



ABF DEVELOPMENTS



Um olhar contemporâneo para um bairro tradicional: o bairro das Três Figueiras

No centro de tudo, um bairro-jardim



Tradicionalmente residencial, o Três Figueiras é um dos bairros mais nobres de Porto Alegre e possui uma das maiores rendas per capita da América Latina. Suas ruas tranquilas e arborizadas se tornaram um verdadeiro refúgio em meio ao crescimento da cidade. Um passeio pelas vias sinuosas que contornam gentilmente a topografia natural da região revela árvores centenárias, como as três figueiras que dão nome ao bairro, e o charme de construções clássicas e elegantes.

Essas características aproximam o Três Figueiras do conceito urbanístico de cidades e bairros-jardim e atraíram, ao longo da sua história, famílias que buscavam segurança e conforto. Hoje, o bairro abriga os tradicionais colégios Farroupilha e Anchieta, a sede da Unisinos, o Instituto Ling, e é vizinho do Shopping Iguatemi e do principal eixo econômico e empresarial da cidade: a Avenida Carlos Gomes. É nesse lugar, onde as ruas são uma extensão dos jardins das casas, que começa um novo capítulo na nossa história e na sua: o Capítulo 1.

Capítulo 1

A vida pede um novo capítulo

E de agora em diante, todo o resto pode esperar: a notificação no celular, o trânsito, o despertador. Este é o momento de viver com calma, de se conectar com a natureza, com as pessoas e com a cidade. E olhar para a vida com mais sensibilidade e atenção, como quem contempla uma obra de arte. Sem buscar respostas imediatas. Este novo capítulo é o símbolo de um novo momento na

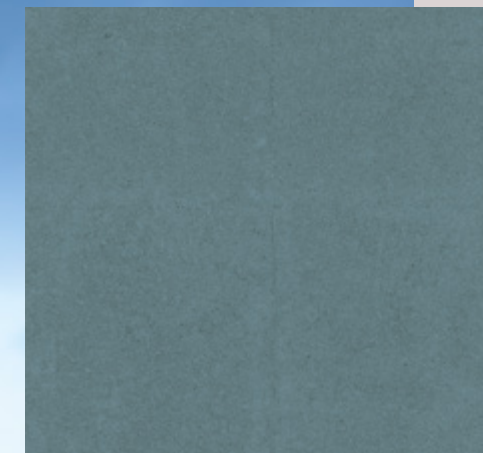
sua história, na história do Três Figueiras e também na nossa história. Seja muito bem-vindo ao Capítulo 1. Mais do que um espaço para morar, um lugar para viver sem pressa, nos libertarmos de tudo que já não faz mais sentido e abraçar o novo. A cidade e o bairro pedem por um novo capítulo. A vida pede por um novo capítulo, e este capítulo está só esperando pela sua história.

Na busca pelo bem viver, a arquitetura tem um papel fundamental

Pensando nisso, os 16 apartamentos têm plantas e características únicas dentro de uma construção dinâmica e homogênea. Todas as unidades possuem terraço com piscina particular. As unidades garden possuem jardim privativo, com projeto do renomado paisagista

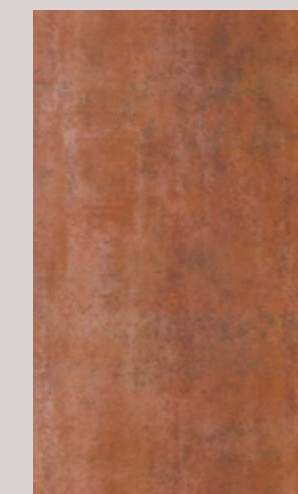
Alex Hanazaki. As esquadrias piso-teto integram interior e exterior, criando espaços onde é possível viver sem pressa. No térreo, as áreas comuns, próximas à rua, favorecem uma conexão verdadeira com a natureza e com o espaço urbano graças aos charmosos painéis perfurados em aço corten.





Materiais nobres se misturam com naturalidade

A combinação de materiais é uma característica marcante na arquitetura do Capítulo 1. Na fachada, predomina o concreto aparente, o vidro, o aço corten, o hijau das piscinas e os brises em madeira das coberturas duplex. Nas áreas internas, os painéis ripados em madeira e o piso em cimento queimado arrematam a construção com elegância.

