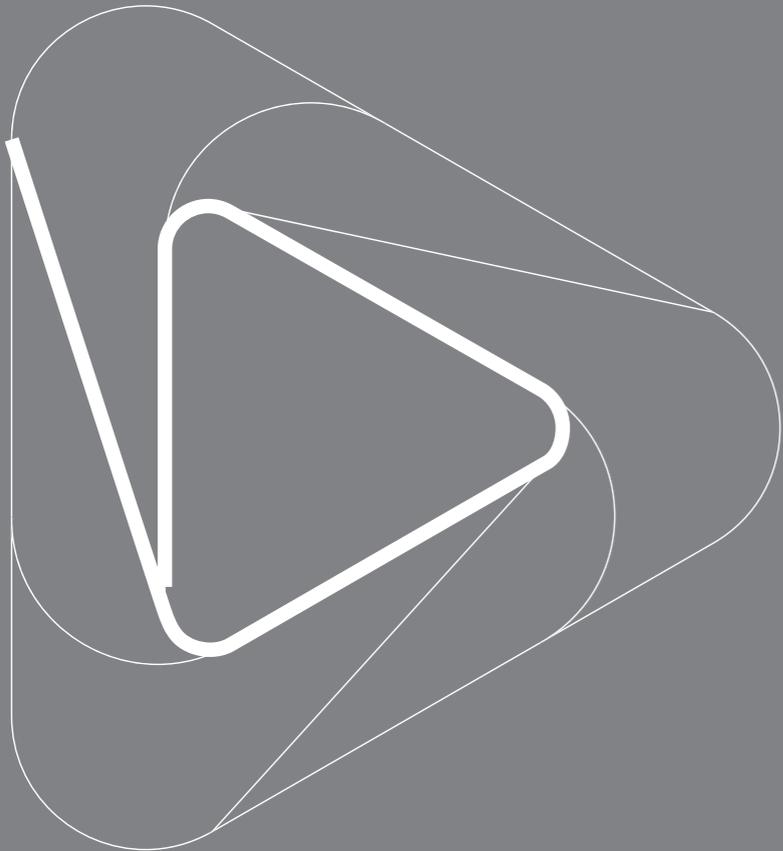


JMA

Rua Henrique Monteiro, 22



Projeto idealizado e desenvolvido pela RBR Asset Management  
e batizado em homenagem a Joaquim **M**arinho **A**ntunes



# JMA Corporate Boutique.

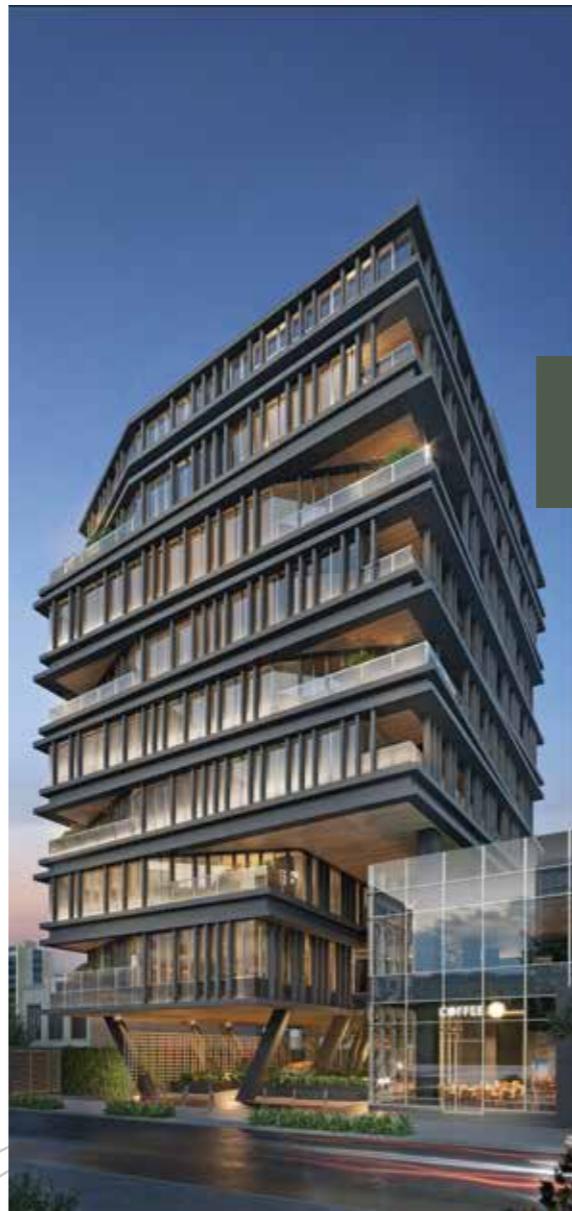
Corporate Boutique é uma linha de projetos da RBR, um novo jeito de pensar edifícios corporativos, para um estilo de vida plural, cosmopolita e moderno.

