

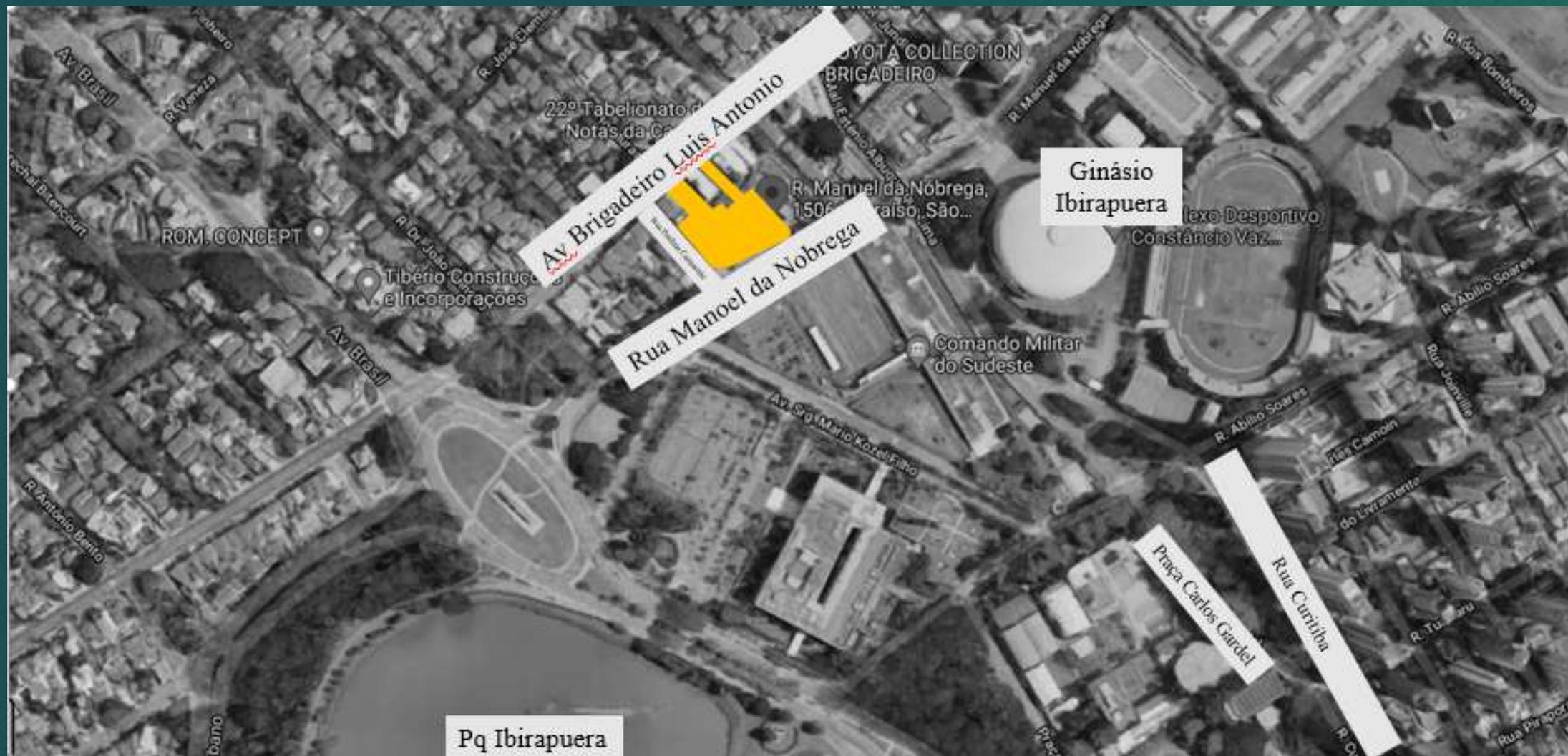
HORIZ

IBIRAPUERA

Bem Vindos

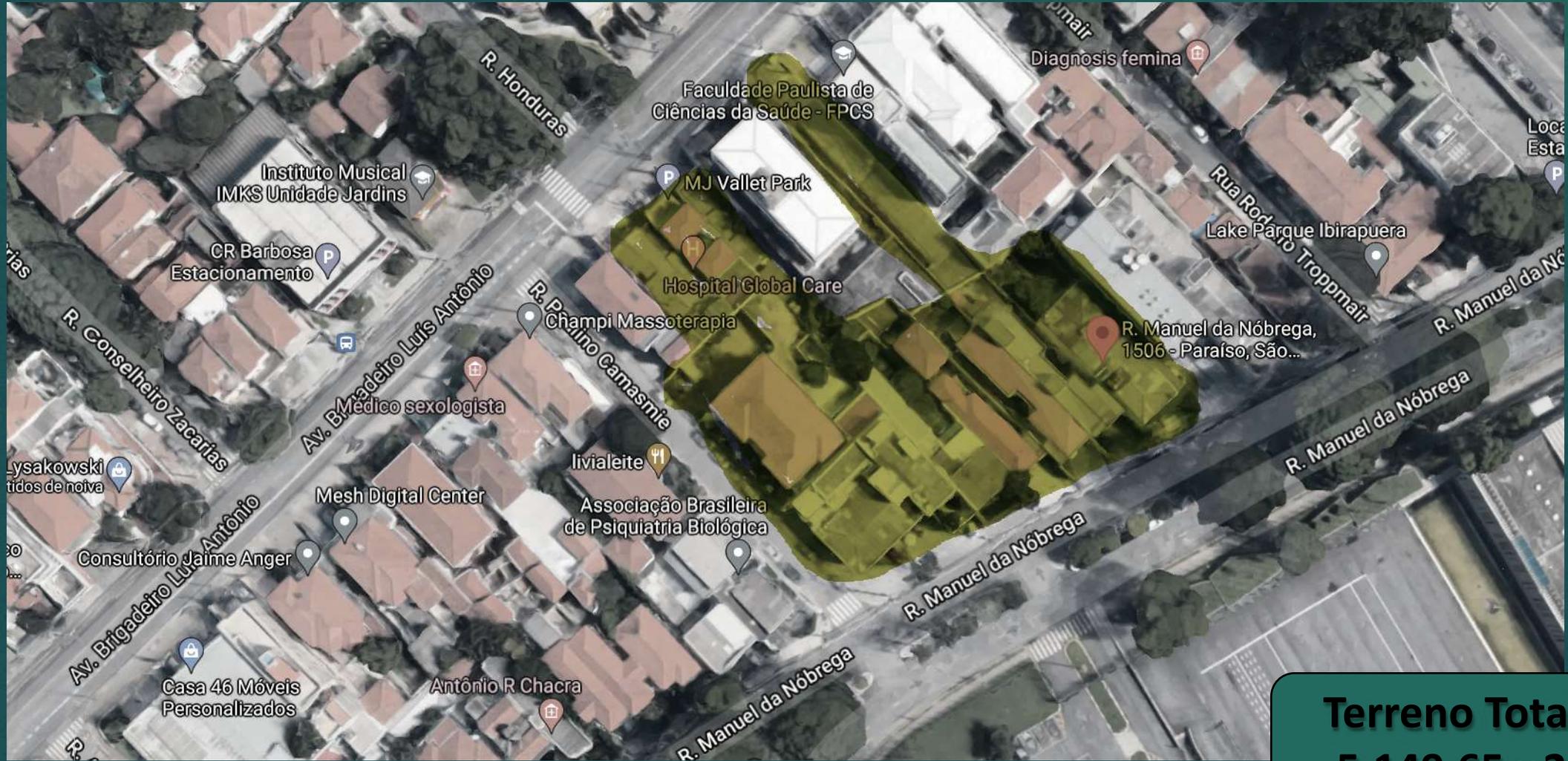


LOCALIZAÇÃO



Rua Manoel da Nobrega, 1506

LOCALIZAÇÃO



**Terreno Total
5.149,65m²**

DISTÂNCIA DO PQ. IBIRAPUERA





HORIZ

IBIRAPUERA

Leis de Zoneamento



LOCALIZAÇÃO x LEI DE ZONEAMENTO



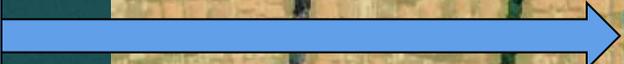
ZER-1
Zona Exclusivamente Residencial
Só pode construir casas
Com altura máxima de 10 metros