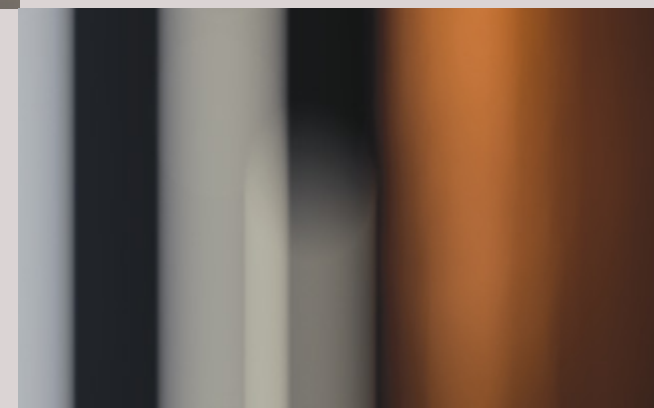


Diferenciais técnicos



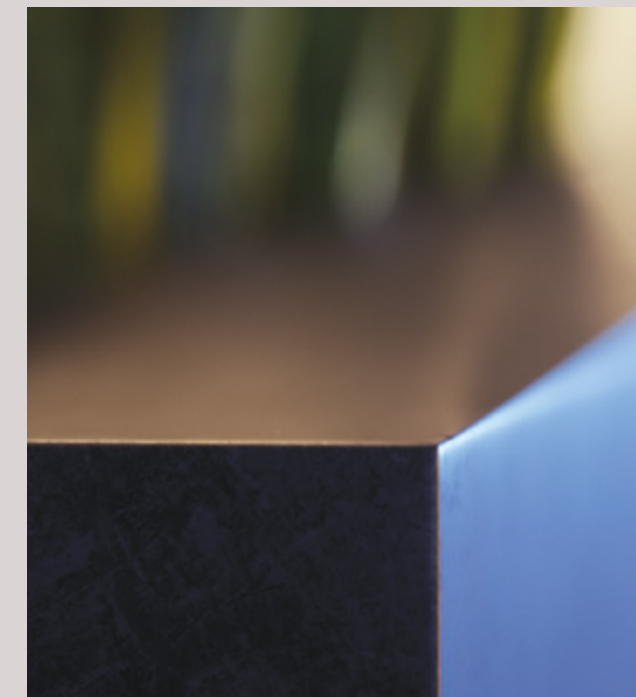
Segurança e privacidade

- 01 Projeto de segurança para o empreendimento
- 02 Eclusa de pedestres
- 03 Espera para eclusa de automóveis
- 04 Guarita de segurança
- 05 Controle perimetral do empreendimento
- 06 Circuito fechado de TV
- 07 Controle de acesso



- 01 Iluminação condominial em LED
- 02 Sensores de presença nas áreas de uso comum
- 03 Medição individual de água, gás e luz
- 04 Sala de lixo com coleta seletiva
- 05 Bacias sanitárias de duplo acionamento
- 06 Jardins verticais das unidades garden gerando maior conforto térmico

Sustentabilidade e eficiência energética



Conforto e tecnologia



- 01** Piso aquecido nos banhos das unidades privativas
- 02** Manta com atenuação acústica no contrapiso das unidades privativas
- 03** Infraestrutura para telecomunicações (TV a cabo, internet e wireless)
- 04** Espera para automação de cortinas motorizadas nas unidades privativas
- 05** Infraestrutura para ar-condicionado com sistema VRF
- 06** Aquecimento de água individual por unidade privativa
- 07** Instalações hidráulicas com atenuação acústica
- 08** Esquadrias com propriedades de atenuação acústica
- 09** Porta de entrada das unidades privativas com propriedades de atenuação acústica
- 10** Paredes internas das unidades privativas em Drywall com chapa dupla e material com atenuação acústica



- 11** Piscina privativa com espera para aquecimento
- 12** Paredes externas em concreto, proporcionando qualidade de vedação e avanço tecnológico
- 13** Projeto de atenuação acústica para o empreendimento
- 14** Infraestrutura cabeada na garagem para carregamento de carro elétrico
- 15** Gerador com atendimento para todas as áreas condominiais sociais e de serviço, exceto tomadas de carros elétricos
- 16** Gerador com atendimento para pontos específicos de tomadas e iluminação em determinados ambientes das unidades privativas
- 17** Lounge bar e lounge estar com atenuação acústica
- 18** Estacionamento nos pavimentos subsolo e térreo, com piso com revestimento em epóxi e forro em gesso em áreas específicas



Foto: Denison Fagundes

Carolina Souza Pinto

OSPA Arquitetura

“Buscamos proporcionar uma arquitetura que dialogue com o bairro, respeitando as suas características naturais. A união entre as linhas puras e a dinâmica dos volumes proporciona a sensação de casas suspensas.

