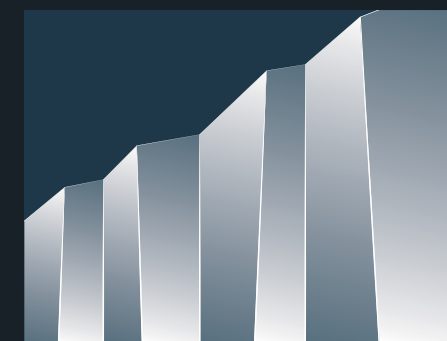


VISTA MAUÁ
SÃO BENTO 18



GTIS
PARTNERS

APRESENTA
PRESENTS



VISTA MAUÁ
SÃO BENTO 18

RIO DE JANEIRO | BRASIL

OS HOLOFOTES DO MUNDO ESTÃO VOLTADOS PARA O RIO DE JANEIRO.

Segunda maior economia do Brasil, o Rio de Janeiro é o estado que mais recebe investimentos por metro quadrado em todo o planeta. Até 2014, serão R\$ 211,5 bilhões em mais de 200 projetos públicos e privados no estado — a maioria já em andamento*. Puxados pelo setor de petróleo, esses empreendimentos abraçam atividades como turismo, logística e indústria. Além disso, com os eventos esportivos da Copa do Mundo de 2014 e dos Jogos Olímpicos de 2016, o Rio de Janeiro ganha reconhecimento na mídia internacional, que não para de gerar interesse com a promessa de bilhões em novos negócios.

*Fonte: Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro (FIRJAN)

Rio de Janeiro is under the world's floodlights.

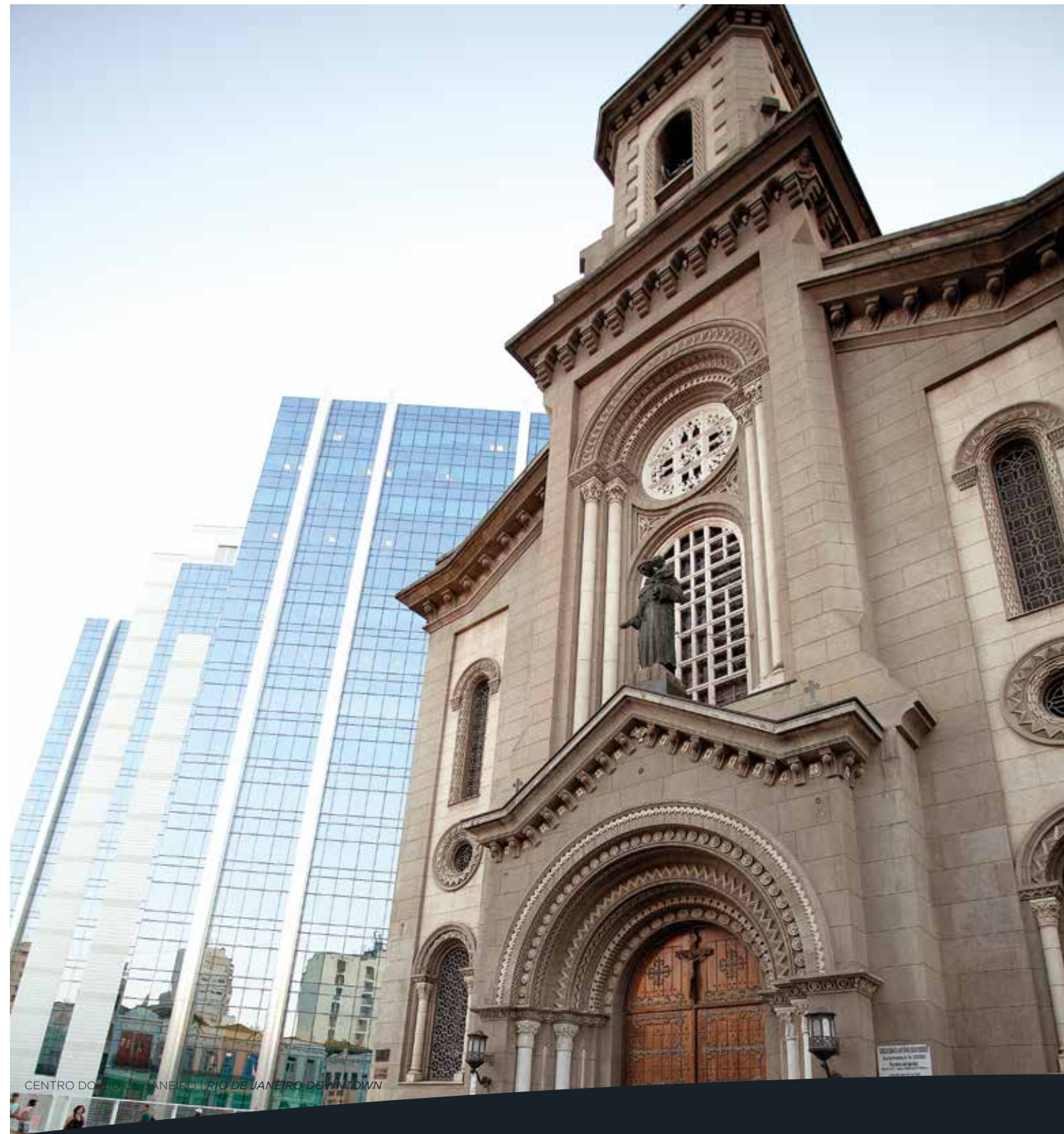
Brazil's second largest economy, Rio de Janeiro is the state receiving the highest volume of investment per square meter on the whole planet. By 2014, R\$211.5 billion will be invested in more than 200 public and private projects in the state — most of them already in progress. The oil industry driven projects cover such diverse activities as tourism, logistics and manufacturing. In addition, with the 2014 World Cup and the 2016 Olympic Games sport events attracting broad coverage on the international media, Rio de Janeiro will not stop earning interest with the promise of billions in new investments.*

**Source: Rio de Janeiro State Industry Federation (FIRJAN)*



FOTO AÉREA DO RIO DE JANEIRO / AERIAL PHOTO OF RIO DE JANEIRO

PRESERVANDO O PASSADO, O CENTRO DO RIO DE JANEIRO SE REVITALIZA.



O centro do Rio de Janeiro, seguindo o exemplo de grandes metrópoles do mundo, está passando por um processo de completa revitalização. A melhoria da infraestrutura urbana e o desenvolvimento turístico, somados à oferta de serviços, cultura e lazer, vão reforçar a principal característica da região: ser um dos mais importantes polos de negócios do país.

É uma região consolidada onde estão localizados os principais corredores comerciais e concentradas as maiores empresas. Ademais, apresenta uma escassez de grandes terrenos, o que faz com que os novos projetos sejam em maioria retrofits que, raramente, atingem o padrão Triple A.

The city's downtown area is revitalized but the past is preserved.

Just like in any other world metropolis, Rio's downtown district is undergoing a full revitalization process. The improved urban infrastructure, tourism development, offer of new services, and increased cultural and leisure activities will reinforce the area's main characteristic: - be one of the country's most important business centers.

It is a consolidated area where the main commercial corridors are located. The major business companies congregate here, but the area lacks the required large parcels of land. As a result, most new developments here are just retrofits, seldom reaching the triple A class.

MACRORREGIÃO

Macro Region



AEROPORTO SANTOS DUMONT | SANTOS DUMONT AIRPORT



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO SEM ESCALA | UNSCALED LOCATION MAP

PORTO MARAVILHA

Além de ser uma extensão natural do centro da cidade, o Porto Maravilha está a poucos minutos do Aeroporto Santos Dumont e de vias expressas que levam rapidamente às zonas Sul e Norte e ao aeroporto internacional. Além disso, a construção das avenidas do Binário e Expressa vai ampliar em 50% a capacidade de circulação de carros; e o VLT (Veículo Leve sobre Trilhos) terá ligação direta com o metrô, deixando a região conectada a qualquer área da cidade.

Besides being a natural extension of the downtown area, Porto Maravilha is located a few minutes away from the Santos Dumont Airport and from expressways connecting the South and North Zones to the International Airport. In addition, the construction of the Binário and Expressa avenues will be expanding by 50% the current vehicle circulation capacity in the area. The LRV (Light Rail Vehicle) service, in turn, will provide a direct connection with the subway service, thus leaving the area connected to any section of the city.



ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DO FUTURO VLT | THE FUTURE LRV - ARTISTIC ILLUSTRATION



ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DO FUTURO TUNEL DA SAÚDE | FUTURE SAÚDE TUNNEL - ARTISTIC ILLUSTRATION

SERVIÇOS

- Coleta seletiva de lixo.
- Instalação e manutenção de bicicletários.
- Restauração de monumentos históricos.
- Sistema viário com maior integração.
- Atendimento ao cidadão.