ZCOR-1
Zona Corredor 1
Só pode serviços
Com altura máxima de 10 metros
Com limitação de horário de funcionamento



ZCOR-2
Zona Corredor 2
Pode serviços e comércio local
Com altura máxima de 10 metros
Com limitação de horário de funcionamento

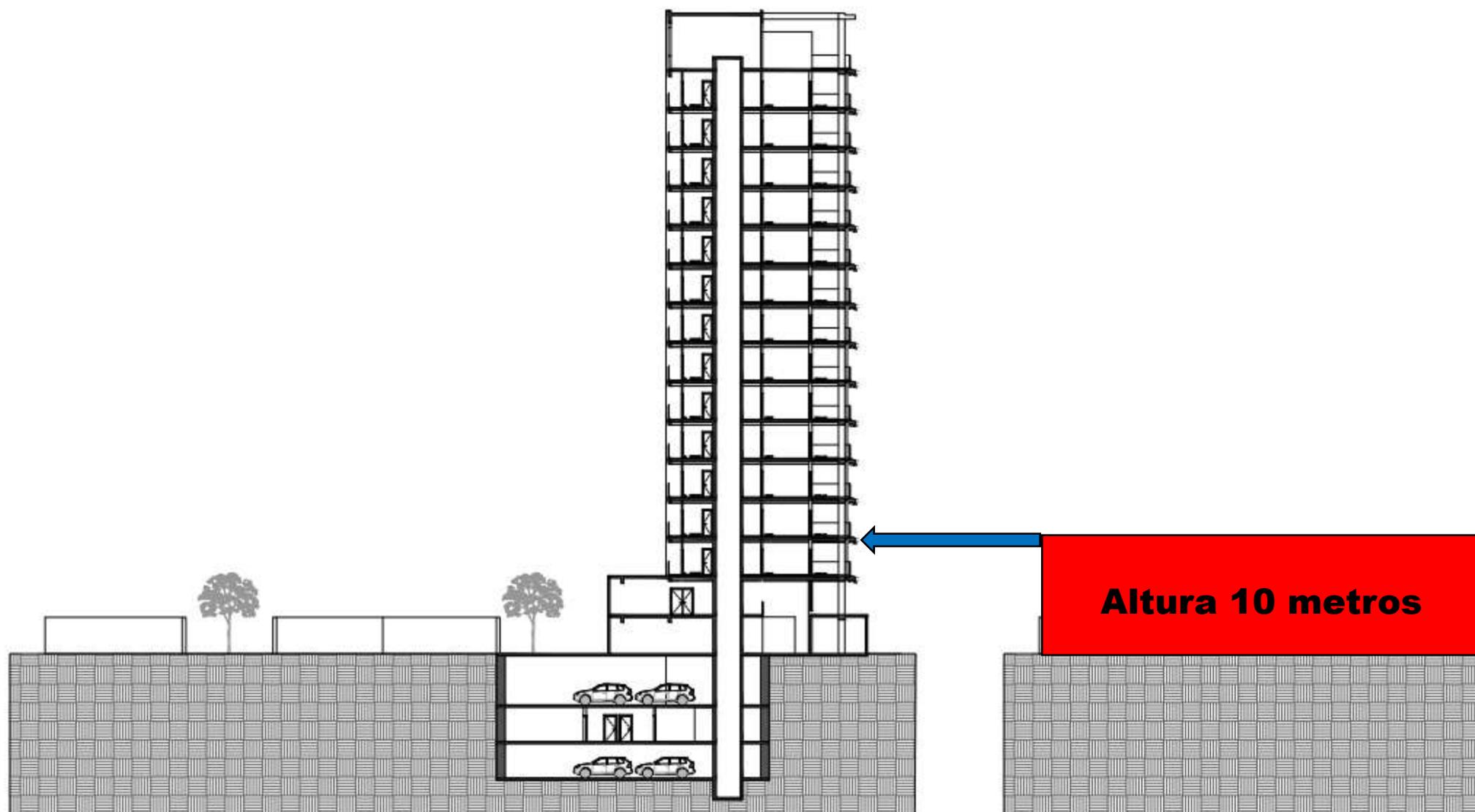


R. Manuel da Nóbrega, 1500 - Paraíso

Image © 2021 Maxar Technologies

23°35'08.12"S 46°30'23.40"W elev. 753 m altit

TORRE RUA PAULINO CAMASMIE x ALTURA MÁXIMA ZCOR-2





Regulamentação da Área Envolvória do Mausoléu do Soldado Constitucionalista de 1932 e do Monumento às Bandeiras



Vias Perimetrais

Av. Pedro Álvares Cabral
 Av. Brigadeiro Luís Antônio
 Rua Manoel da Nóbrega
 Av. Sargento Mário Kozel Filho
 Rua Abílio Soares
 Rua Curitiba
 Av. 23 de maio
 Viaduto G. M. Salgado

Vias Internas

Rua Nabia Abdala Chohfi
 Rua Abílio Soares
 Rua Marechal Mauricio Cardoso
 Av. Pedro Álvares Cabral
 Av. 23 de maio
 Viaduto Gal. Euclides de Figueiredo

Praças

Praça Gal. Estilac Leal
 Praça Armando de Sales Oliveira
 Praça Eisenhower
 Praça Ibrahim Nobre
 Praça Escot. Aldo Chioratt
 Praça Túlio Fontoura



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



Legenda:

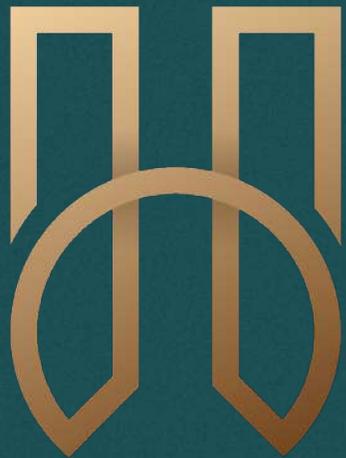
- Delimitação da Área Envolvória
- 1 Mausoléu do Soldado Constitucionalista de 1932
- 2 Monumento às Bandeiras
- ⋯ altura de 21 metros (setor 036 quadra 056)

DPH DEPARTAMENTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO
 DIVISÃO DE PRESERVAÇÃO
 Setor Técnico de Criação e Tombamento

RESOLUÇÃO 32/CONPRES/2014

Regulamentação de Área Envolvória do Mausoléu do Soldado Constitucionalista de 1932 e do Monumento às Bandeiras