Cada unidade busca surpreender através de seu formato único, um verdadeiro convite à expressão individual de cada morador. Os espaços comuns formam um contraponto à organicidade do paisagismo. Cada espaço possui materialidade específica, escolhida pensando na fruição do usuário.”

Alex Hanazaki

Arquiteto e paisagista

Os jardins de Hanazaki combinam a diversidade de plantas a formas geométricas em uma complexa e prazerosa experiência aos sentidos

“O uso de formas geométricas no desenho dos jardins procura dialogar com o dinâmico jogo de fachada, obtido através das linhas que delimitam os terraços e as piscinas.”

Buscando oferecer à cidade uma parte daquilo que os futuros moradores vivenciarão no dia a dia, Hanazaki propôs fechamentos transparentes que permitam a visualização de parte dos jardins através dos vidros, com total segurança. Nos jardins privativos, a escolha das espécies e a composição do conjunto buscam oferecer espaços agradáveis, que possibilitam o desfrutar do contato com a natureza em perfeita harmonia e aconchego, mesmo estando inseridos num contexto urbano.





“Paisagismo é qualidade de vida.
E eu gosto de tratar essa
qualidade de vida como arte.”

Alex Hanazaki
Arquiteto e paisagista



Lounge

Áreas comuns não convencionais

Um lounge sofisticado, com mobiliário assinado, assume o lugar do tradicional salão de festas. O amplo lounge estabelece uma relação direta com o exterior e funciona tanto como percurso principal que conecta os demais espaços no térreo, configurando um espaço totalmente permeável, quanto como um aconchegante espaço gourmet equipado para receber os amigos e a família com toda a privacidade, através dos painéis móveis que possibilitam a sua separação dos outros ambientes.







Spa e Fitness

A vida pede um novo capítulo e de agora em diante, todo o resto pode esperar



Um novo começo é o momento perfeito de pensar no seu bem-estar. Por isso, o pavimento térreo abriga uma academia equipada, spa com piscina térmica, saunas seca e úmida, vestiários e uma sala de massagem multifuncional. Esses espaços são integrados ao jardim frontal projetado por Alex Hanazaki, um convite ao estilo de vida saudável, com corpo e mente em equilíbrio.



Hall Parking

Receba boas-vindas da sua casa todos os dias

No dia a dia, o estacionamento torna-se o acesso principal dos moradores. Por isso, cuidamos deste espaço com o mesmo refinamento que dedicamos às demais áreas comuns. São 59 vagas, sendo 31 boxes simples e 14 boxes duplos, com a opção de 3 a 4 vagas por unidade e a possibilidade de vagas condominiais. Além disso, o estacionamento conta com depósitos individuais, com acabamento em ripado de madeira, forro em gesso com iluminação embutida e bicicletário.

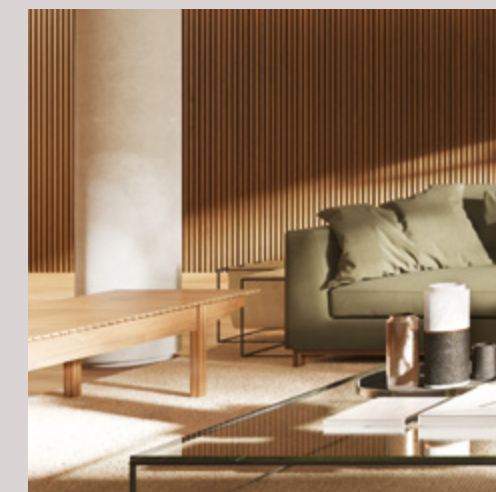


Apartamentos

MAIS DO
QUE UM
ESPAÇO
PARA
MORAR,
UM LUGAR
PARA VIVER
SEM PRESSA

ÚLTIMAS UNIDADES
Private Terraces e
Penthouses Duplex

O Capítulo 1 é composto por 16 apartamentos exclusivos, com metragens variadas e possibilidade de personalização ao estilo do proprietário. No segundo pavimento ficam os Garden Terraces, no terceiro e quarto os Private Terraces e no quinto as Penthouses Duplex. Todos os apartamentos apresentam terraço com piscina particular em toda extensão frontal, integrado à área social. As esquadrias piso-teto incentivam a permeabilidade visual e o uso dos espaços, transformando os terraços em uma extensão da área de convívio. Um convite ao bem viver.