OBRAS

- Reurbanização de 70 km de vias.
- Construção de 4 km de túneis e viadutos.
- Construção da Av. do Binário.
- Implantação do VLT (Veículo Leve sobre Trilhos).
- Plantio de 15 mil árvores.
- Implantação de 17 km de novas ciclovias.

Fonte: portomaravilha.com.br

SERVICES

- Selective trash collection.
- Installation and maintenance of bicycle docks.
- Restoration of historic monuments.
- A more integrated road system.
- Citizen service.

WORKS

- Reurbanization of 70 km of streets.
- Construction of 4 km of tunnels and bridges.
- Construction of the Binário Avenue.
- Implementation of the LRV (Light Rail Vehicle) system.
- Planting of 15 thousand trees.
- Implementation of 17 km of new bike lanes.

Source: portomaravilha.com.br



ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DO MAR - MUSEU DE ARTE DO RIO | ARTISTIC ILLUSTRATION OF THE MAR - RIO'S ART MUSEUM



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO SEM ESCALA | UNSCALED LOCATION MAP



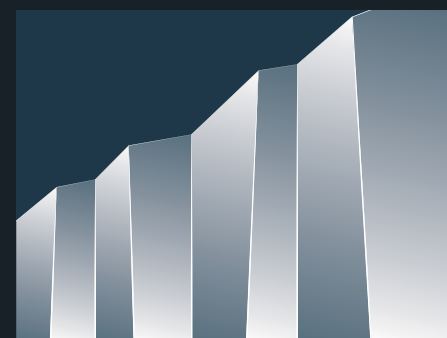
ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DO FUTURO MUSEU DO AMANHÃ | ARTISTIC ILLUSTRATION OF THE FUTURE TOMORROW'S MUSEUM

Como uma das âncoras do Porto Maravilha, o Museu do Amanhã será erguido no Pier Mauá, em meio a uma grande área verde. Serão cerca de 30 mil m², com jardins, espelhos d'água, ciclovia e área de lazer. O prédio terá 15 mil m² e arquitetura sustentável. O projeto arquitetônico, concebido pelo arquiteto espanhol Santiago Calatrava, prevê a utilização de recursos naturais do local – como a água da Baía de Guanabara, que será utilizada na climatização do interior do museu e reutilizada no espelho d'água. No telhado da construção, grandes estruturas de aço que se movimentam como asas servirão de base para placas de captação de energia solar.

Fonte: portomaravilha.com.br

Anchoring the Porto Maravilha project, the Tomorrow's Museum will be constructed at the Mauá Pier amidst a large green area. There will be approximately 30 thousand square meters of gardens, water ponds, bike lanes and leisure grounds. Sustainable architecture concepts will be used in the construction of the museum building area of 15 thousand square meters. The building architectural design conceived by the Spanish architect Santiago Calatrava shall provide for the use of local natural resources, such as the Guanabara Bay water, which will also be used by the museum interior air conditioning system and the water pond. On the building roof, large steel structures will move like wings and be used as a base for the solar energy panels.

Source: portomaravilha.com.br



VISTA MAUÁ

SÃO BENTO 18

O Vista Mauá está situado a 50 metros da Avenida Rio Branco, uma das mais importantes vias de acesso ao centro da cidade, e a menos de 250 metros da Praça Mauá. A praça é objeto de importantes investimentos urbanísticos e conta com forte presença de imóveis preservados, alta densidade de prédios institucionais e desenvolvimento de atividades turísticas e de entretenimento.

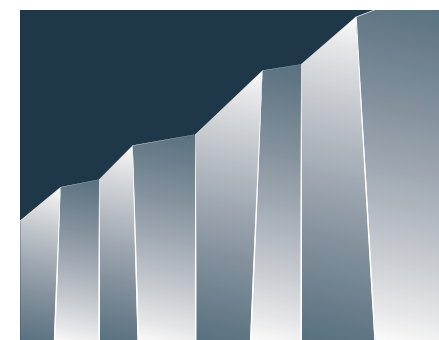
The Vista Mauá building lies 50 meters away from Rio Branco Avenue, one of the most important access paths to Rio's downtown area, and at less than 250 meters from Mauá Square. This square has been receiving heavy urbanistic investments with good examples of preserved buildings, high density of institutional buildings and development of tourism and entertainment activities.



ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DA FACHADA SEM ESCALA - RUA SÃO BENTO | FACADE TO SÃO BENTO STREET - UNSCALED ARTISTIC ILLUSTRATION



FOTOMONTAGEM AÉREA DA REGIÃO | AERIAL PHOTOMONTAGE OF THE AREA



VISTA MAUÁ SÃO BENTO 18

EMPREENDIMENTO PADRÃO TRIPLE A, POR KOHN PEDERSEN FOX.
TRIPLE A CLASS BY KOHN PEDERSEN FOX.

ESPELHO DA CIDADE

Como um dos poucos edifícios de escritórios padrão Triple A no Rio de Janeiro, o Vista Mauá vem para fazer jus ao crescimento econômico da cidade. Com frente para a Baía de Guanabara de um lado e para o Pão de Açúcar do outro, o empreendimento espelha toda a beleza da “Cidade Maravilhosa”. Trata-se do segundo projeto de arquitetura do renomado escritório americano KPF na cidade do Rio de Janeiro, alcançando também a pré-certificação LEED Gold, a qual torna o Vista Mauá apto a atender empresas nacionais e multinacionais que buscam empreendimentos de alta qualidade.

City's Mirror

As one of Rio's few triple A class office buildings, the Vista Mauá reflects the economic growth of the city.

Overlooking the Guanabara Bay on one side and looking out over the Sugar Loaf on the other, the building stands as a mirror reflecting the beauty of the Wonderful City.

It is the city's second architectural project designed by the renowned US architecture firm KPF. Being assigned the LEED Gold pre-certification, Vista Mauá is designed to meet the requirements of national and multinational companies in search of high quality real estate development projects.

PROJETO ARQUIT ETÔNICO

KPF

ARQ
&
URB
projetos

KPF – Kohn Pedersen Fox Associates

Kohn Pedersen Fox Associates é um escritório internacional de arquitetura com sede em Nova Iorque e filiais em Londres, Xangai, Hong Kong, Seul e Abu Dhabi. O KPF desenvolve projetos de arquitetura, urbanismo e design de interiores, bem como planos diretores e programação para clientes tanto do setor público como do privado. Seu extenso portfólio inclui projetos que vão desde espaços cívicos e culturais, ambientes comerciais e residenciais a instituições de ensino, hotéis e laboratórios em mais de 35 países. Seu foco principal é a excelência em design, com o compromisso de desenvolver projetos que criem espaços inspiradores para as pessoas, atendendo às demandas da comunidade, do contexto e do meio ambiente.

KPF – Kohn Pedersen Fox Associates

Kohn Pedersen Fox Associates, one of the world's preeminent architecture firms, runs an international practice headquartered in New York, with offices in London, Shanghai, Hong Kong, Seoul and Abu Dhabi. KPF's extensive portfolio, which spans more than 35 countries, includes a wide range of projects from civic and cultural spaces to office, hotel and residential buildings to educational and laboratory facilities. At the core of KPF's architectural practice is design excellence. The firm is committed to providing designs that create uplifting spaces for people, responding to community needs. The firm provides architectural, interior and urban design as well as programming and master planning services for clients in both the public and private sectors.

ARQ&URB Projetos

A ARQ&URB Projetos acumula, desde sua fundação em 1997, a experiência do arquiteto Edmundo Musa – com mais de 40 anos de atuação no mercado imobiliário – e aliada a uma equipe dinâmica que imprime tecnologia e inovação na concepção e coordenação de empreendimentos comerciais e residenciais, hotéis e retrofits de médio e grande porte.

Seja atuando sozinha ou em parceria com renomados escritórios internacionais, a ARQ&URB desenvolve projetos desde a fase de estudo até o detalhamento executivo. Além disso, elabora projetos para aprovação nos órgãos locais competentes, desenvolvendo a melhor estratégia para acompanhamento e aprovação.

A ARQ&URB tem como objetivo a qualidade de seus projetos, visando a melhor solução técnica e arquitetônica para o empreendimento, considerando o meio em que este está inserido. Para isso, conta com a colaboração de profissionais de alto gabarito em consultorias e projetos complementares.

ARQ&URB Projetos

Since its foundation in 1997, ARQ&URB Projetos has been accumulating the experience of architect Edmundo Musa – with more than 40 years of work in the real estate market – plus a dynamic team of professionals that brings technology and innovation in concept and coordination to today's medium and large size developments, commercial and residential buildings, hotels and retrofits.

Either alone or in partnerships with renowned international architecture firms, ARQ&URB has been developing its projects from the study and design phase to the detailed engineering design works, preparing and submitting them to the competent local agencies with the adoption of the best strategies and follow-up procedures for obtaining statutory approval.