SEM ESCALA | MAPA/FOLHA 01 / 01



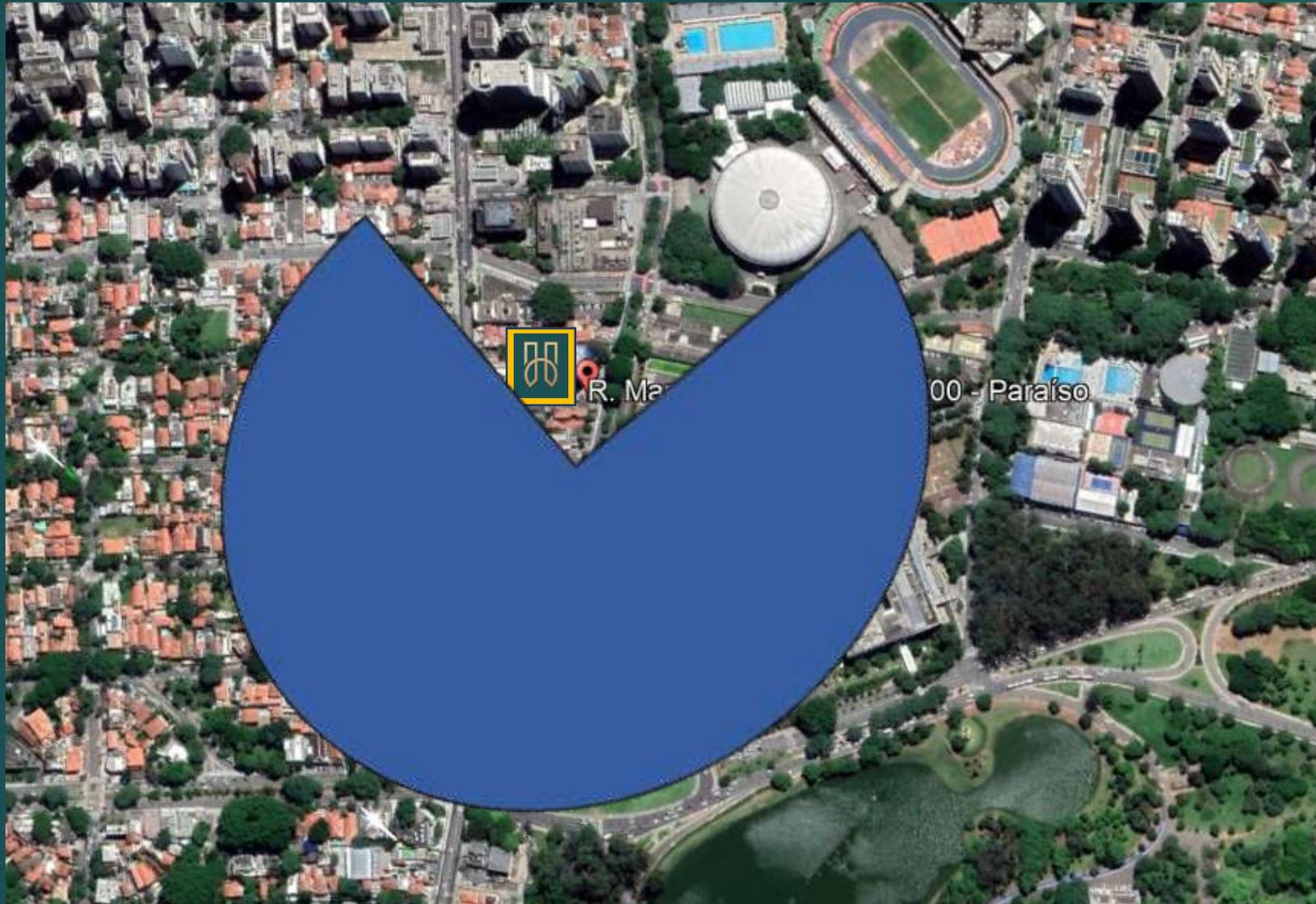
HÓRIZ

IBIRAPUERA

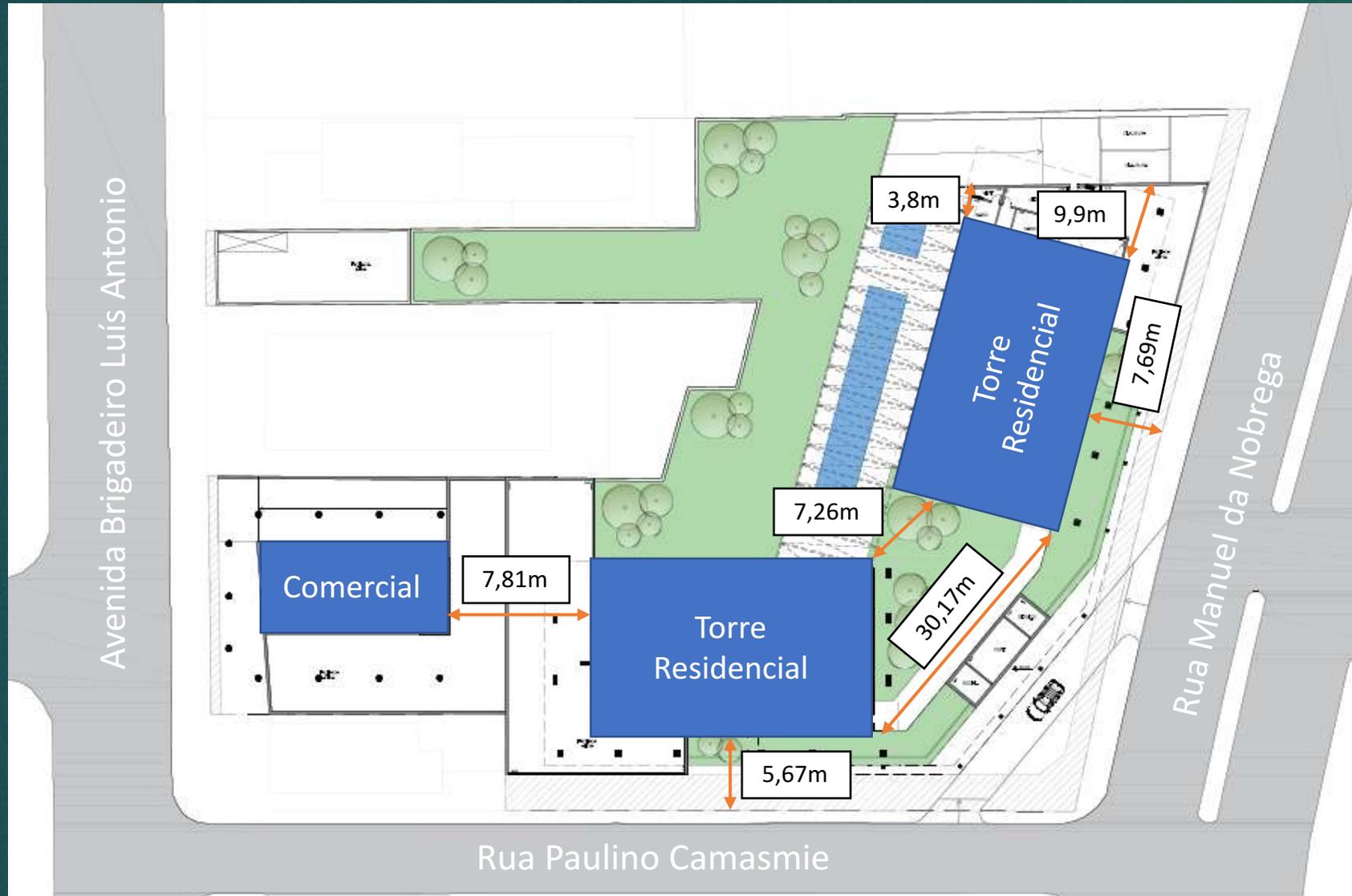
Informações de projeto



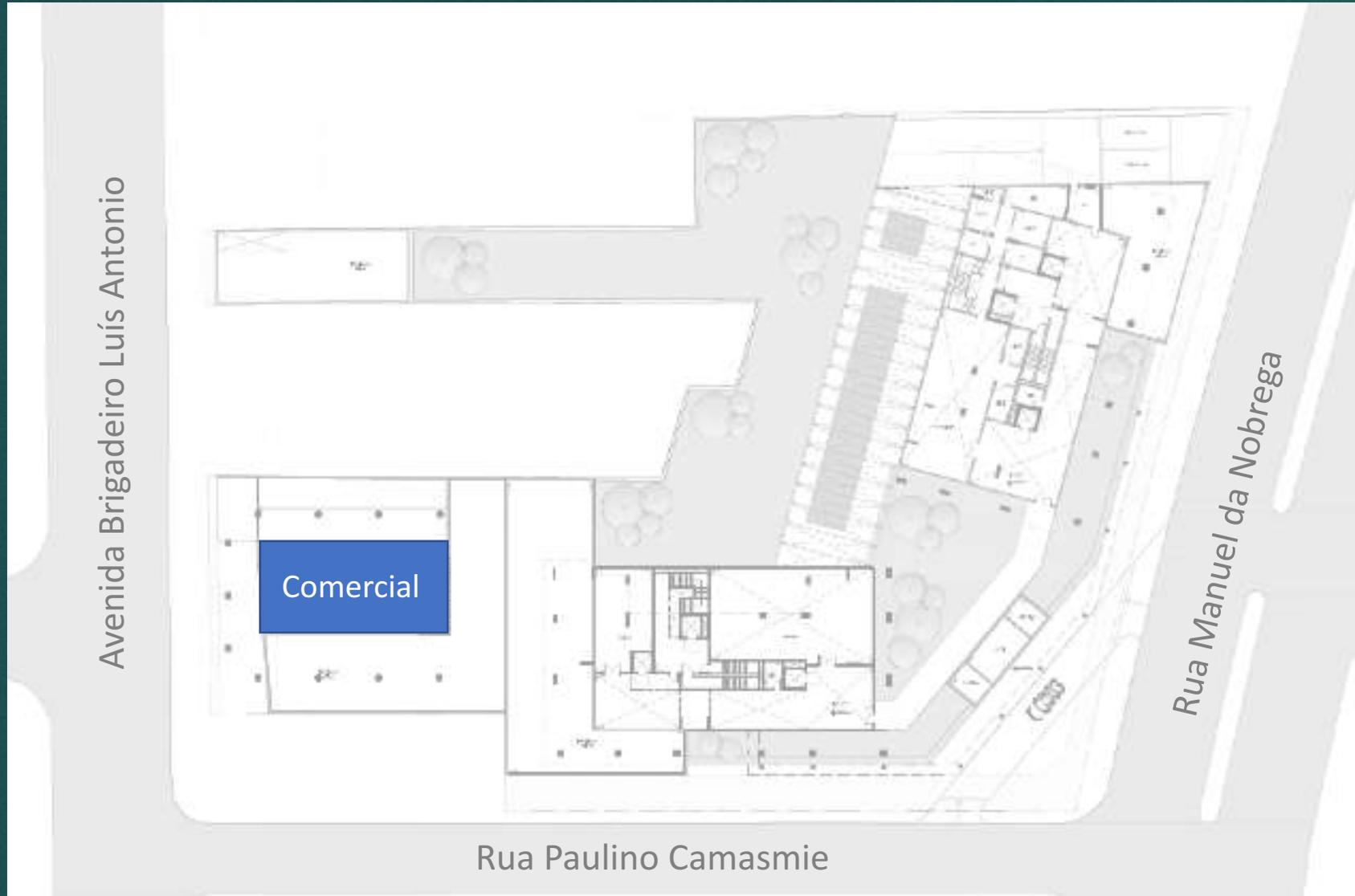
CONCEITO 270° GRAUS DE VISTA



DISTÂNCIA ENTRE PONTOS DO TERRENO



PRÉDIO COMERCIAL



PROJETO



HÓRIZ

IBIRAPUERA



HORIZ

IBIRAPUERA

Ficha Técnica

Realização: Jal e Constrac
Construção: Constrac

Arquitetura: Pablo Slemenson Arquitetura - PSA Arquitetos.

Interiores: Suíte Arquitetos.

Paisagismo: Alex Hanazaki.

Intermediação: Constrac Vendas e Bossa Nova Sotheby's.

Entrada exclusiva: Rua Manuel da Nóbrega, nº 1506

Projeto:

Projeto desenvolvido em um terreno de 4.300m², composto por 2 Torres Residenciais de 13 pavimentos. Áreas comuns entregues equipadas e decoradas.

Apartamentos, sendo:

26 apartamentos de 301m², cada um com 4 suítes, plantas flexíveis e 4 vagas de garagem.

26 apartamentos de 231m², cada um com 3 suítes, plantas flexíveis e 4 vagas de garagem;

Térreo com:

3 elevadores por torre
Lobby com pé direito duplo
Salão de festas
Brinquedoteca
Fitness
Espaço Gourmet

Piscina adulta aquecida com raia de 25 metros
