelos eixos das paredes divisórias entre apartamentos, conforme descrito na NBR 12.721 da ABNT.

6. Poderá haver variação em elementos decorativos, abas e cores da fachada nas varandas em função do pavimento ou coluna, verificar imagens e/ou maquete.

7. As unidades serão entregues com infraestrutura para instalação de ar-condicionado tipo split ou multi-split, as evaporadoras e condensadoras poderão sofrer mudanças de posição ou quantidade, caso necessário.

8. A instalação e aquisição dos evaporadores e condensadores do sistema de ar-condicionado será responsabilidade do adquirente.

9. Não será disponibilizada canalização de gás para as unidades privativas.

10. No projeto das unidades está prevista a utilização de cooktop elétrico, tendendo às exigências dos órgãos públicos.

## **NOTAS GERAIS:**

- Todas as perspectivas, plantas, fotos e imagens contidas neste material publicitário são meramente ilustrativas, seus elementos de composição podem sofrer alterações de cor, forma, textura e tamanho.

2. As unidades privativas e áreas comuns do projeto serão entregues obedecendo ao projeto executivo e conforme as especificações constantes do Memorial Descritivo, que prevalecerá em caso de conflito com qualquer outro material ou informação relativa ao empreendimento, e este poderá sofrer alteração sem aviso prévio em função de posturas municipais, legais e concessionárias.

3. No interesse do bom andamento da obra, a construtora poderá substituir quaisquer especificações de material descritas no Memorial Descritivo por similar de mesma qualidade, sempre que encontrar dificuldades em suaquisição, a fim de evitar atraso em seu cronograma. As padronagens serão definidas de modo a obter-se harmonia e bom gosto na concretização final da unidade.

**Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios**

ao apenas sugestões, não fazendo parte integrante da unidade.

## SERVAÇÕES FINAIS

- forme melhor descrito na cláusula específica da Promessa de Compra e Venda, os tópicos abaixo mencionados serão objeto de rateio entre os adquirentes das unidades autônomas, nas épocas próprias, e proporção do Coeficiente de Rateio de Despesas (CRD), determinado na Convenção de Condomínio:

custos com ligações definitivas de serviços públicos devidas aos poderes públicos ou às empresas concessionárias de serviços públicos (ex.: água, esgoto, luz, força, gás e telefone) do empreendimento.

ns que compõem a taxa de ligação definitiva encontram-se mais detalhados na Promessa de Compra e Venda.

despesas indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio, como custos de averbação da construção e com a assembleia de instalação do condomínio; e custos iniciais com os, vigias, segurança, manutenção e limpeza.

costo Predial e Territorial Urbano (IPTU) e demais taxas.

adquirentes também são responsáveis pelas despesas para efetivação do negócio, entre elas ITBI, IPI (se houver) e emolumentos notariais e registrais, que não estão incluídos no preço de venda das unidades autônomas.

serão admitidas modificações e visitas nas unidades ao longo do andamento das obras, exceto, salientemente as oferecidas pela Incorporadora, dentro do prazo ofertado.

orneamento e instalação dos itens que não constarem expressamente desta especificação serão de responsabilidade das unidades.

quisição e a instalação dos aparelhos de ar-condicionado e de seus equipamentos de apoio na unidade autônoma serão de responsabilidade do adquirente.

## **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:**

Memorial de Incorporação do “GOA IPANEMA STUDIOS” prenotado sob o nº 703860 em 28/07/2025 perante o 5º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Projeto aprovado na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o processo EISPRO 2025/05403





**FICHA TÉCNICA:**

ENDEREÇO: RUA BARÃO DE JAGUARIPE, 241

**RESUMO DO PROJETO:**

34 UNIDADES + 1 LOJA, SENDO:  
STUDIOS COM 32 M<sup>2</sup>  
DOUBLE SUÍTES COM 57 M<sup>2</sup>  
COBERTURAS LINEARES COM 50 M<sup>2</sup>  
LOFTS COM 32 E 50 M<sup>2</sup>  
LOJA COM 120 M<sup>2</sup>

**LAZER:**

- LOBBY COM IMPONENTE PÉ DIREITO
- DELIVERY
- PISCINA COM BORDA INFINITA
- SOLARIUM
- BICICLETÁRIO
- LAVANDEIRA
- SALA DE REUNIÃO (COWORKING)
- MINIMERCADO
- FECHADURA COM BIOMETRIA DIGITAL
- GESTÃO ALUGUEL LOBIE (INVESTIDOR)