With the cooperation of a diversified staff of highly qualified professionals in consulting and complementary design activities, ARQ&URB's objectives are targeted at high quality design projects, providing the best technical and architectural solutions to its clients' development requirements, but always bearing in mind the environment they will become part of.



ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DA FACHADA SEM ESCALA - RUA SÃO BENTO | FACADE TO SÃO BENTO STREET - UNSCALED ARTISTIC ILLUSTRATION

DESTAQUE

Com vista panorâmica para o mar a partir dos pisos intermediários e superiores, o Vista Mauá contará com 22 andares, sendo 16 andares de escritórios.

A fachada de pele de vidro de alta performance garante a eficiência do ambiente e atende a todas as exigências de conforto acústico e térmico.

O Vista Mauá já possui a pré-certificação LEED GOLD - Liderança em Energia e Projeto Ambiental - concedida pelo U.S. Green Building Council (USGBC).

Highlights

With a panoramic view over the sea from its intermediate and upper level floors, Vista Mauá is a building with 22 floors, 16 of them for offices.

A high performance glass-skin facade assures environmental efficiency and complies with all modern acoustic and thermal comfort requirements.

Vista Mauá is LEED GOLD pre-certified - Leadership in Energy and Environmental Design - a certification granted by the U.S. Green Building Council (USGBC).



ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DA FACHADA SEM ESCALA - RUA DOM GERARDO I
FACADE TO DOM GERARDO STREET - UNSCALED ARTISTIC ILLUSTRATION



ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DA FACHADA SEM ESCALA - RUA SÃO BENTO | FACADE TO DOM GERARDO STREET - UNSCALED ARTISTIC ILLUSTRATION

RECEPTIVIDADE

Com dois acessos para pedestres, um para veículos pela Rua São Bento - fachada principal do empreendimento - e também saída de veículos pela Rua Dom Gerardo, o projeto privilegia a integração entre o empreendimento e o entorno, facilitando o acesso de seus ocupantes.

Access & Reception

Two pedestrian accesses and one vehicle access through São Bento Street (building main facade) and one vehicle exit through Dom Gerardo Street, providing for a better integration of the building with its surrounding area and an easier access to the premises.

IMPLANTAÇÃO DO TÉRREO

Building Site Development Plan



- 1** Acesso/saída de veículos - Rua São Bento
Vehicle access/exit - São Bento Street
- 2** Saída de veículos - Rua Dom Gerardo
Vehicle exit - Dom Gerardo Street
- 3** Porte Cochère
Porte Cochère
- 4** Acesso ao lobby
Lobby access
- 5** Lobby
Lobby
- 6** Hall de elevadores
Elevator hall
- 7** Elevador de acesso para a zona alta
Elevator for access to high zone
- 8** Elevador de acesso para a zona baixa
Elevator for access to low zone
- 9** Elevador de emergência (serviço)
Emergency elevator (service)
- 10** Acesso de serviço
Service access
- 11** Bicicletário
Bike docks
- 12** Carga e descarga
Loading and unloading

Ilustração artística. Os revestimentos a serem utilizados na construção estão descritos no memorial de especificação do projeto. Esta planta poderá sofrer variações decorrentes de posturas municipais de concessionárias do local ou do desenvolvimento do projeto executivo.
Artistic illustration. The coatings to be used in the construction are specified in the building project description. This floor plan can be changed as a result of municipal ordinances, local utility companies or the detailed engineering design work.

COMODIDADE



ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DO PORTE COCHÈRE SEM ESCALA | UNSCALED PORTE COCHÈRE ARTISTIC ILLUSTRATION

O Vista Mauá oferece a facilidade e a segurança do serviço de valet.

São 327 vagas de estacionamento no total, sendo 57 localizadas dentro do edifício e 270 no estacionamento externo, localizado a 150 metros do empreendimento (edifício garagem).

Convenience

Vista Maua provides ease of access and valet service security.

327 parking spaces, 57 of them inside the building and 270 in an external parking garage building 150 meters away.

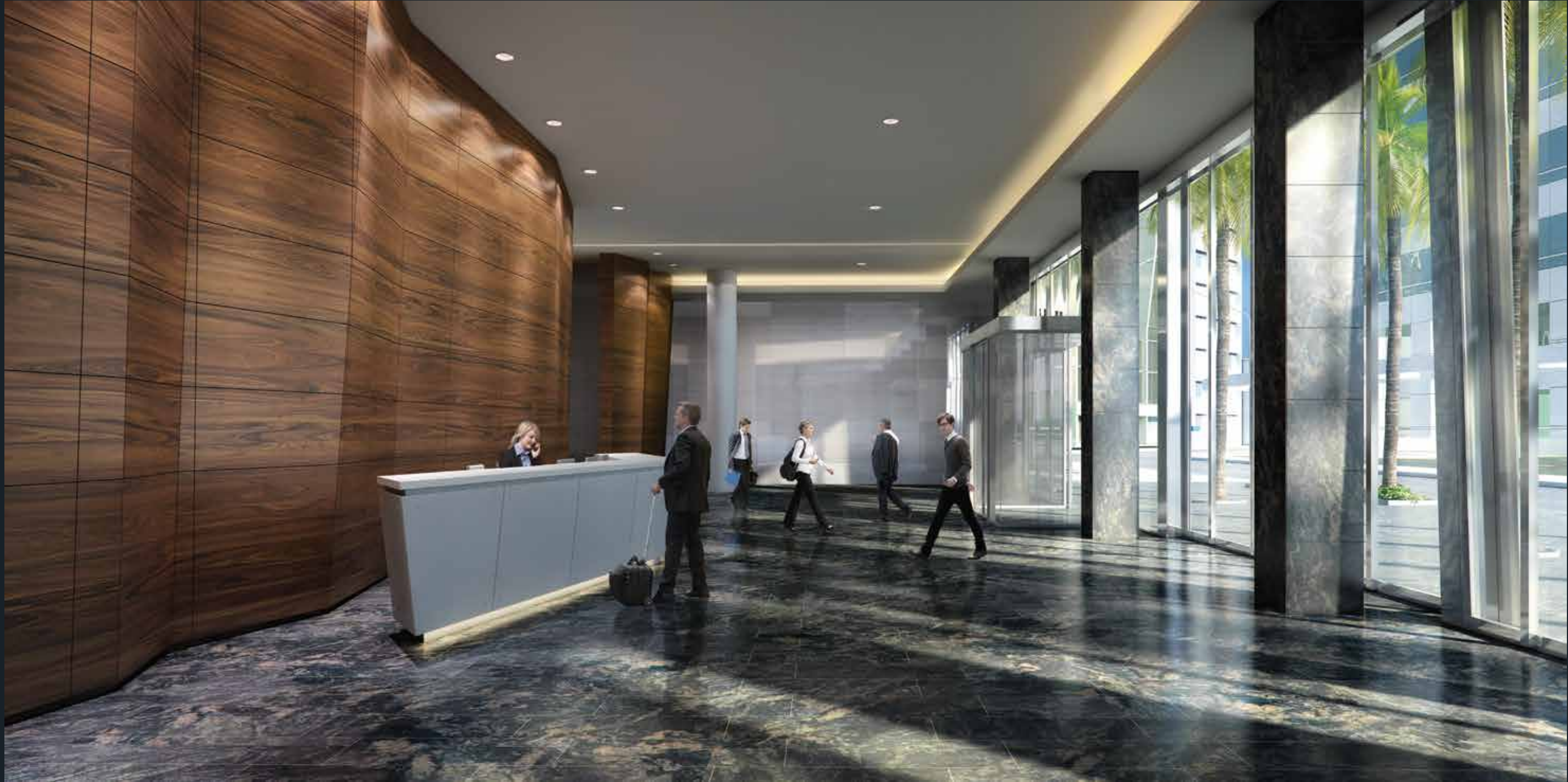


ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DO LOBBY SEM ESCALA | UNSCALED LOBBY ARTISTIC ILLUSTRATION

LOBBY

O lobby com pé-direito de 5 metros possui painel em madeira, piso em granito polido, iluminação natural privilegiada e acesso fácil aos visitantes e ocupantes da torre.

Lobby

The 5-meter high lobby area has a wood panel covered wall, polished granite floors, privileged natural lighting and is easily accessible by visitors and tower occupants.

CONTEMPORANEIDADE

Com segurança 24 horas, controle de acesso por cartão magnético e câmeras com circuito fechado de televisão, no Vista Mauá a circulação é exclusiva para ocupantes e seus visitantes.

Today's Modern Features

With a 24-hour security monitoring, magnetic card access control and closed circuit TV cameras, the Vista Mauá building circulation is for occupants and your visitors only.



ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DO HALL DE ELEVADORES SEM ESCALA | UNSCALED ELEVATOR HALL ARTISTIC ILLUSTRATION



ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DO LOBBY COM VISTA PARA A ÁREA DO PORTE COCHÈRE SEM ESCALA | UNSCALED ARTISTIC ILLUSTRATION VIEW LOOKING TO THE PORTE-COCHÈRE AREA

ELEVADORES INTELIGENTES DE ALTA VELOCIDADE

O Vista Mauá possui 7 elevadores sociais, sendo 3 para atender a zona baixa e 4 para a zona alta - todos com capacidade para 18 pessoas, além de um de serviço com capacidade para 22 pessoas.

HIGH-SPEED SMART ELEVATORS

The Vista Mauá building is equipped with 7 passenger elevators, 3 of them serving the lower section of the building and 4 the upper section - with a load capacity of 18 passengers each. One is for service only and has a 22-passenger load capacity.



ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DA CABINE DO ELEVADOR SEM ESCALA | UNSCALED ELEVATOR CABIN ARTISTIC ILLUSTRATION

FUNCCIONALIDADE

Andares de 1.377 m² (área média) que podem ser divididos em dois conjuntos por andar, pé-direito de 2,90 metros acabados, diferenciais construtivos e lease span de até 12 metros, favorecendo a otimização da ocupação do andar. O Vista Mauá une eficiência ambiental ao bem-estar dos seus ocupantes.

Functionality

Floors of 1,377 sq.mts. (average area) that can be divided in 2 units per floor, finished ceiling height of 2.90 meters, construction differences and lease span of 12 meters, providing for a better use of space and optimization of the floor occupancy. Vista Mauá is designed to be environmentally efficient and to provide good living conditions for its occupants.



ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DO ANDAR TIPO SEM ESCALA | UNSCALED TYPICAL FLOOR ARTISTIC ILLUSTRATION



FORRO MODULAR E LUMINÁRIAS
MODULAR CEILING AND LIGHT FIXTURES

PÉ-DIREITO: 2,90 M
CEILING HEIGHT: 2.90 METERS

PISO ELEVADO DE 15 CM
15 CM RAISED FLOOR

ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DOS DETALHES DE INSTALAÇÕES DO ANDAR TIPO SEM ESCALA | UNSCALED ARTISTIC ILLUSTRATION OF THE TYPICAL FLOOR PLAN DETAILS

MODERNIDADE

No Vista Mauá, os conjuntos receberão todos os itens de tecnologia, conforto e comodidade.

Modernity

The Vista Mauá units will be ready for the installation of all the required technological, comfort and convenience items.

DIFERENCIAIS

O Vista Mauá possui altura de laje a laje de 3,72 metros e pé-direito útil de 2,90 metros acabados, o que estabelece um novo padrão de qualidade para empreendimentos comerciais.

Além disso, incorpora uma série de diferenciais construtivos:

- Iluminação com dimerização periférica.
- Previsão de instalações futuras para inclusão de copas ou sanitários adicionais.
- Previsão de área técnica para geradores de futuros usuários.
- Bicicletário.
- Gerador para o atendimento de 100% da capacidade projetada (áreas comuns e privativas).
- Área para depósitos privativos nos andares.

Differences

Vista Mauá's floor slab to slab height is 3.72 meters and the finished useful ceiling height is 2.90 meters, a new standard for business building projects.

In addition, a number of construction detail differences are included:

- *Dimmed peripheral lighting.*
- *Provision for future additions of pantries or toilets.*
- *Provision of an area reserved for the installation of power generators of future users.*
- *Bicycle docks.*
- *Electric power generator to supply 100% of the building designed capacity (common and private areas).*
- *Private storage area on the floors.*