Private Terraces

A ARQUITETURA QUE A SUA VIDA PEDE

3° e 4° PAVIMENTOS

No terceiro e quarto pavimentos estão os Private Terraces.

Os 8 apartamentos exclusivos têm formato único, adequado ao estilo de vida e ao momento de cada morador.

Com metragens que variam de 156 m² a 280 m², os Private Terraces têm em comum o amplo terraço com 12 m de extensão e piscina particular. As esquadrias piso-teto possibilitam a união da sala de estar ao terraço, transformando a natureza do bairro na extensão da sua casa.

No ponto alto do Três Figueiras, em uma rua arborizada, a vista é uma

composição do verde das árvores com as diferentes tonalidades do céu. Um bom café da manhã à beira da piscina ao amanhecer. O brilho do sol refletido na água. Um mergulho relaxante numa tarde de verão. São esses momentos que fazem o tempo parar, perto de quem a gente gosta, que tornam os Private Terraces uma verdadeira ode à felicidade.







Penthouses Duplex

AS MANSÕES SUSPENSAS

5° PAVIMENTO

No alto do Capítulo 1 ficam as Penthouses Duplex, verdadeiras mansões suspensas. Nelas, as áreas social e íntima ficam em andares distintos: embaixo, o social; em cima, o privado, com ambientes concebidos para proporcionar maior conforto e privacidade aos moradores. Na área social ficam a cozinha gourmet, a sala de jantar e a sala de estar; espaços que podem ser integrados ao amplo terraço com piscina particular, através da abertura das esquadrias piso-

teto. Na área íntima estão as suítes. Toda a extensão dos apartamentos é brindada com a vista perene do bairro Três Figueiras e o verde intenso de suas ruas arborizadas. Um respiro em meio à correria do dia a dia. Além disso, as suítes master estão em posição nascente, para que os primeiros raios de sol invadam o quarto e proporcionem um despertar energizante toda manhã.



TIPOLOGIAS

O Capítulo 1 é diferente de tudo que você já viu. Composto por 16 apartamentos únicos, não há repetição de áreas ou layouts internos.

Penthouse Duplex	APTO 504 214,07 M ²	APTO 503 VENDIDO	APTO 502 VENDIDO	APTO 501 VENDIDO
Private Terrace	APTO 404 156,56 M ²	APTO 403 166,60 M ²	APTO 402 201,12 M ²	APTO 401 VENDIDO
Private Terrace	APTO 304 VENDIDO	APTO 303 209,44 M ²	APTO 302 244,50 M ²	APTO 301 VENDIDO
Garden Terrace	APTO 204 VENDIDO	APTO 203 VENDIDO	APTO 202 VENDIDO	APTO 201 VENDIDO
Térreo	SPA / FITNESS / LOUNGE / GALERIA / HALL PARKING			
Subsolo	HALL PARKING			