**DIFERENCIAIS:**

- TODOS OS APARTAMENTOS SÃO DE FRENTE
- FACHADA REVESTIDA EM GRANITO BRANCO APICUADO E ACM "INOX"
- 1º ANDAR A 5,30 METROS DE ALTURA
- ROOFTOP COM PISCINA, SAUNA E UMA VISTA INCRÍVEL PARA A LAGOA E CRISTO
- ALTÍSSIMO PADRÃO DE ACABAMENTO E MATERIAIS
- QUADRILÂTERO MAIS NOBRE DO RIO (PRATICAMENTE ESQUINA COM A GARCIA D'ÁVILA)
- AOS PÉS DO AGITO GASTRONÔMICO E BOÊMIO DA GARCIA D'ÁVILA, EPICENTRO DO LUXO E GLAMOUR DA CIDADE E DO VASTO COMÉRCIO DA VISCONDE DE PIRAJÁ
- ESTÁ PERTO DE TUDO, MAS LONGE DO BARULHO

**Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios**



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA DA FACHADA LATERAL



Incorporação e Construção:



Incorporação e Construção:



1. Todas as perspectivas, plantas, fotos e imagens contidas neste material publicitário são meramente ilustrativas, seus elementos de composição podem sofrer alterações de cor, forma, textura e tamanho. 2. As unidades privativas e áreas comuns do projeto serão entregues obedecendo ao projeto executivo e conforme as especificações constantes do Memorial Descritivo, que prevalecerá em caso de conflito com qualquer outro material ou informação relativa ao empreendimento, e este poderá sofrer alteração sem aviso prévio em função de posturas municipais, legais e concessionárias. 3. No interesse do bom andamento da obra, a construtora poderá substituir quaisquer especificações de material descritas no Memorial Descritivo por similar de mesma qualidade, sempre que encontrar dificuldades em sua aquisição, a fim de evitar atraso em seu cronograma. As padronagens serão definidas de modo a obter-se harmonia e bom gosto na concretização final da unidade. 4. A infraestrutura do sistema de ar-condicionado tipo split ou multi-split compreende o dreno da evaporadora, a tubulação de cobre com isolamento térmico, os cabos de força com comando e o ponto de força no quadro elétrico. Ao proprietário caberá a compra dos equipamentos internos e externos, bem como a integração dos mesmos à infraestrutura fornecida. 5. A decoração, iluminação, equipamentos e mobiliário das unidades privativas são apenas sugestões, não fazendo parte integrante da unidade. 6. Os equipamentos, mobiliários e elementos decorativos (quadros, tapetes, livros, almofadas, cortinas) constantes do presente material são referenciais, podendo sofrer revisão de modelos, especificações e quantidades, sem aviso prévio, não sendo entregues os utensílios, adoros e acessórios eventualmente previstos nas imagens. A Incorporadora não se responsabiliza por elementos decorativos representados nas ilustrações artísticas. 7. O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas, conforme especificação do Projeto Paisagístico. As imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação representam artisticamente a fase adulta das espécies, que será atingida ao longo do tempo. 8. As imagens, ilustrações, plantas humanizadas, maquetes e tour virtual referentes ao empreendimento apresentados no stand de vendas, folder, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação são meramente ilustrativos, nodendo apresentar variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento a postulados legais. 9. As vistas apresentadas nas imagens são meramente ilustrativas, podendo não retratar a realidade do local do empreendimento. 10. As unidades serão entregues com esquadrias entre os ambientes abertos e fechados, conforme bras, exceto as eventualmente oferecidas pela incorporadora. 12. A configuração e os níveis da implantação do empreendimento estão sujeitos a alterações decorrentes de exigências técnicas e estruturais, ao atendimento das posturas municipais, concessionárias e condições do entorno. 13. As imagens de áreas privativas podem possuir configurações decorativas, não sendo parte integrante do contrato. Para informações sobre o padrão do apartamento, consultar o Memorial Descritivo. 14. As áreas de lazer, vias, vagas e circulação do empreendimento estão sujeitas a alterações decorrentes das exigências das posturas municipais, concessionárias e condições do local. 15. Eventualmente, para atendimento à incorporadora não se responsabiliza pelas construções vizinhas ao empreendimento. Itens como acréscimo nas edificações existentes no entorno, aberturas de janelas, alterações de afastamentos, entre outras condições dos imóveis de terceiros, podem ser verificados no local, cabendo ao Poder Público fiscalizar a regularidade das construções vizinhas ao obtidas em sua maioria através de drone, com locais e alturas aproximadas, de modo que podem ter uma margem de erro, não se tratando de promessa de entrega nem de perpetuidade, não sendo devida ao COMPRADOR qualquer espécie de indenização. 18. As informações contidas em todo material publicitário veiculado são meramente ilustrativas, não José Barbosa da Costa Junior - CAU A52845-5 e Celso Rayol Junior - CAU A18838-7. 20. PREO: Carlos Frederico Juca Huhn - CREA RJ 2004106987. 21. A incorporação imobiliária do empreendimento foi prenotada sob o nº 703860 perante ao 5º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Impresso em Agosto /2025.

**Clique aqui para conhecer o Goa Ipanema Studios**