Empreendimentos baseados no tripé sofisticação, exclusividade e sustentabilidade. São projetos únicos, feitos artesanalmente, pensados em cada detalhe, para cada endereço, com o objetivo não só de transformar a experiência do usuário, como também de impactar positivamente toda a região.

Têm arquitetura autoral, conceitos urbanísticos contemporâneos e um olhar mais humano para espaços corporativos. Endereços singulares, com a personalidade que um edifício comercial exige.

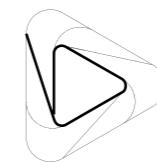
Todos os projetos Corporate Boutique estão registrados no USGBC, podendo obter desde a certificação LEED® Silver até a LEED® Platinum, de acordo com as características de cada um.

O conceito:  
Corporate  
Boutique.



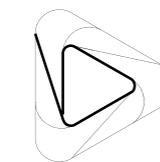
JHA

Itaim Bibi  
Rua Iaiá, 52



JMA

Faria Lima/  
Pinheiros  
Rua Henrique  
Monteiro, 22



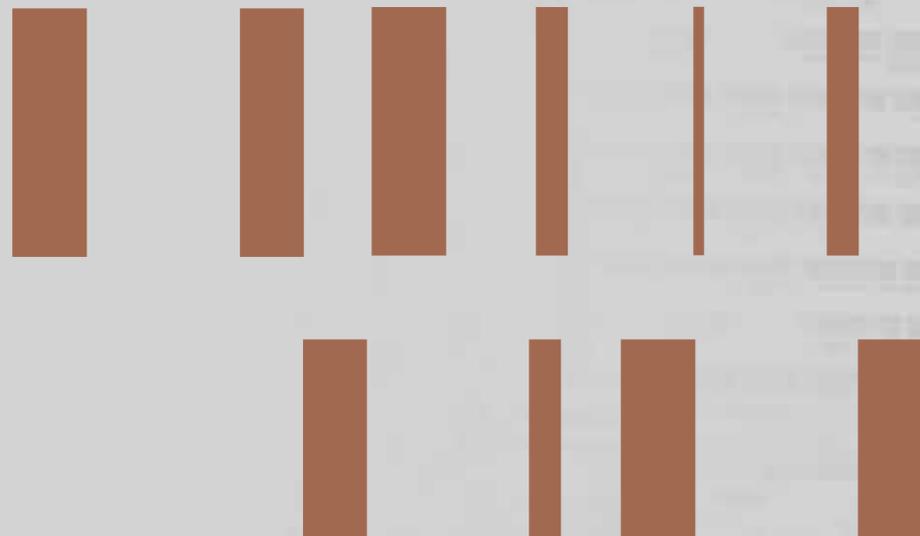
PVN

Faria Lima  
Av. Brig. Faria  
Lima, 328



PERSPECTIVA ILUSTRADA DO ACESSO AO EMPREENDIMENTO  
Projeto em desenvolvimento. As imagens são meramente ilustrativas e poderão sofrer alterações.

# LOCALIZAÇÃO





Av. Brig. Faria Lima x Rua Henrique Monteiro - a 5 min. a pé



Largo da Batata - a 4 min.



Av. Paulista - a 10 min.



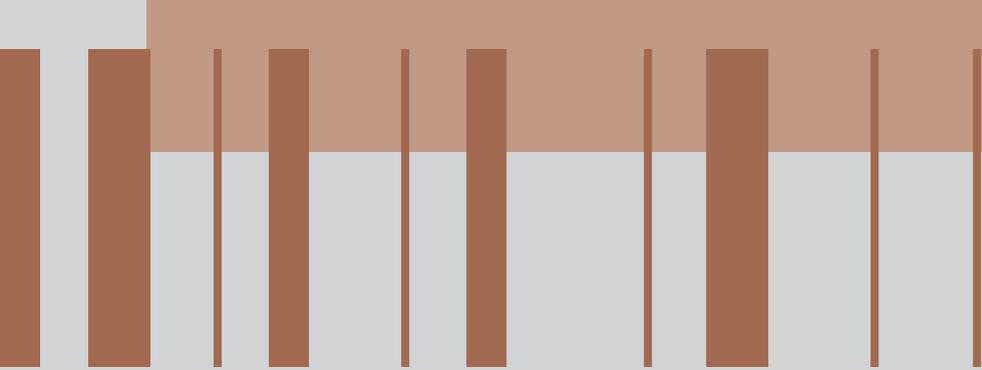
Av. Rebouças - a 3 min. a pé



Av. Juscelino Kubitschek - a 3 km

## UM ENDEREÇO EXCLUSIVO

O JMA Corporate Boutique está localizado a apenas 270 metros da Avenida Brigadeiro Faria Lima, principal eixo comercial da América Latina, e a um quarteirão das Avenidas Rebouças e Pedroso de Moraes, um dos pontos mais valorizados de Pinheiros. Da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek são apenas 3 quilômetros. Lazer e exclusividade se encontram para entregar tudo o que um projeto Corporate Boutique precisa.