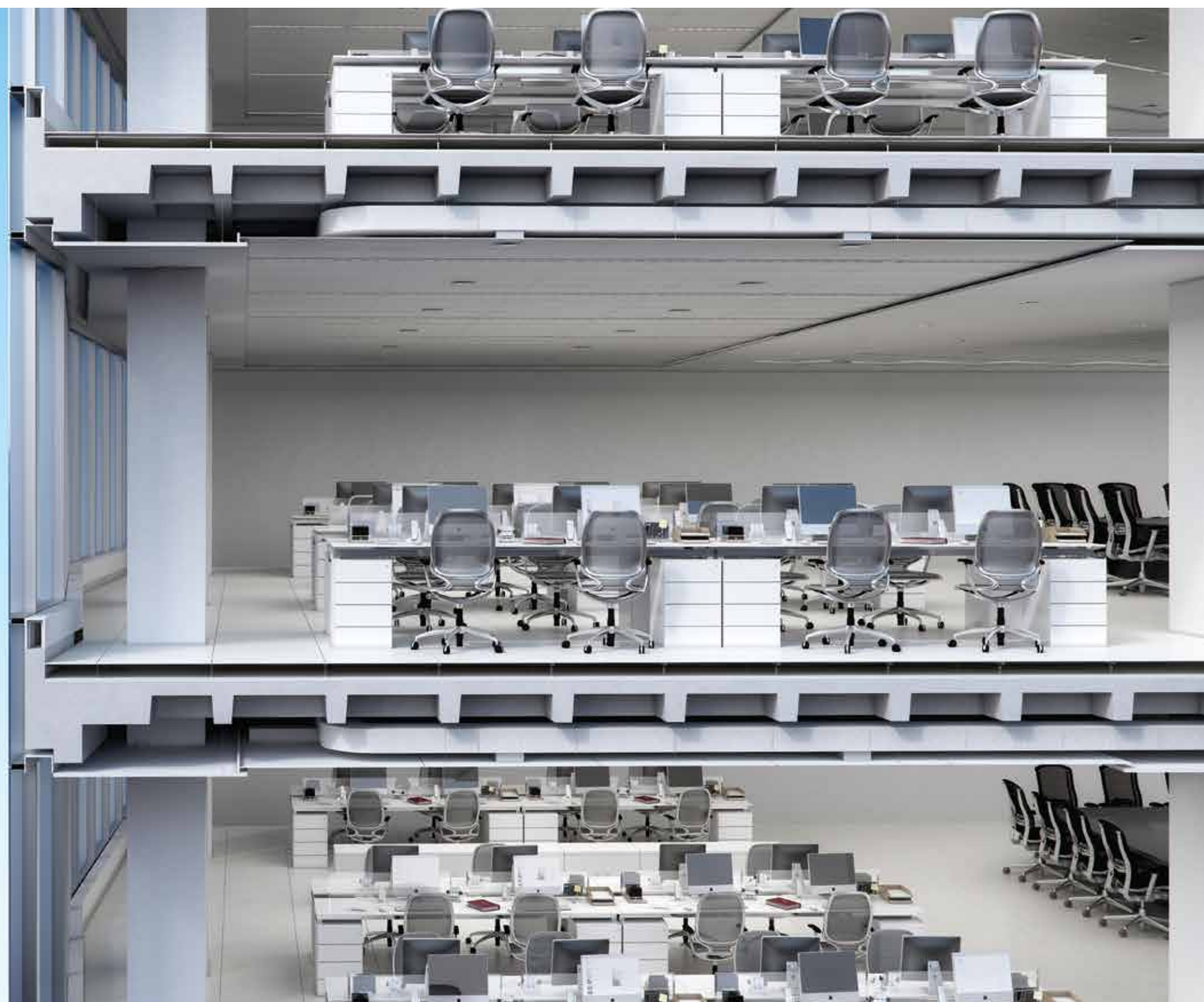
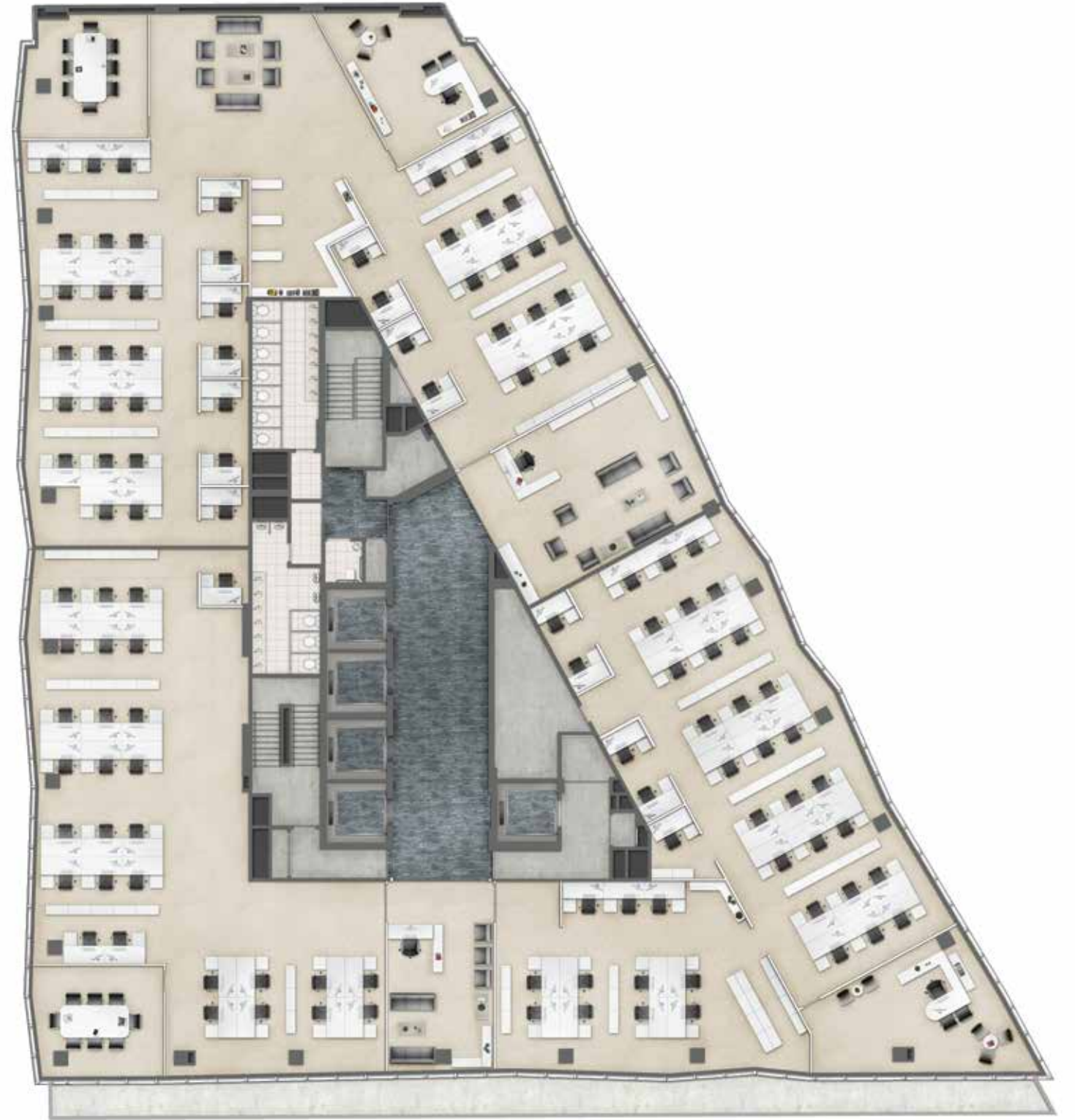
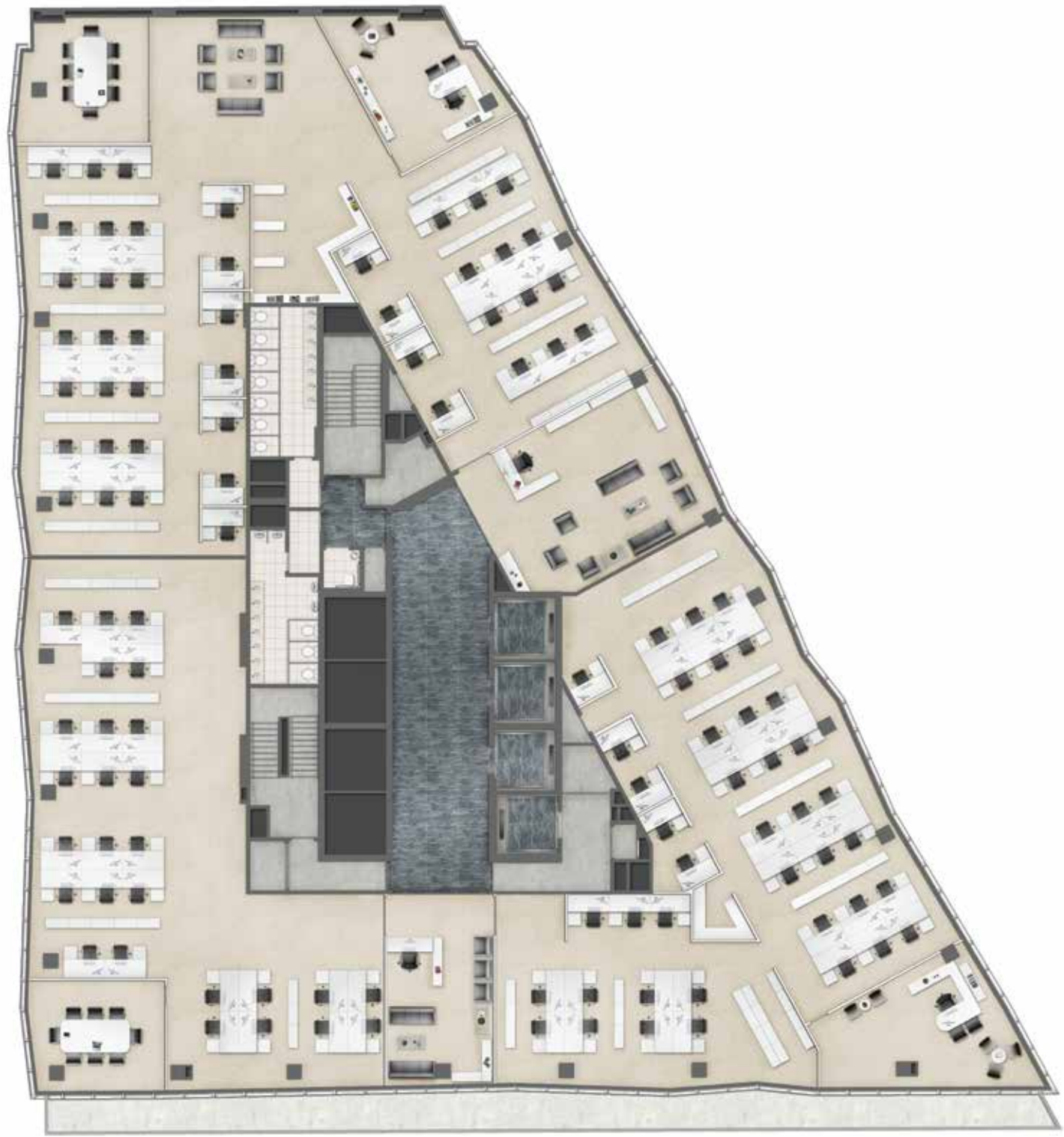
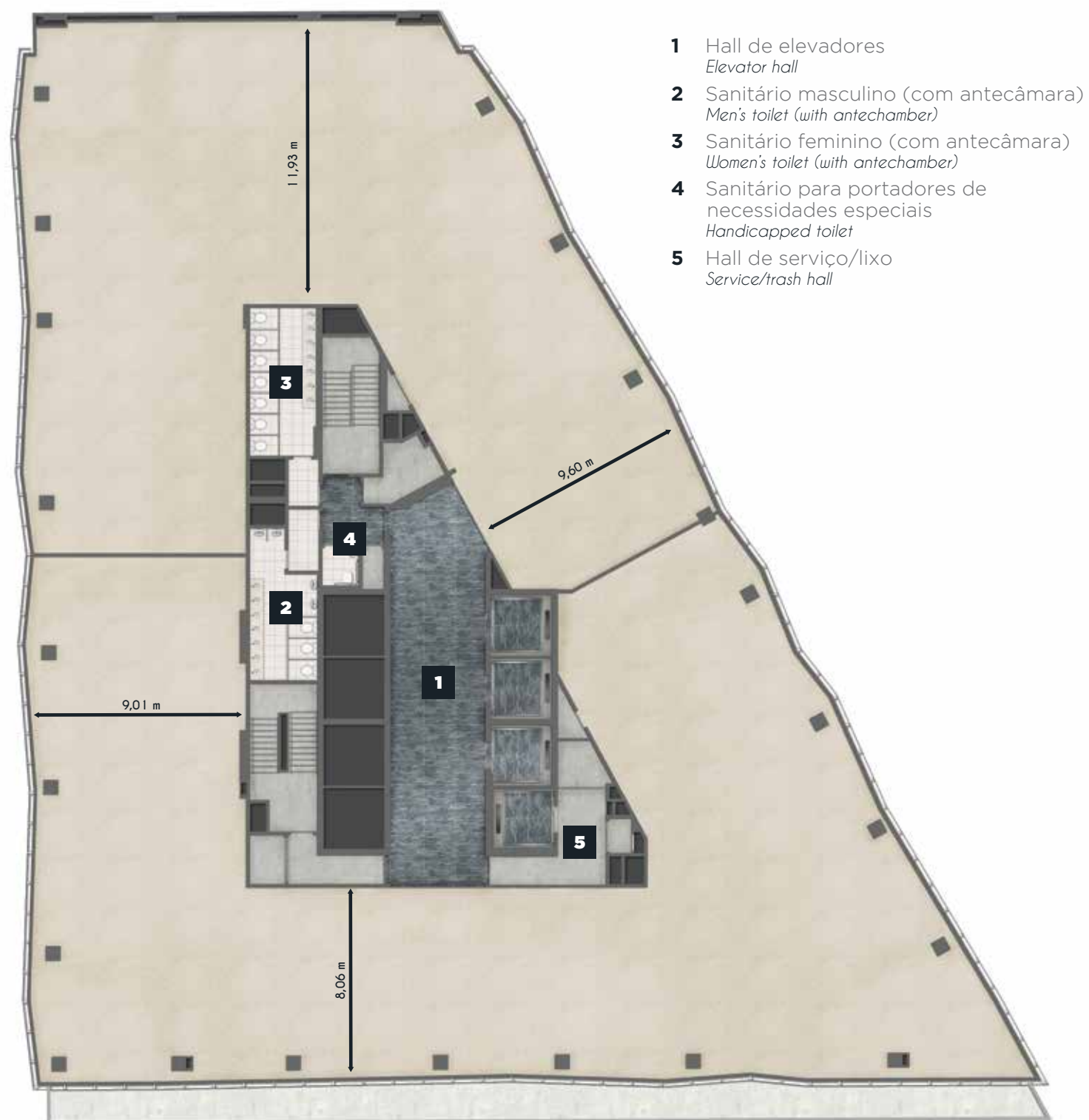


ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DO CORTE ENTRE ANDARES SEM ESCALA | IN-BETWEEN FLOORS SECTION VIEW - ARTISTIC ILLUSTRATION



IMPLANTAÇÃO DO ANDAR TIPO | ZONA BAIXA - 5º AO 11º ANDAR
SUGESTÃO DE LAYOUT DE OCUPAÇÃO

Typical Floor Implementation | Low Zone - 5th to the 11th floor
Suggested occupation layout.



IMPLANTAÇÃO DO ANDAR TIPO | ZONA ALTA - 11º AO 20º ANDAR
SUGESTÃO DE LAYOUT DE OCUPAÇÃO

Typical Floor Implementation | High Zone - 11th to the 20th floor
Suggested occupation layout

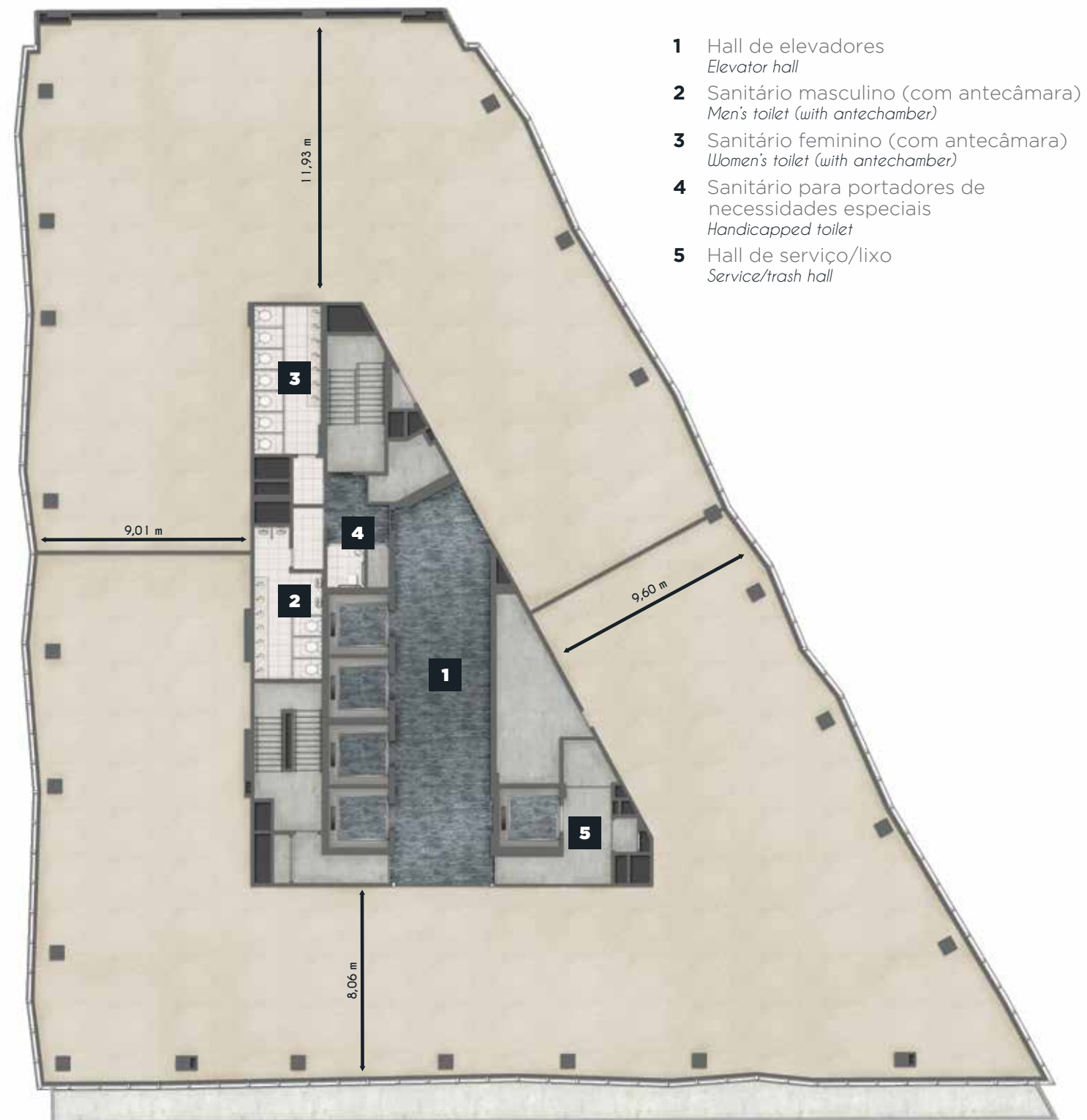


Ilustração artística. Os revestimentos a serem utilizados na construção estão descritos no memorial de especificação do projeto. Esta planta poderá sofrer variações decorrentes de posturas municipais de concessionárias do local ou do desenvolvimento do projeto executivo. O mobiliário é meramente sugestão de decoração e não faz parte das obrigações de entrega das unidades.

Artistic illustration. The coatings to be used in the construction are specified in the building project description. This floor plan can be changed as a result of municipal ordinances, local utility companies or the detailed engineering design. The furniture items shown are for illustration purposes only and are not included in the units to be delivered.

Ilustração artística. Os revestimentos a serem utilizados na construção estão descritos no memorial de especificação do projeto. Esta planta poderá sofrer variações decorrentes de posturas municipais de concessionárias do local ou do desenvolvimento do projeto executivo. O mobiliário é meramente sugestão de decoração e não faz parte das obrigações de entrega das unidades.

Artistic illustration. The coatings to be used in the construction are specified in the building project description. This floor plan can be changed as a result of municipal ordinances, local utility companies or the detailed engineering design. The furniture items shown are for illustration purposes only and are not included in the units to be delivered.

CORTE ESQUEMÁTICO DO EDIFÍCIO

Building Section View



REPRESENTAÇÃO ARTÍSTICA DO CORTE ESQUEMÁTICO DO EDIFÍCIO | ARTISTIC REPRESENTATION OF THE BUILDING SECTION VIEW

ANDAR/FLOOR		ÁREA BOMA/ BOMA AREA	
20	ANDAR/FLOOR	1.384,34	ZONA ALTA /HIGH ZONE
19	ANDAR/FLOOR	1.391,35	
18	ANDAR/FLOOR	1.391,95	
17	ANDAR/FLOOR	1.392,81	
16	ANDAR/FLOOR	1.393,01	
15	ANDAR/FLOOR	1.392,56	
14	ANDAR/FLOOR	1.392,81	
13	ANDAR/FLOOR	1.364,29	
12	ANDAR/FLOOR	1.363,44	
11	ANDAR/FLOOR	1.363,67	
10	ANDAR/FLOOR	1.367,89	ZONA BAIXA/LOW ZONE
09	ANDAR/FLOOR	1.368,20	
08	ANDAR/FLOOR	1.367,87	
07	ANDAR/FLOOR	1.368,05	
06	ANDAR/FLOOR	1.368,10	
05	ANDAR/FLOOR	1.367,07	

TOTAL - BOMA - M² = 22.037,43

*AS ÁREAS DAS UNIDADES FORAM CALCULADAS DE ACORDO COM O MÉTODO PADRÃO DE MEDIÇÃO BOMA (BUILDING OWNERS AND MANAGERS ASSOCIATION), CERTIFICADO PELA AMERICAN STANDARDS INSTITUTE (ANSI).
*THE UNIT AREAS WERE CALCULATED ACCORDING TO BOMA (BUILDING OWNERS AND MANAGERS ASSOCIATION) STANDARD MEASUREMENT METHOD CERTIFIED BY THE AMERICAN STANDARDS INSTITUTE (ANSI).