Piscina Infantil aquecida
Solarium

Praça com espelho d'água
Espaço Zen/Yoga com estações flutuantes
Bosque com redário
Pet Place

Port Cochère com embarque e desembarque coberto
Guarita com área para receber encomendas
Elevador Delivery
Guarita blindada
Acesso de carro com clausura
Acesso de pedestres com clausura
Projeto de segurança condominial ICTS.

Mezanino com:

Coworking com 2 salas de reunião e 6 salas individuais para videoconferência
Varanda ligada ao Coworking
Pilates
Espaço SPA com Sauna seca
Sala de Massagem
Sala de Descanso com ducha e lava pés.

Subsolo com:

Bicicletário com oficina e ponto para recarga
Sala de motorista
Car Wash
Ponto de recarga para carros elétricos.



PABLO SLEMENSON

A assinatura
da arquitetura
extraordinária.

ARQUITETURA
PSA Arquitetos





Residencial Cidade Jardim



Fazenda Boa Vista Village



Praça Vila Nova



Chateau Margaux



Chateau Lafite



George Sand



Vitra



Casa Lafer



PAISAGISMO
Alex Hanazaki



ALEX
HANAZAKI

Cenários paisagísticos
que elevam a vida.

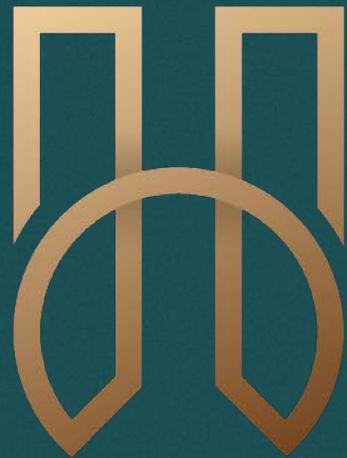


SUÍTE ARQUITETOS

Ambientes com
narrativas autênticas
e sofisticadas.