Le Jazz - a 14 min. a pé



Estação Fradique Coutinho - a 8 min. a pé



Ciclovia Faria Lima - a 5 min. a pé



Corredor Av. Rebouças - a 2 min. a pé



Shopping Iguatemi - a 13 min. a pé



Shopping Eldorado - a 6 min.



Estação Faria Lima - a 8 min. a pé

## UMA REGIÃO COMPLETA

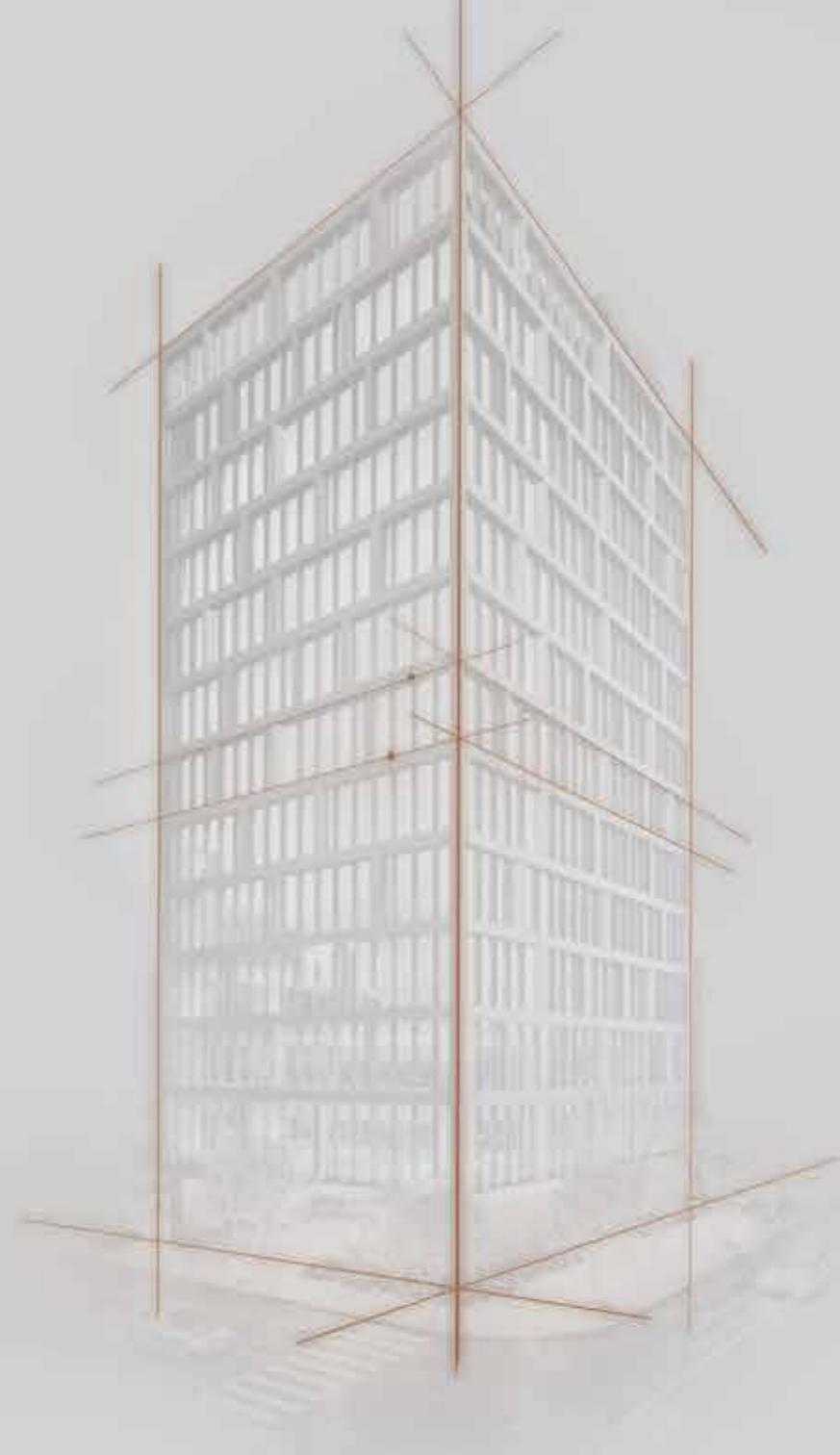
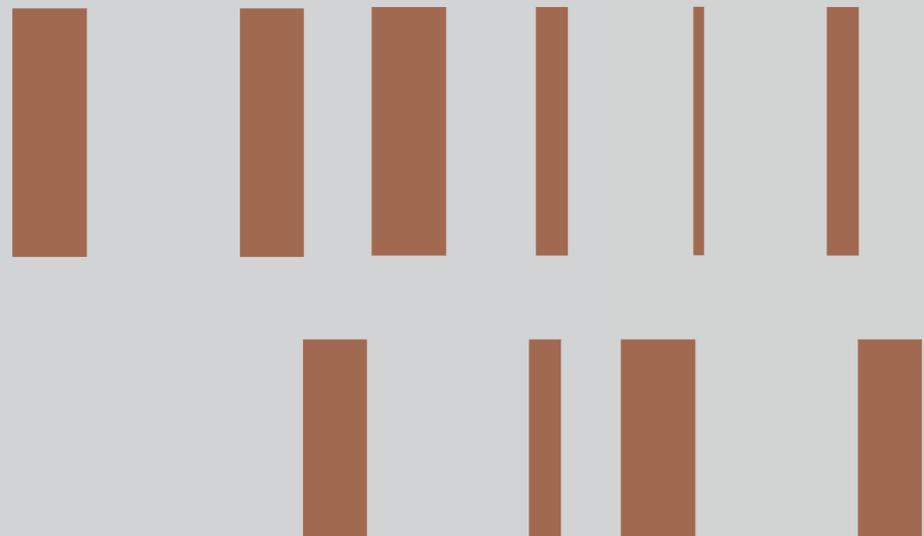
A mobilidade urbana é um ponto forte, com fácil acesso à linha Amarela de metrô pelas estações Faria Lima e Fradique Coutinho, que estão a menos de 700 metros do empreendimento, e aos corredores de ônibus e ciclofaixas das Avenidas Rebouças e Brigadeiro Faria Lima.