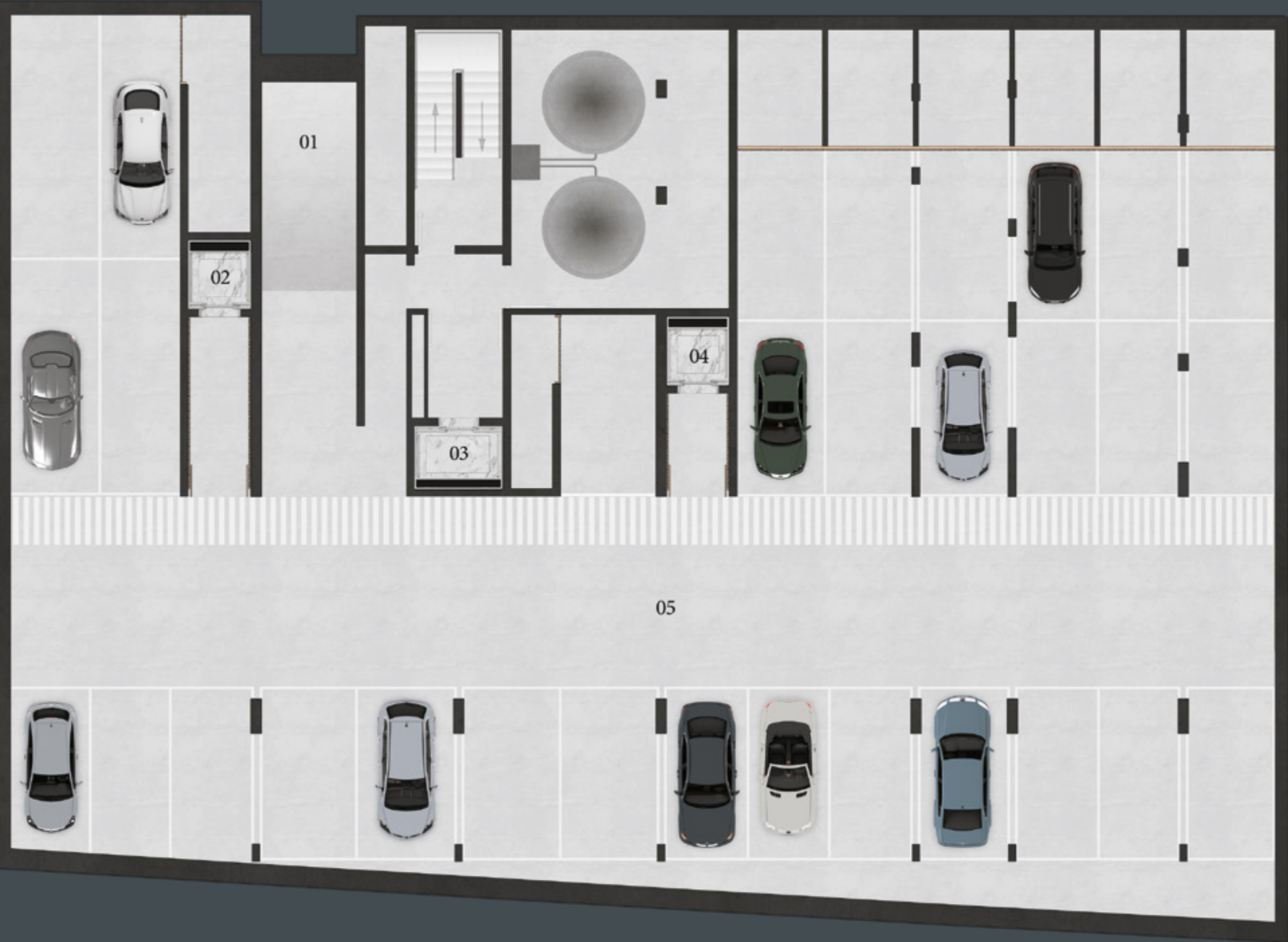
Implantação

- 01 Acesso Hall Parking
- 02 Acesso Hall Parking subsolo
- 03 Acesso social
- 04 Guarita de segurança
- 05 Lounge
- 06 Galeria de arte
- 07 Espera para adega
- 08 Fitness
- 09 Spa
- 10 Vestiários
- 11 Bicicletário
- 12 Elevador social
- 13 Elevador de serviço
- 14 Elevador social
- 15 Elevador social
- 16 Elevador de serviço
- 17 Gerador
- 18 Hall Parking



Subsolo

- 01 Acesso Hall Parking subsolo
- 02 Elevador social
- 03 Elevador de serviço
- 04 Elevador social
- 05 Hall Parking



PRIVATE TERRACE
APTO 302

244,50 m²

Hall de acesso independente (social e serviço)

Elevador social com biometria, diretamente no interior do apartamento

Possibilidade de personalização de planta ao estilo do proprietário

Espaço gourmet integrado ao living

Lavabo

Até três suítes

Suíte master com closet e ampla sala de banho, com espera para banheira e box separado

Lavanderia, despensa, banheiro de serviço

Terraço social com piscina em toda sua extensão frontal com vista e posição solar nascente

Piscina com previsão para aquecimento da água

Churrasqueira e lareira

Amplas esquadrias de correr

Garagem com 4 vagas e depósito



PRIVATE TERRACE
APTO 303

209,44 m²

Acesso por hall social

Elevador social e de serviço independentes

Possibilidade de personalização de planta ao estilo do proprietário

Espaço gourmet integrado ao living

Lavabo

Até três suítes

Suíte master com closet e ampla sala de banho com espera para banheira e box separado

Lavanderia, despensa, banheiro de serviço

Terraço social com piscina em toda sua extensão frontal com vista e posição solar nascente