INTERIORES
Suite Arquitetos

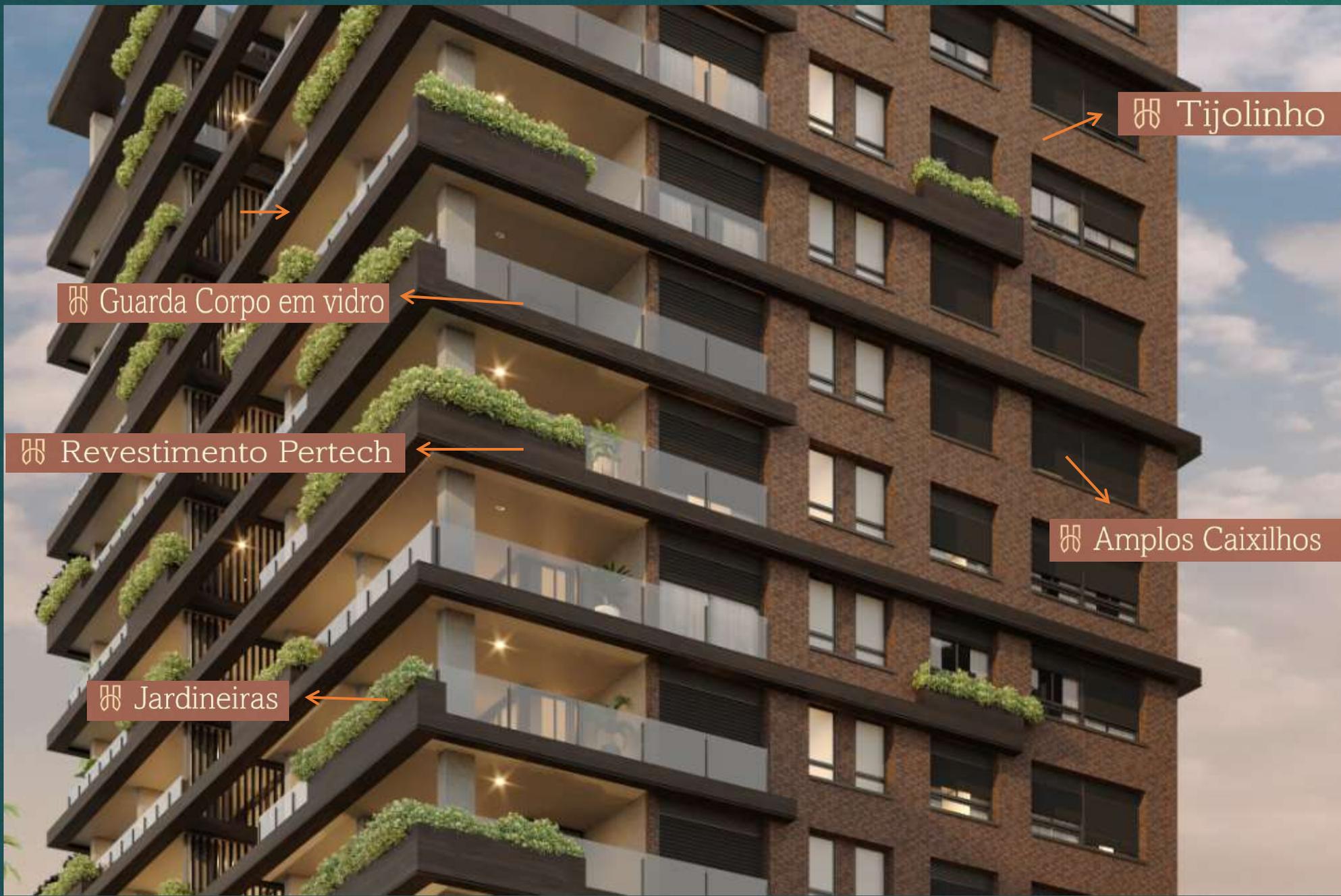


HÓRIZ

IBIRAPUERA

Destques da fachada





⌘ Tijolinho

⌘ Guarda Corpo em vidro

⌘ Revestimento Pertech

⌘ Jardineiras

⌘ Amplos Caixilhos

TORRE x METRAGEM



231m²

301m²

231m²

Rua Paulino
Camasmie

13 Pavimentos
52 Apartamentos

Pé direito
duplo

Rua Manoel
da Nobrega

IMPLANTAÇÃO



Torre Âmbar ←

→ Torre Ágata



Rua Paulino
Camasmie

Rua Manoel da Nobrega





IBIRAPUERA

Diferenciais

Diferenciais dos apartamentos:

- Piso a piso de 3,2m
- Pé direito com 2,8m (entregue com forro de gesso)
- Guarda corpo em vidro
- Gerador que atende as áreas comuns, elevadores e apartamentos, inclusive sistemas de ar-condicionado
- Projeto de infraestrutura para automação by Raul Duarte
- Amplas janelas com bandeira de vidro fixa
- Piso da varanda nivelado com o Living
- Forro do Living e varanda nivelados
- Infraestrutura de ar-condicionado para: sala, varanda, suítes, cozinha e dormitório de empregada
- Infraestrutura para desembaçador de espelho nos banheiros
- Infraestrutura para toalheiro aquecido
- Infraestrutura para aspiração central
- Entrada USB em todos os ambientes
- Isolamento acústico na sala e suítes
- Porta social pivotante
- Fechadura com biometria no acesso social dos apartamentos
- Suíte master com Closet
- Suíte master com opção de banho Sr. e Sra.

PLANTAS



HÓRIZ

IBIRAPUERA

Torre Âmbar

301m² - 4 Suítes

- Hall do Elevador privativo
- 2 banhos na suíte Master
- Amplo Closet
- Copa / Cozinha integradas
- Dispensa
- WC Serv.
- Churrasqueira a gás
- Nivelamento entre sala e terraço
- Janelas com ventilação natural



Torre Âmbar

301m² - 4 Suítes

- Hall do Elevador privativo
- Amplo banho e Closet na suíte Master
- Copa / Cozinha integradas
- Dep.
- WC Serv.
- Churrasqueira a gás
- Nivelamento entre sala e terraço
- Janelas com ventilação natural



Torre Âmbar

301m² - 3 Suítes e Living Ampliado

- Hall do Elevador privativo
- Living Ampliado
- Amplo banho e Closet na suíte Master
- Copa / Cozinha integradas
- Dep.
- WC Serv.
- Churrasqueira a gás
- Nivelamento entre sala e terraço
- Janelas com ventilação natural



Torre Ágata

231m² - 3 Suítes

- Hall do Elevador privativo
- Banhos Sr. e Sra.
- Amplo Closet
- Copa/Cozinha Integrados
- Dispensa
- WC Serv.
- Home Office
- Churrasqueira a gás
- Nivelamento entre sala e terraço
- Janelas com ventilação natural



Torre Ágata

231m² - 3 Suítes

- Hall do Elevador privativo
- Amplo Closet
- Cozinha Integrada
- Dep.
- WC Serv.
- Churrasqueira a gás
- Nivelamento entre sala e terraço
- Janelas com ventilação natural



Torre Ágata

231m² - 3 Suítes e Living Ampliado

- Hall do Elevador privativo
- Amplo Closet
- Copa / cozinha integrados
- Dep
- WC Serv.
- Churrasqueira a gás
- Nivelamento entre sala e terraço
- Janelas com ventilação natural