FICHA TÉCNICA

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

EMPREENDIMENTO	Edifício de escritórios padrão Triple A
LOCALIZAÇÃO	Rua São Bento, 18 - Rio de Janeiro
PROJETO DE ARQUITETURA	ARQ&URB/Kohn Pedersen Fox Associates
CONSTRUTORA	João Fortes Engenharia
PROJETO DE ESTRUTURA	Soma Engenharia
PROJETO DAS INSTALAÇÕES	AQ Projetos de Instalações
PROJETO DO AR-CONDICIONADO	Teknika Projetos e Consultoria
PROJETO DA CAIXILHARIA	Curtinwall Design Consulting
CERTIFICAÇÃO LEED	Centro de Tecnologia de Edificações (CTE)
PROJETO DE PAISAGISMO	Sergio Santana - Planejamento e Desenho da Paisagem
ÁREA DO TERRENO	1.470,64 m ²
NÚMERO DE TORRES	1
NÚMERO DE ANDARES	22 andares (4 andares de embasamento, 16 andares com unidades, cobertura e telhado).
ÁREA LOCÁVEL	22.037,43 m ² (BOMA)
NÚMERO DE UNIDADES	2 salas x 16 andares = 32 salas do 5º ao 20º andar.
NÚMERO DE VAGAS	O empreendimento dispõe de um total de 327 vagas de estacionamento: - 57 vagas de estacionamento dentro do edifício; - 270 vagas no estacionamento externo, localizado a 150 m do edifício (prédio garagem).
FUNDAÇÃO	
DESCRIÇÃO	Fundação tipo estaca raiz.
ESTRUTURA	
DESCRIÇÃO	Estrutura de concreto armado com lajes nervuradas e trechos com laje maciça.
ANDAR TIPO	
CONJUNTOS	2 unidades por andar.
SANITÁRIOS	1 feminino, 1 masculino e 1 para pessoas portadoras de necessidades especiais, localizados na área comum do núcleo (core).
ALTURA DE LAJE A LAJE	Do 5º ao 19º andar: 3,72 m, 20º andar: 4,72 e 7,54 m (pé-direito duplo).

PÉ-DIREITO ÚTIL	Do 5º ao 19º andar: 2,90 m, 20º andar: 3,60 m e 6,59 m (pé-direito duplo).
CARGA DE PISO	300 kg/m ² . Área específica prevista para arquivo deslizante, 700 kg/m ² .
PISO ELEVADO	Previsão de piso elevado com altura de até 15 cm.
ILUMINAÇÃO	Luminárias com reator eletrônico, média de 500 lux no nível da mesa.
DEPÓSITOS	5º ao 10º andar: 1,61 m ² . 11º ao 14º andar: 1,59 m ² . 15º ao 19º andar: 20,07 m ² . 20º andar: 19,94 m ² .
VIDROS	Vidros laminados da fachada com alta performance de luminosidade, baixa absorção térmica e reflexibilidade.
AR-CONDICIONADO	
CAPACIDADE DE RESFRIAMENTO SISTEMAS DE AR-CONDICIONADO	1.190 TR. através da central de água de condensação constituída de duas torres de resfriamento de circuito fechado, incluindo um ponto de água de condensação para atender as cargas de sistemas ininterruptos do escritório, tais como servidores e no-breaks nos pavimentos. Em cada pavimento será prevista a instalação de unidades condensadoras VRF com condensação à água e unidades evaporadoras embutidas nos forros, complementadas por redes de dutos e difusores. O controle de temperatura será por zonas de ocupação, sendo cada zona atendida por uma unidade evaporadora.
ELETRICIDADE	
CAPACIDADE	A energia é fornecida diretamente pela concessionária Light em baixa tensão. A distribuição de energia ocorre através de condutores de alumínio e barramentos blindados, obedecendo aos padrões da ABNT.
CARGA DE ILUMINAÇÃO	Áreas privativas: 15 W por m ² para iluminação e 20 W por m ² para cargas reservas.
CARGA DE PISO	Áreas privativas: 25 W por m ² para carga de piso (tomadas).
GERADORES DE ENERGIA	O prédio será entregue com um gerador de emergência para o atendimento de 100% da capacidade projetada.

ELEVADORES	
ELEVADORES SOCIAIS (ESCRITÓRIOS)	Zona baixa (térreo e 5º ao 11º andar) - 3 unidades. Zona alta (térreo e 11º ao 20º andar) - 4 unidades. Capacidade: 1.350 kg ou 18 pessoas. Zona baixa: velocidade nominal 180 m/min ou 3 m/s. Zona alta: velocidade nominal 240 m/min ou 4 m/s.
ELEVADOR DE EMERGÊNCIA (SERVIÇO)	Todos os andares - 1 unidade. Capacidade: 1.650 kg ou 22 pessoas. Velocidade nominal 180 m/min ou 3 m/s.
SEGURANÇA PATRIMONIAL	
DESCRIÇÃO	Segurança 24 horas com CFTV e vídeo de vigilância em todas as entradas, saídas, elevadores e níveis de estacionamento. Equipe de segurança treinada, controle de acesso e cartão de registro de visitantes e sistema de imagem digital.
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	
DESCRIÇÃO	O prédio é totalmente equipado com sprinklers e sistema de detecção e alarme de incêndio, o qual utiliza detectores de incêndio óptico e termovelocimétrico, acionadores manuais e luzes estroboscópicas. O prédio ainda possui duas escadas de incêndio pressurizadas, circulação de emergência pressurizada, sistema de alarme audiovisual e gerador de emergência. As especificações do prédio seguem as normas vigentes da lei brasileira.
TELECOMUNICAÇÕES	
DESCRIÇÃO	O empreendimento foi projetado com infraestrutura flexível que interliga o PTR (sala de entrega de sinais pelas concessionárias) aos painéis de telefonia e dados situados nas salas dos usuários, possibilitando a conexão dos cabos de voz e dados.
AUTOMAÇÃO PREDIAL	
DESCRIÇÃO	Supervisão e comando dos principais equipamentos elétricos, mecânicos e de ar-condicionado. Interface serial com sistemas de segurança patrimonial e contra incêndio.
ÁREA DE DOCAS	
DESCRIÇÃO	O projeto inclui uma área de docas completamente separada para carga e descarga de materiais. Essa área pode ser acessada pela Rua Dom Gerardo.

O presente material é meramente ilustrativo, tratando-se de representação artística e foi elaborado para divulgação do empreendimento, sendo que todas as perspectivas, masterplan, plantas, materiais e mobiliários ora apresentados poderão ser alterados por produtos similares no mercado, ou até mesmo substituídos, sem qualquer aviso prévio, podendo ainda sofrer alterações de cor, textura, formato, metragem, etc. Os elementos de paisagem apresentados nas perspectivas são de porte adulto, a ser atingido após a entrega do empreendimento. Material ilustrativo e provisório sujeito a alterações sem aviso prévio. Impresso em Outubro de 2014.

Technical Data Sheet

TECHNICAL SPECIFICATIONS

PROJECT	Triple A Class Office Building
LOCATION	18 São Bento Street - Rio de Janeiro
ARCHITECTURAL DESIGN	ARQ&URB/Kohn Pedersen Fox Associates
CONSTRUCTION COMPANY	João Fortes Engenharia
STRUCTURAL DESIGN	Soma Engenharia
INSTALLATION DESIGN	AQ Projetos de Instalações
AIR CONDITIONING DESIGN	Teknika Projetos e Consultoria
CURTAIN WALL FACADE DESIGN	Curtinwall Design Consulting
LEED CERTIFICATION	Centro de Tecnologia de Edificações (CTE)
LANDSCAPE DESIGN	Sergio Santana - Landscaping Planning and Design
LAND AREA	1,470,64 sq.mts.
NUMBER OF TOWERS	1
NUMBER OF FLOORS	22 floors (4 basement floors, 16 floors above ground with office units, top floor and roof).
LEASABLE AREA	22,037,43 sq.mts. (BOMA)
NUMBER OF UNITS	2 units x 16 floors = 32 units from the 5 th to the 20 th floor.
NUMBER OF PARKING SPACES	Total number of 327 parking spaces as follows: - 57 parking spaces inside the building; - 270 external parking lots located 150 meters away from the building (parking garage building).
FOUNDATIONS	
DESCRIPTION	Root pile foundation.
STRUCTURE	
DESCRIPTION	Reinforced concrete structure with ribbed slabs and solid slab sections.
TYPICAL FLOOR	
UNITS	2 units per floor.
TOILETS	1 women, 1 men and 1 for the handicapped located in the core common area.