A região oferece um estilo de vida único no dia a dia de trabalho, sendo repleta de bares, cafés e restaurantes premiados – e o JMA está próximo dos shoppings Iguatemi e Eldorado. Todo o necessário para uma rotina completa fica ao lado.





# PROJETO



GUIMATTOS



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA FACHADA

Projeto em desenvolvimento. As imagens são meramente ilustrativas e poderão sofrer alterações.



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA FACHADA

Projeto em desenvolvimento. As imagens são meramente ilustrativas e poderão sofrer alterações.

## Fachada

O projeto está registrado no programa de construção verde LEED®. Após a sua conclusão, será aplicado para obtenção da certificação LEED® Silver.



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA TORRE

Projeto em desenvolvimento. As imagens são meramente ilustrativas e poderão sofrer alterações.

## UM NOVO PADRÃO PARA O MUNDO CORPORATIVO

Com mais de 7.600 m<sup>2</sup> de área locável, o JMA Corporate Boutique encontra-se na esquina das Ruas Henrique Monteiro e Maria Carolina, oferecendo 11 pavimentos e um rooftop projetados para atender a todas as necessidades de um setor empresarial dinâmico.

Suas lajes, além de flexíveis, possuem previsão para piso elevado de 15 centímetros, forro modular, ar-condicionado central tipo VRF e piso a piso de 3,96 metros, proporcionando um pé-direito livre de aproximadamente 2,80 metros.

O projeto foi registrado com a meta de obter a certificação LEED® Silver, buscando um impacto positivo e sustentável na região. Toda a construção foi concebida para reduzir a emissão de calor, e a vegetação é composta por espécies nativas e exóticas para baixo consumo de água.



## UM PROJETO CONECTADO COM A REGIÃO

No térreo, o passeio coberto oferece um espaço de convivência aberto à rua, onde pedestres, condôminos e usuários podem relaxar próximos à natureza, conversar ou realizar reuniões enquanto tomam um café. À noite, os elementos mais interessantes que compõem a fachada são destacados por um projeto luminotécnico único.

PERSPECTIVA ILUSTRADA DA PRAÇA INTERNA

A destinação de uso da fachada ativa poderá ser alterada. Imagem meramente ilustrativa.