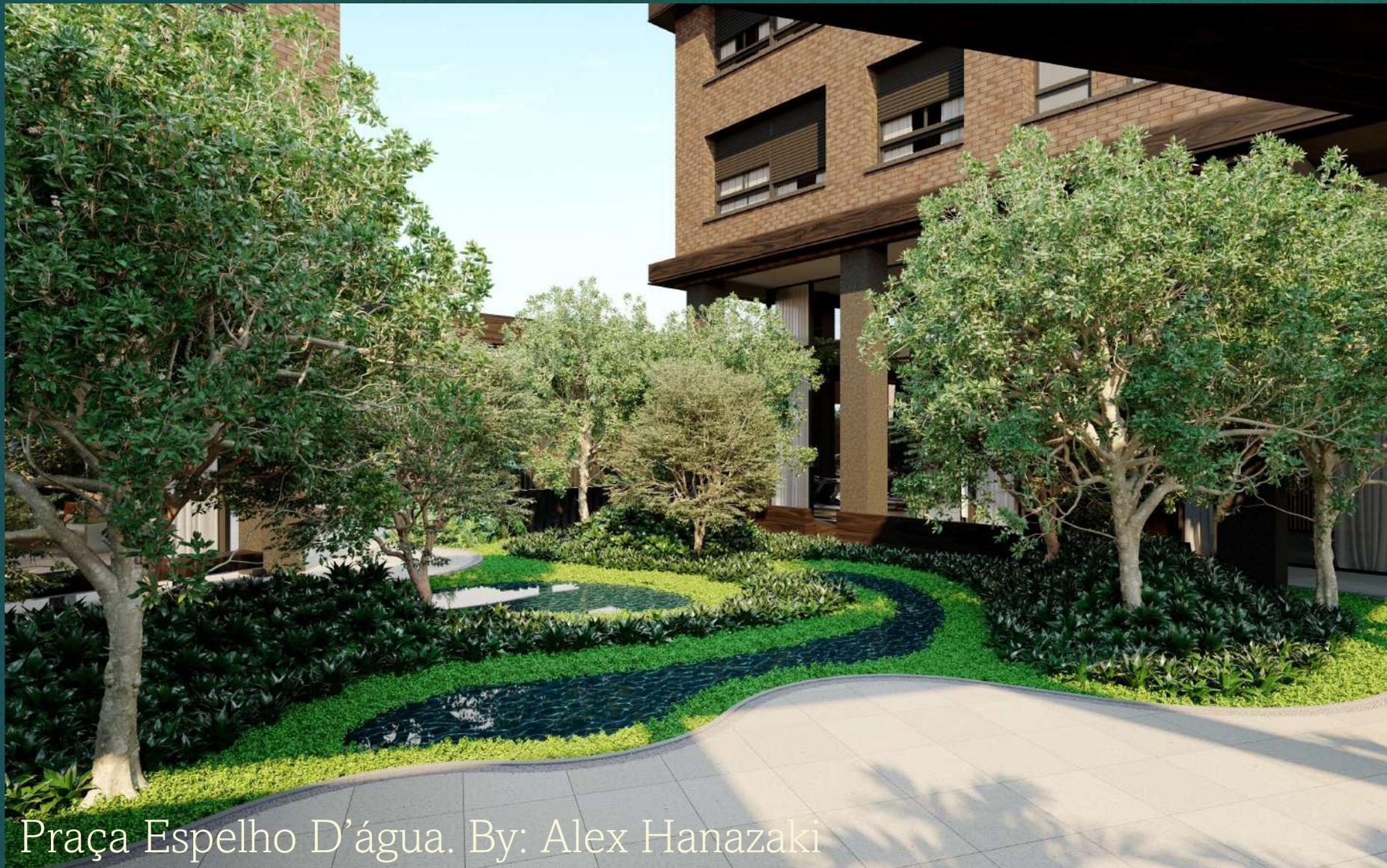


HORIZ

IBIRAPUERA

Imagens





Praça Espelho D'água. By: Alex Hanazaki





Bosque com redários



Vista Aérea



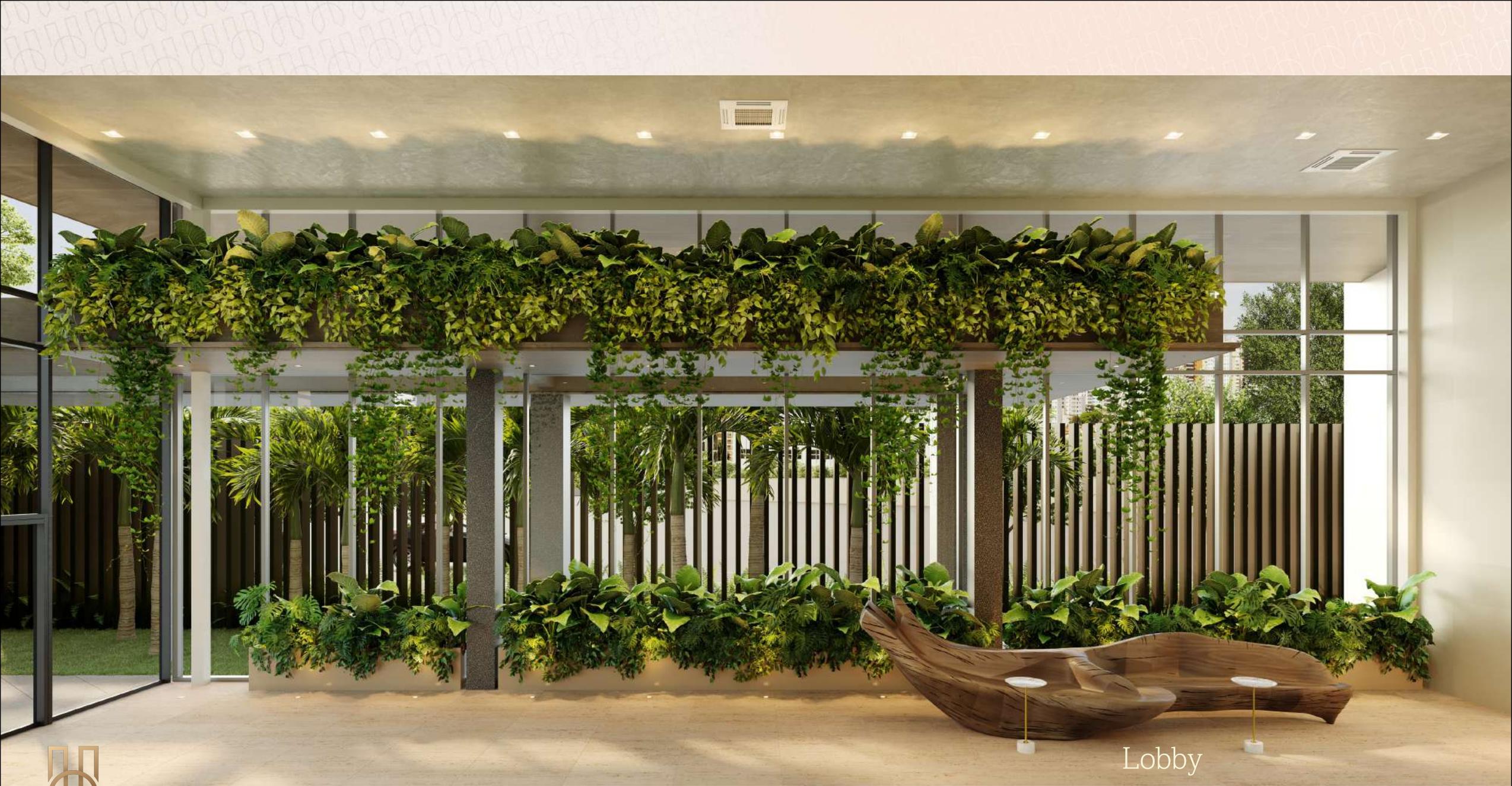
Hall



Coworking



Brinquedoteca



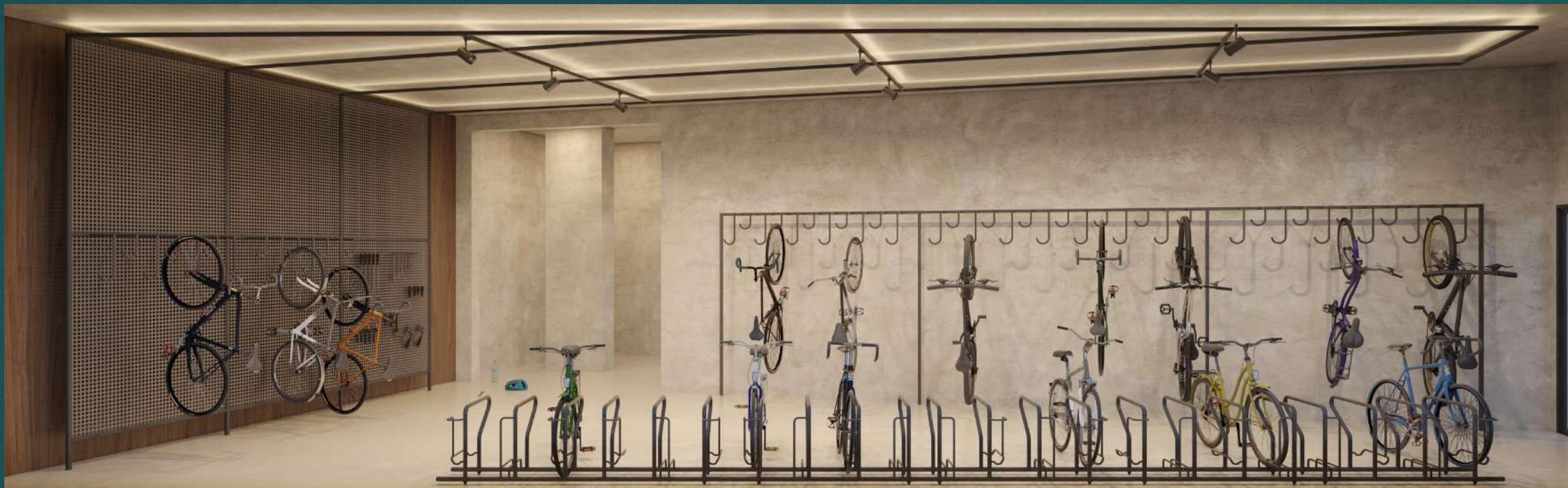
Lobby





CarWash

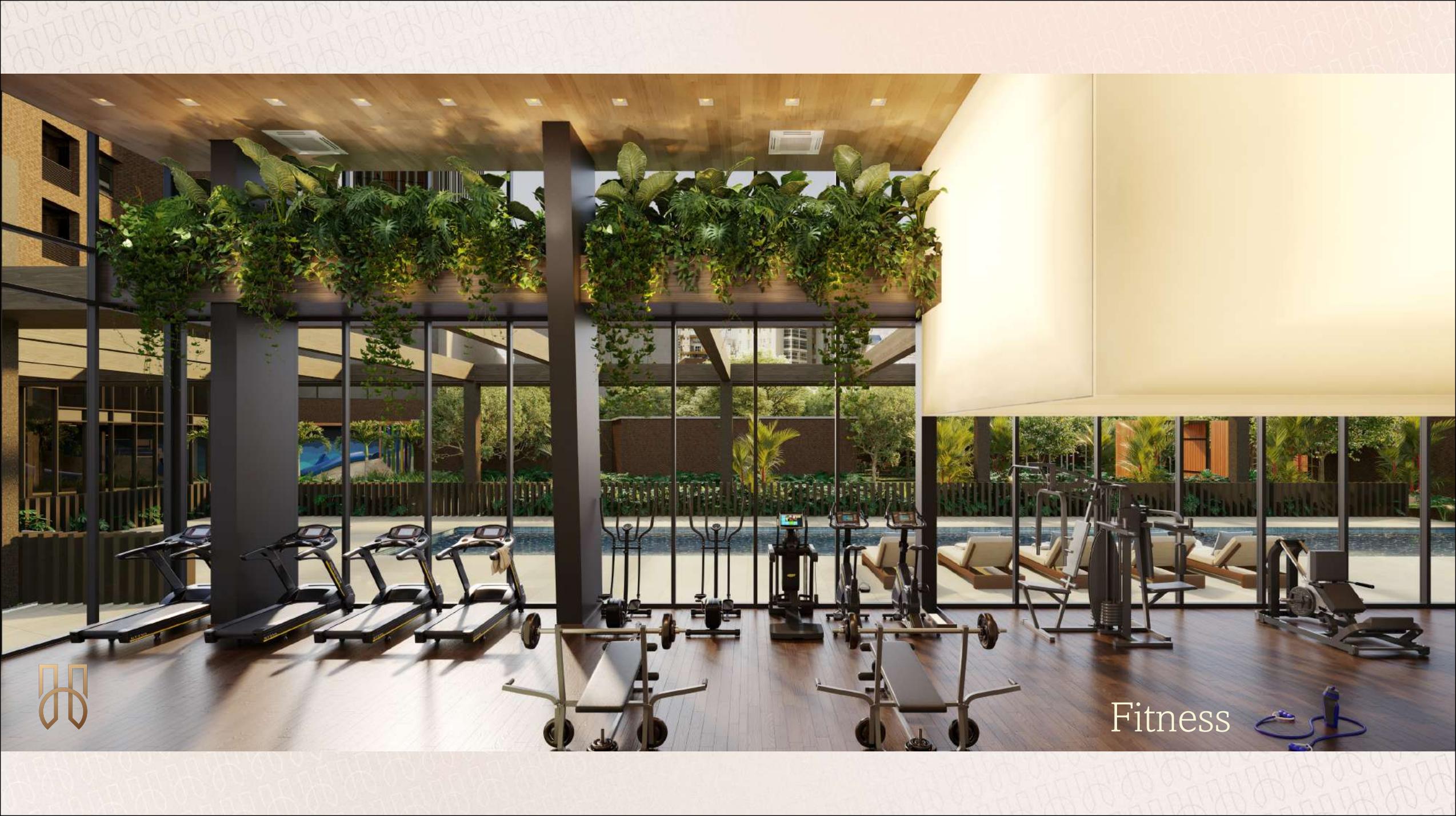




Bicicletário



Gourmet



Fitness





Elevador Delivery



PISCINA AQUECIDA COM RAIA DE 25M E PISCINA INFANTIL





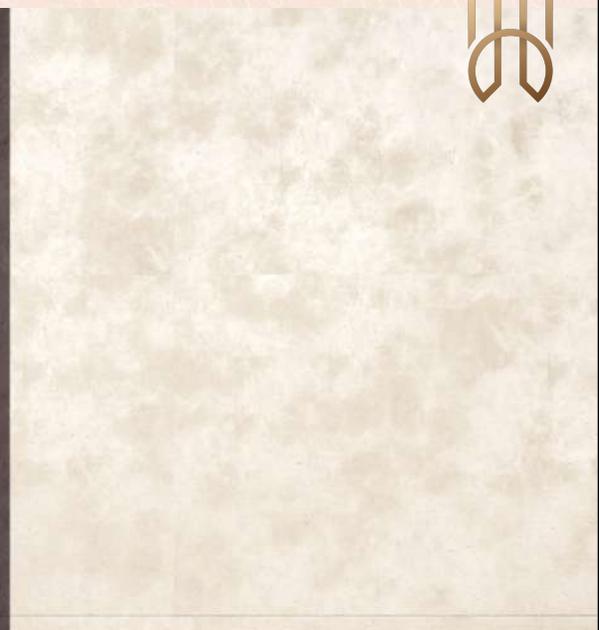
Pet Place





Playground





Salão de Festas

CrossOpen



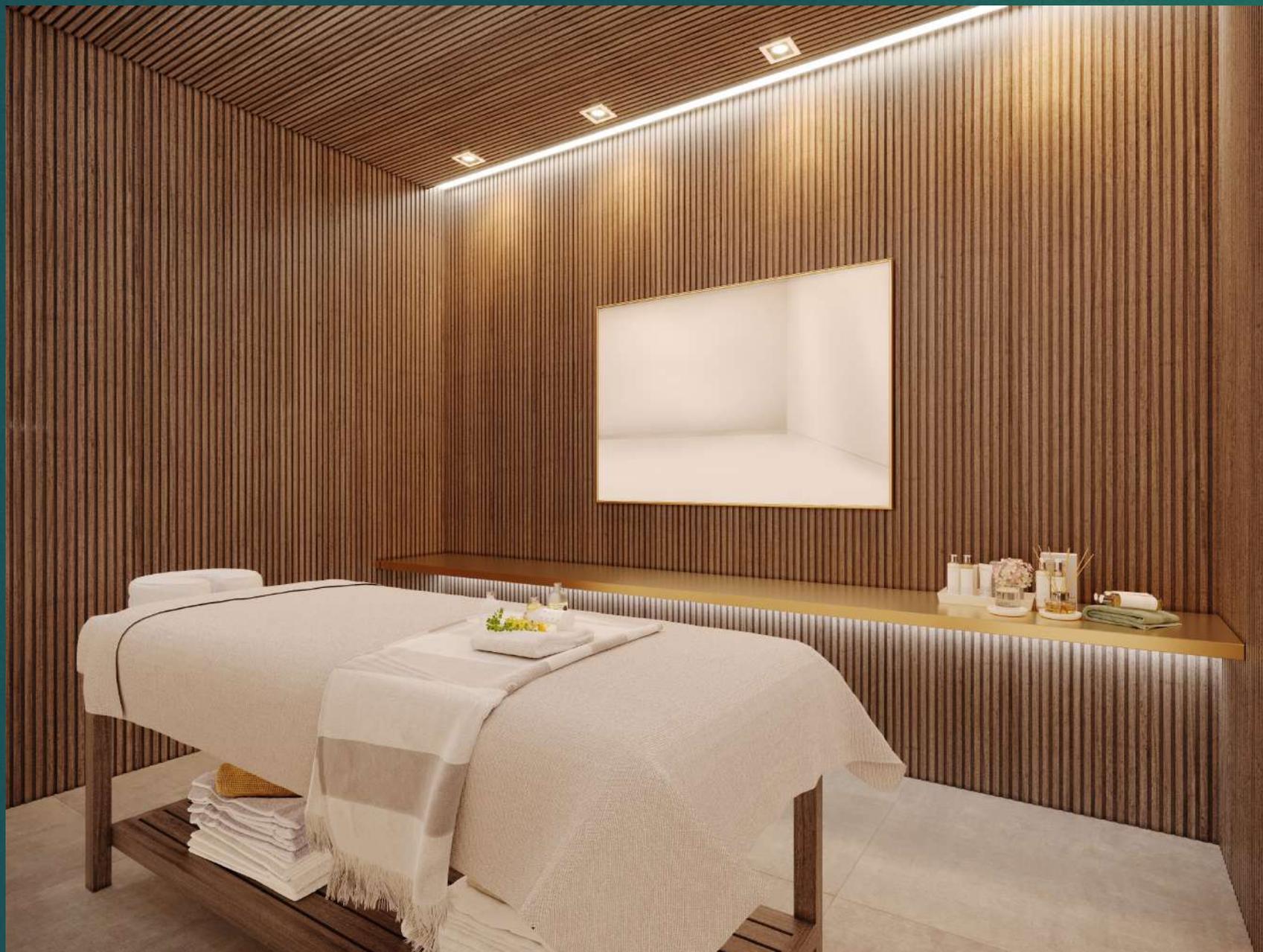


Sala de descanso com ducha e lava pés



Espaço
Zen/Yoga





Espaço Massagem



Sauna Seca



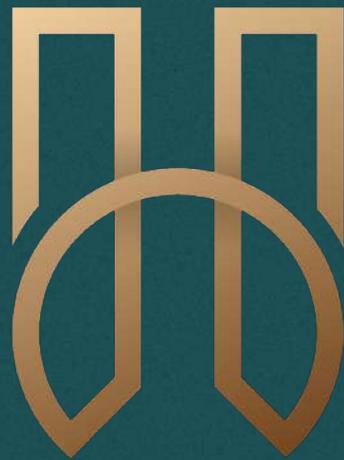


Pilates





Prédio Comercial



HORIZ

IBIRAPUERA

Dúvidas



DÚVIDAS



- Tamanho do pé direito nos Apartamentos
PD=2,80m (piso acabado | forro de gesso – livre de sancas) | PD=2,65m onde tiver sanca
- Terá reuso d'água?
Teremos para irrigação das áreas comuns.
- Quais são as áreas comuns?
Descritas no anexo.
- Quem é o paisagista?
Alex Hanazaki
- Quem é o arquiteto?
PSA | Pablo Slemenson
- Quem vai fazer a decoração interior?
Suíte Arquitetos
- Quais são os pontos de ar-condicionado?
Será entregue Infra de ar-condicionado VRV/Split para sala, varanda, dormitórios, cozinha e dormitório funcionária.

DÚVIDAS



- Teremos tomadas USB?
Sim, em todos os ambientes.
- Qual é o revestimento da fachada?
Tijolo e Pertech.
- Quantos elevadores?
3 elevadores por torre residencial.
Sendo: 2 elevadores sociais e 1 para serviço.
- Qual é a distância do muro ao lado, frente e entre torres?
Ver anexo
- Quantas vagas no bicicletário?
52 vagas de bicicleta
- No memorial Descritivo, será descrito quais mobiliários e equipamentos serão entregues?
Constará uma lista enumerando os itens
- Portaria será blindada?
Sim.



- Qual é a insolação das unidades?

Apto final 1 Âmbra – Varanda Sudoeste | Quartos Leste e Norte

Apto final 2 Âmbra – Varanda Sudoeste | Quartos Oeste e Norte

Apto final 1 Ágata – Varanda Leste | Quartos Oeste e Norte