Piscina com previsão para aquecimento da água

Churrasqueira e lareira

Amplas esquadrias de correr

Garagem com 3 vagas



PRIVATE TERRACE
APTO 402

201,12 m²

Hall de acesso independente (social e serviço)

Elevador social com biometria, diretamente no interior do apartamento

Possibilidade de personalização de planta ao estilo do proprietário

Espaço gourmet integrado ao living

Lavabo

Até três suítes

Suíte master com closet e ampla sala de banho, com espera para banheira e box separado

Lavanderia, despensa, lavabo de serviço

Terraço social com piscina em toda sua extensão frontal com vista e posição solar nascente

Piscina com previsão para aquecimento da água

Churrasqueira e lareira

Amplas esquadrias de correr

Garagem com 4 vagas e depósito



PRIVATE TERRACE
APTO 403

166,60 m²

Acesso por hall social

Elevador social e de serviço independentes

Possibilidade de personalização de planta ao estilo do proprietário

Espaço gourmet integrado ao living

Lavabo

Até três suítes

Opção com 2 suítes e office

Lavanderia

Terraço social com piscina em toda sua extensão frontal com vista e posição solar nascente

Piscina com previsão para aquecimento da água

Churrasqueira e lareira

Amplas esquadrias de correr

Garagem com 3 vagas e depósito



PRIVATE TERRACE
APTO 404

156,56 m²

Acesso por hall social

Elevador social e de serviço independentes

Possibilidade de personalização de planta ao estilo do proprietário

Espaço gourmet integrado ao living

Lavabo

Até três suítes

Opção com 2 suítes e gabinete

Lavanderia

Terraço social com piscina em toda sua extensão frontal com vista e posição solar nascente

Piscina com previsão para aquecimento da água

Churrasqueira e lareira

Amplas esquadrias de correr

Garagem com 3 vagas



PENTHOUSE DUPLEX
APTO 504

214,07 m²

Acesso por hall social

Elevador social e de serviço independentes

Possibilidade de personalização de planta ao estilo do proprietário

Espaço gourmet integrado ao living

Lavabo

Até três suítes

Suíte master com vista perene e posição solar nascente

Suíte master com closet e ampla sala de banho, com espera para hidro e box separado

Lavanderia, lavabo de serviço

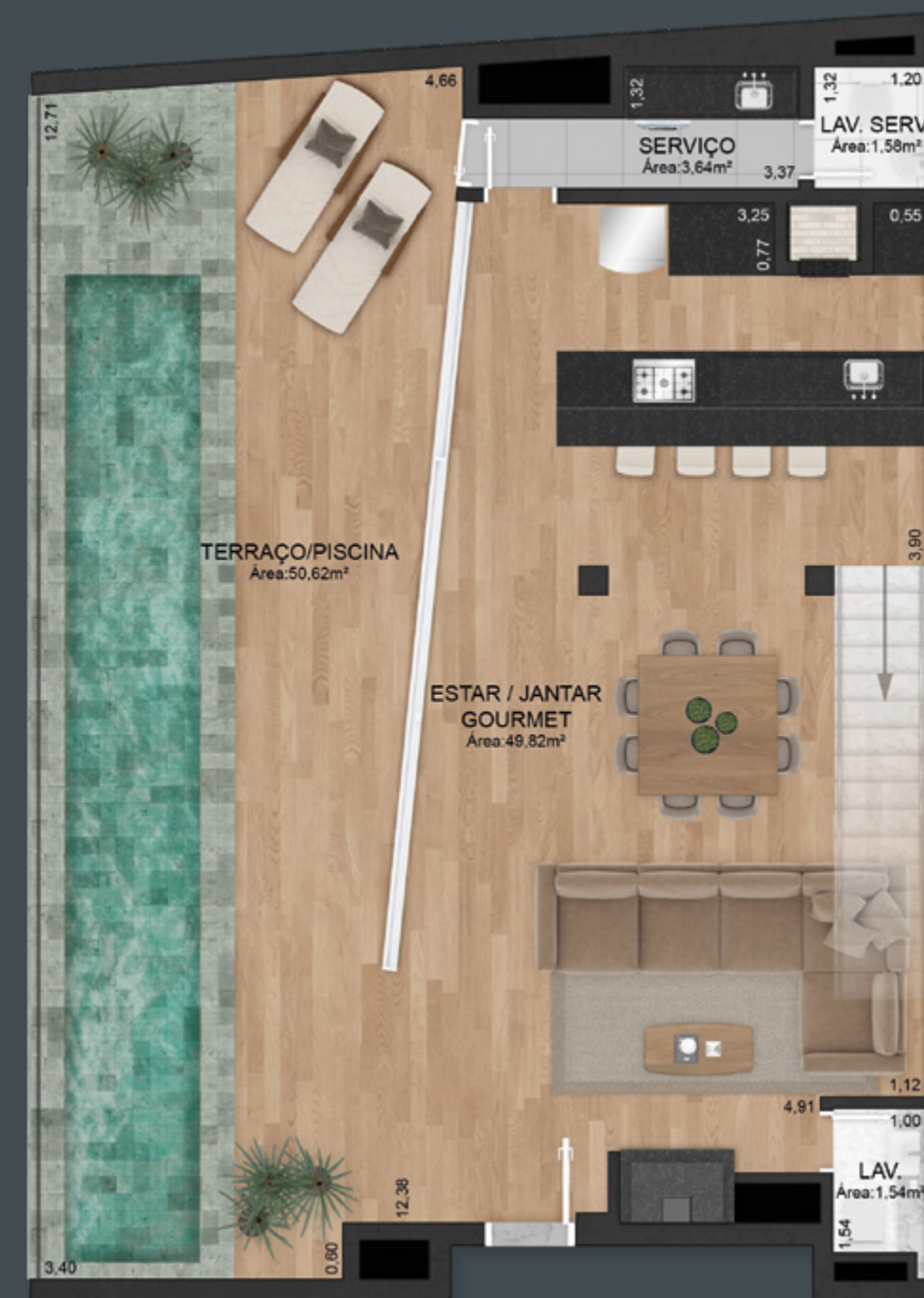
Terraço social com piscina em toda sua extensão frontal com vista e posição solar nascente