SLAB-TO-SLAB HEIGHT	From the 5 th to the 19 th floor: 3.72 m, 20 th floor: 4.72 and 7.54 m (double ceiling height).
USEFUL CEILING HEIGHT	From the 5 th to the 19 th floor: 2.90 m, 20 th floor: 3.60 m and 6.59 m (double ceiling height).
FLOOR LOAD CAPACITY	300 kg/m ² . Specific area provided for a sliding file storage system, 700 kg/m ² .
RAISED FLOOR	Provision for raised floors up to 15 cm high.
LIGHTING	Light fixtures equipped with electronic ballasts, 500-lux average at the desk height level.
STORE UNITS	5 th to the 10 th floor: 1.61 sq.mts. 11 th to the 14 th floor: 1.59 sq.mts. 15 th to the 19 th floor: 20.07 sq.mts. 20 th floor: 19.94 sq.mts.
ARCHITECTURAL GLASS	Laminated glass facade with high brightness performance, low thermal absorption and reflectivity.
AIR CONDITIONING	
COOLING CAPACITY/ AIR CONDITIONING SYSTEMS	1,190 TR through the condensation water central station consisting of two closed circuit cooling towers, including a condensation water supply to the office uninterruptible systems, such as servers and floor level UPS. Each floor will be provided with ceiling embedded water condensation VRF and evaporator units, along with their pipe networks and air diffusers. A zone temperature control system will be used, each zone being served by an evaporator unit.
ELECTRIC POWER SUPPLY	
CAPACITY	The low-voltage electricity is supplied directly by the electric utility company. Aluminum conductors and shielded busbar in compliance with ABNT standards are used for the distribution of electric power.
LIGHTING LOAD	Private areas: 15 W per m ² for lighting and 20 W per m ² for reserve loads.
FLOOR LOAD CAPACITY	Private areas: 25 W per m ² for floor loads (outlets).
POWER GENERATORS	The building will be equipped with an emergency generator capable of supplying 100% of its design capacity.

ELEVATORS	
PASSENGER ELEVATORS (OFFICES)	Low zone (access and 5 th to the 11 th floor) - 3 units. High zone (access and 11 th to the 20 th floor) - 4 units. Capacity: 1,350 kg or 18 people. Low zone: nominal speed 180 m/min ou 3 m/s. High zone: nominal speed 240 m/min or 4 m/s.
EMERGENCY ELEVATOR (SERVICE)	All floors - 1 unit. Capacity: 1,650kg or 22 People. Nominal speed 180/min or 3m/s
PROPERTY SECURITY	
DESCRIPTION	24-hour security with CCTV and video surveillance of all exits, entrances, elevators and parking garage levels. Trained security team, access control, visitors' record and digital image system.
FIRE SECURITY	
DESCRIPTION	The building is fully equipped with sprinklers, a fire alarm system using optical, and thermovolumetric fire detectors, manually driven devices, and strobe lights. The building is also provided with two fire escape pressurized stairways, a pressurized emergency path, audiovisual alarm system and emergency generator. The building specifications comply with the Brazilian law requirements in force.
TELECOMMUNICATIONS	
DESCRIPTION	The building is designed to be provided with a flexible infrastructure connecting the room where the public utility services are delivered with the telephone and data panels installed at the users' units for their voice and data cable connections.
BUILDING AUTOMATION	
DESCRIPTION	Supervision and control of the main electric, mechanical and air conditioning equipment. Serial interface with security and firefighting systems.
DOCK AREA	
DESCRIPTION	The building will be provided with a fully separated dock area for material loading and unloading. Access to this area is by Dom Gerardo Street.

This printed material is for illustrative purposes only. It is an artistic representation prepared for disclosing the development project. As a result, all the perspectives, master plan, floor plans, materials and furniture shown can be replaced by similar products available in the market or even changed without any prior notice. Changes of color, texture, format, size, etc. may also be changed. The landscape elements shown on the perspective views are of an adult size to be reached after the project is delivered. This is an illustrative provisional material and is subject to changes without any prior notice. Printed on October 2014.

CERTIFICAÇÃO VISTA MAUÁ



Membro **Fundador**

O Vista Mauá já possui a pré-certificação LEED GOLD da U.S. Green Building Council. Dentre as estratégias de sustentabilidade que o empreendimento implantará, as mais significativas estão descritas a seguir:

- O projeto luminotécnico será concebido de forma a evitar o desperdício de energia elétrica – a iluminação interna possui desligamento automático de acordo com o horário comercial.
- Os dispositivos hidráulicos serão eficientes (dual flush, torneira com arejador de vazão – 3,6 l/m, etc.) para reduzir o consumo de água potável. O paisagismo será desenvolvido com espécies nativas de baixo consumo.
- Toda a envoltória do prédio possuirá características que visam um melhor desempenho energético, assim como o revestimento de paredes, telhados, sistema de ar-condicionado e vidros, garantindo, dessa forma, uma economia no consumo de energia.
- Para reduzir os efeitos de ilha de calor, o projeto contemplará telhado verde e revestimento com alto SRI (Índice de Refletância Solar) no andar da cobertura.
- A qualidade do ar interior atenderá aos padrões internacionais da norma ASHRAE 62.1-2007; o fumo será proibido em todas as dependências internas do edifício e a 8 metros de aberturas, portas e fluxo de pessoas.
- Materiais utilizados no interior do prédio – como tintas, vernizes, selantes e adesivos – deverão atender aos limites mínimos de compostos orgânicos voláteis, o que garante melhor qualidade do ar interior aos ocupantes.
- A rua de acesso ao empreendimento possui sistemas de transporte público que facilitam a locomoção dos ocupantes.
- O empreendimento contará com bicicletário para incentivar o transporte dos ocupantes via bicicletas.
- Sua localização favorece o acesso a pé a diversos serviços, como bancos, drogarias, restaurantes, etc.

Vista Mauá Certification

Vista Mauá is LEED GOLD pre-certified by the U.S. Green Building Council. The following are some of the most significant sustainability strategies to be implemented:

- *Technical lighting design conceived to prevent the waste of electric power. Automatic light switch-off based on regular office hours.*
- *Efficient hydraulic devices (dual flush taps with flow aerators – 3.6 l/m) to reduce potable water consumption. The landscape project will be developed with the use of low water-use indigenous species.*
- *The building envelope is designed to provide the best energy performance and its wall coatings and linings, roof, air conditioning system and glassing will ensure savings in energy consumption.*
- *To reduce heat island effects, the project contemplates the use of green roof floor and linings having a high solar reflectance index (SRI).*
- *The interior air quality shall comply with the ASHRAE 62.1-2007 international standards and smoking shall be prohibited in all enclosed areas of the building and at 8 meters from its openings, doors and flow of people circulation.*
- *Materials used inside the building, such as paints, varnishes, sealants and adhesives shall comply with the minimum requirements established for organic volatile compounds to provide the building occupants with better interior air quality.*
- *The street of access to the development is provided with mass transit services to facilitate the locomotion of occupants.*
- *The development shall also be equipped with bicycle docks to encourage the use of bikes by occupants.*
- *The development location will favor the occupants' access to services, such as banks, pharmacies, restaurants, etc. at a walking distance.*



GTIS
PARTNERS



INFINITY TOWER



106 SERIDÓ

A GTIS Partners é uma empresa global com foco em gestão de investimentos imobiliários, com sede em Nova York e escritórios em Los Angeles e São Francisco -EUA, São Paulo - Brasil, e Paris - França. Fundada em 2005, a GTIS Partners é gerida por seu presidente Tom Shapiro, juntamente com os diretores Josh Pristaw, Rob Vahradian e João Teixeira.

A GTIS Partners conta atualmente com 70 funcionários, e detém cerca de três bilhões de dólares em ativos sob gestão. A empresa tem como estratégia de investimento adquirir participações diretas em projetos, bem como participar através de estruturas alternativas de alocação de capital.

Os investimentos realizados pela empresa são diversificados e abrangem empreendimentos residenciais, logísticos, escritórios, varejo, hotelaria, e projetos de uso misto, tanto nos Estados Unidos quanto no Brasil, o que levou a GTIS Partners a uma posição de destaque entre as maiores gestoras de investimentos imobiliários do Brasil em sua área de atuação.

Por combinar experiência com prática e conhecimento da área imobiliária, somada a uma abordagem disciplinada e focada na implementação e gestão dos investimentos, a GTIS Partners cria valor para seus investidores e parceiros de negócio.

GTIS Partners is a global real estate investment firm headquartered in New York with offices in Los Angeles, San Francisco, São Paulo, Brazil, and Paris, France. GTIS Partners was founded in 2005 and is managed by President Tom Shapiro and Senior Managing Directors Josh Pristaw, Rob Vahradian, and Joao Teixeira.

GTIS Partners has 70 employees and currently has approximately \$3.0 billion of assets under management. The firm pursues opportunistic real estate investments through direct equity investment and non-traditional lending activities. To date, the firm has committed capital to residential, retail, industrial, office, hotel and mixed-use projects in the U.S. and Brazil, and is among the largest real estate private equity companies in Brazil.

The principals of GTIS Partners have over 100 years of investment, management and operations experience, which spans all major property types and geographies. By combining hands-on real estate expertise with a disciplined investment approach, GTIS Partners creates value for its investors and partners.

Realização:



GTIS
PARTNERS