Apto final 2 Ágata – Varanda Leste | Quartos Nordeste e Norte

- O que foi pensado para segurança?

Projeto de segurança feito pela ICTS incluindo câmeras, iluminação, alarme, trava magnética, fechaduras eletrônicas e sensores na periferia

- Qual tamanho do terreno?

5.149,65m²

- Misturador nas torneiras?

Banheiros e cozinha terão misturadores

- Aquecimento a gás ou elétrico?

Aquecimento a gás passagem

DÚVIDAS



- Q: Quantos pavimentos?
Térreo + Mezanino + 13 pavimentos de apartamentos
- Como será entregue o Apto (piso aonde? Memorial descritivo?)
Contrapiso áreas secas, mármore nos banheiros, porcelanato na cozinha, lavanderia e dependências de funcionaria. Será permitido personalizar os aptos e teremos um setor para cuidar disso junto ao cliente.
- Espaço delivery terá refrigeração?
O espaço destinado para receber encomendas terá geladeira para itens que precisam ficar refrigerados.
- Q: Onde estará o Pet?
Térreo
- Q: Vai ter churrasqueira?
Entregaremos ponto de gás para churrasqueira na varanda.
- Espessura da laje?
18cm +/- 10cm para manta acústica (dormitórios e sala), contrapiso e piso



- Q: Terá internet e tv a cabo?

Será deixada a infraestrutura para a implementação à cargo do condomínio

- Qual o tamanho da piscina?

Adulto: 25mX4m, profundidade 1,20m

Infantil: 4mX4m, profundidade 0,30m

- Tamanho das vagas e independência?

As vagas variam de 2,30X4,50m (menor) até 2,50X5,00m (maior) sendo que a maioria é de 2,40X5,00m. Na maioria das vezes conseguimos agrupar as vagas sendo 4 juntas, ou seja, duas linhas de vagas presas juntas. Existem também algumas vagas soltas que ocorrem para alguns apartamentos (minoria).

- Junção Vertical, entrega?

Durante o período de lançamento Ok, depois de viabilizar com a engenharia.

- Q: Valor do IPTU?

Não é possível calcular.

- Estudo valor condomínio?

Estimasse entre R\$2.500 e R\$3.500/mês.

DÚVIDAS



- Infraestrutura para automação (persiana e ambientes, onde?) Tipo: Completa ou Seca?
Será entregue infraestrutura para automação, conforme projeto Raul Duarte. Infra seca.