Piscina com previsão para aquecimento da água

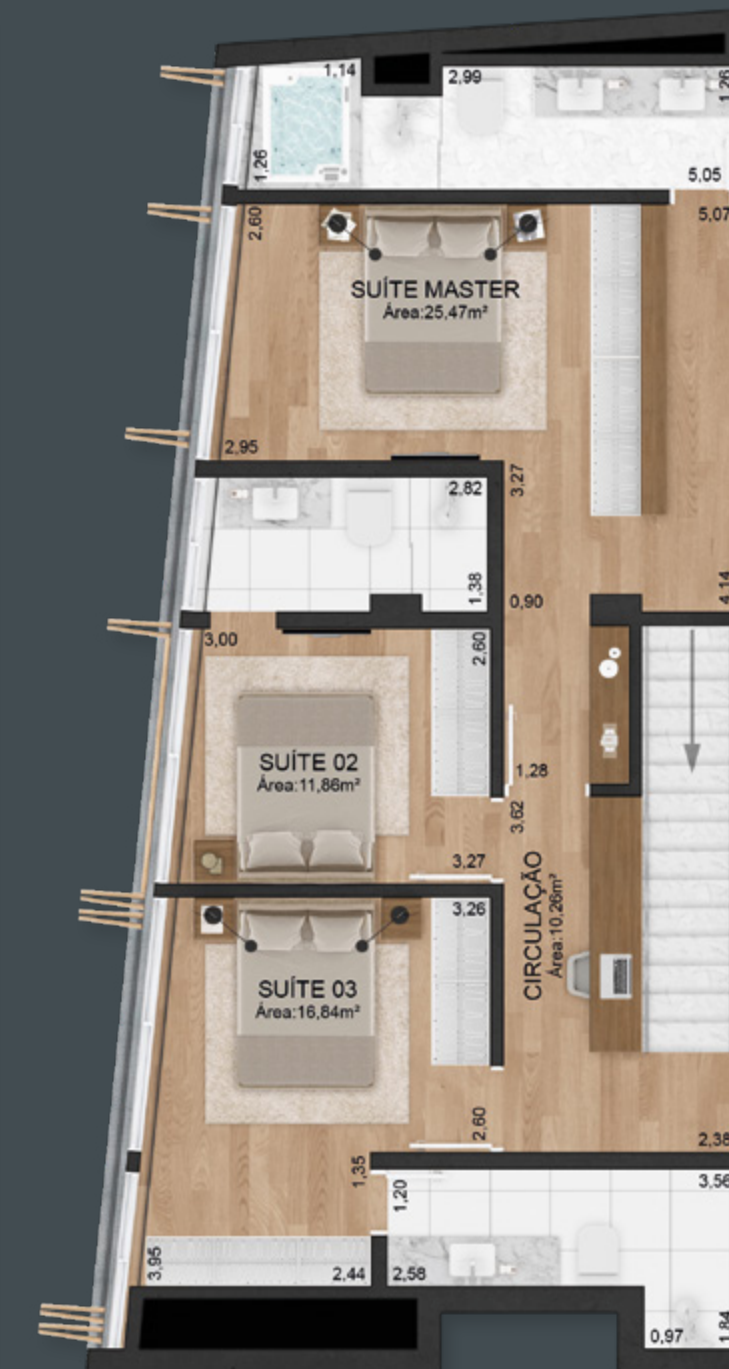
Churrasqueira e lareira

Amplas esquadrias de correr

Garagem com 4 vagas e depósito



PAVIMENTO 1



PAVIMENTO 2

Entusiastas da inovação urbana

Somos a ABF Developments, uma construtora e incorporadora com 15 anos de expertise no mercado.

Nosso DNA é estruturado para pensar empreendimentos exclusivos, inovadores e disruptivos, que conversem entre si e com o espaço público, sempre buscando permeabilidade, evolução e transformação.

A maneira de pensar a cidade mudou. Entendemos que é necessário dialogar e apontar caminhos além dos padrões tradicionais. A regeneração urbana está sendo impulsionada pela tecnologia e pela inovação, pelo adensamento inteligente e intervenções pontuais que requalificam espaços.

Acreditamos que a arquitetura tem grande capacidade de envolver as pessoas em um diálogo contínuo, com narrativa e conteúdo crítico, com habilidade para encontrar e apoiar soluções para a cidade. Mais que desenvolvedores, somos entusiastas da inovação urbana.

- Arquitetura atemporal
- Projetos autorais
- Empreendimentos com personalidade
- Olhar para os detalhes
- Integração com o espaço público



ABF Place. Rua Balduino Roehring, 190.



CAPÍTULO 1

Rua Carlos Huber, 200
Três Figueiras

- Garden Terraces
- Private Terraces
- Penthouses Duplex

16 casas exclusivas
156 a 444m²



BALDUINO

Rua Balduino Roehring, 284
Três Figueiras

- Gardens: Casa Jardim, Casa Pátio e Casa Sol
- Private Terraces
- Penthouses Duplex

11 casas exclusivas
100 a 225m²



4D COMPLEX HOUSE

Rua Almirante Tamandaré, 100
Quarto Distrito

- Lofts
- Lofts Flower
- Lofts Terrace
- Penthouses

438 apartamentos
com vista para o Guaíba
17 a 51m²



MAGNO TRÊS FIGUEIRAS

Rua Carlos Huber, 173
Três Figueiras

O primeiro senior living de luxo do Brasil.
Suítes privadas para locação
21 a 61m²



MAGNO MOINHOS

Rua Gonçalo de Carvalho, 347
Moinhos de Vento

O primeiro senior living de luxo do Brasil
com ala Memory Care.
Suítes privadas para locação
21 a 53 m²



MONJARDIN

Rua Barbosa Gonçalves, 330
Chácara das Pedras

- Casa Loft Jardim
- Casa Terrace 1D
- Penthouse Duplex 2D
- Penthouse Duplex Office 2S
- Penthouse Duplex 2S

Compactos de luxo
35 a 127m²



ABF Developments
Incorporação e Desenvolvimento

Três Figueiras Partners
Coincorporação

OSPA
Arquitetura

Hanazaki
Paisagismo

Galería Zielinsky
Curadoria de Arte

Blackhaus
Imagens e Design

WWW.ABFDEVELOPMENTS.COM.BR

51 3029.9293 ☎

abfdevelopments @

abfdevelopments f

PORTO ALEGRE, RS
R. BALDUINO ROEHRING, 190
TRÊS FIGUEIRAS
CEP 91330-140
+ 55 51 3029.9293

Projeto aprovado e licenciado pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre. RI n° R10/195.087 - RGI da 4ª Zona de POA/RS. Todas as imagens apresentadas são meramente ilustrativas com sugestões de decoração. Os móveis e utensílios não fazem parte do contrato de compra e venda, exceto nas áreas de uso comum. Todos os detalhes devem ser consultados no memorial descritivo que é parte integral do contrato.

Cap. 1

TRÊS FIGUEIRAS

Carlos Huber 200