- Academia “BY” – Assinatura – By Reebok (marca de equipamentos)
Não teremos assinatura.
- Vaga de pânico
Não.
- Depósitos?
Não teremos depósito.
- Pé direito do Hall de entrada?
PD = 5,39m
- Infra para placas de energia solar?
Não teremos infra para aquecimento solar.
- Pagamento para Constrac pós chaves? Pró Solutio?
Financiamento bancário pós obra.



- Kit's Acabamento/ Personalização?

Não teremos Kit de acabamentos. Será oferecido um acabamento padrão, mas abriremos a opção do cliente personalizar tudo do apartamento, dentro de um tempo exequível.

- Gerador (Atende áreas íntimas)

Será entregue gerador que atenda as áreas comuns e dos apartamentos, inclusive ar condicionado.

- Inclinação da rampa da garagem?

No máximo 20%.

- Quantos Subsolos?

Serão 3 subsolos com vagas demarcadas por apartamento.

- Triturador de lixo?

Não será entregue infra para triturador de lixo.

- Conceito de qualidade de vida?

R: Conceito Wellness (Spa, Cross Open, Fitness)



- Piso aquecido?

Não será entregue aquecimento de piso.

- Biometria nas portas?

R: Será entregue Fechadura com biometria para apartamentos.

- Sala de diaristas?

Não teremos sala para “diarista” mas sim para motorista no subsolo

- Pulmão de segurança?

Clausura para acesso de pedestre e veículo

- Elevador com Biometria?

Sim, se tiver á disposição para venda no momento da compra.

- Port Cochere? Com clausura?

Não. Port Cochere aberto para a rua.

DÚVIDAS



- Quantas opções de plantas? E quais?
Teremos de imediato 2 opções de planta, mas deixaremos livre para o cliente personalizar a planta, de acordo com sua necessidade, dentro de um prazo exequível.
- Apartamento zelador, onde fica?
Não existe apartamento de zelador.
- Vestiário diaristas?
Não existe.
- Quadra de Squash?
Não terá quadra de squash nesse empreendimento.
- Manutenção e drenagem dos jardins da unidade?
Será entregue sistema de irrigação e drenagem para as floreiras dos apartamentos.
- Monta carga para quantos kilos?
Capacidade do Monta Carga é para 50Kg.

Obrigado