Praça Interna

## Hall de Entrada

PERSPECTIVA ILUSTRADA DO HALL DE ENTRADA

Projeto em desenvolvimento. As imagens são meramente ilustrativas e poderão sofrer alterações.

### DESIGN E TECNOLOGIA EM PERFEITA HARMONIA

No hall, os elementos de acabamento se combinam para criar um espaço sofisticado e conectado com a praça externa.

Os elevadores e as catracas são integrados, proporcionando maior praticidade e segurança no acesso ao edifício.



## CORPORATE BOUTIQUE DESDE O SUBSOLO

Com um projeto de comunicação visual e o luminotécnico exclusivos, o empreendimento contará com 3 subsolos com 60 vagas para automóveis, incluindo 4 vagas com carregadores para carros elétricos e previsão para futura instalação de mais 6 pontos, além de 3 vagas para utilitários, localizadas no pavimento térreo.

PERSPECTIVA ILUSTRADA DO 1º SUBSOLO

Projeto em desenvolvimento. As imagens são meramente ilustrativas e poderão sofrer alterações.

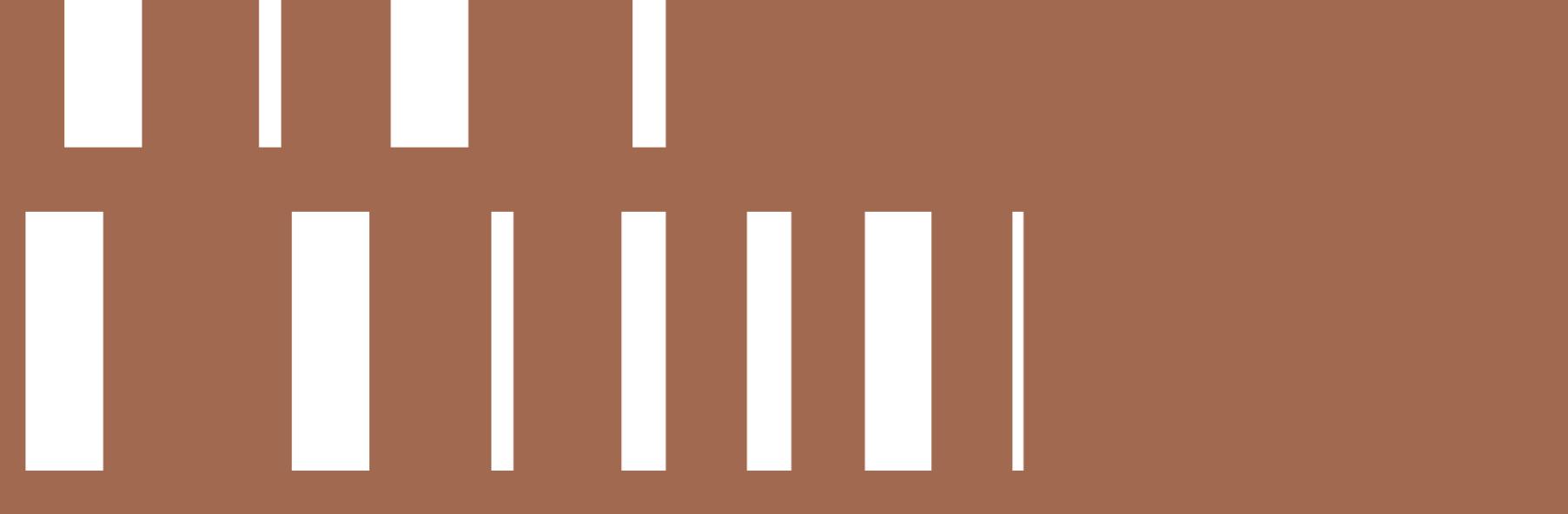
## Estacionamento

60  
vagas

2 vagas  
PNE

3 vagas para  
utilitários

5 vagas  
para motos



## Rooftop

### PERSPECTIVA ILUSTRADA DO ROOFTOP

Projeto em desenvolvimento. As imagens são meramente ilustrativas e poderão sofrer alterações.



## Bicicletário

### PERSPECTIVA ILUSTRADA DO BICICLETÁRIO

Projeto em desenvolvimento. As imagens são meramente ilustrativas e poderão sofrer alterações.

Todas as áreas externas recebem iluminação natural constante. Com projeto paisagístico que usa espécies nativas e exóticas e possui irrigação automática para maior economia de água e sustentabilidade. O bicicletário ao ar livre conta com 22 vagas, integradas aos vestiários destinados aos condôminos. No rooftop, um terraço descoberto quebra a rotina dos usuários, oferecendo uma vista única para o bairro dos Jardins.



# TECNOLOGIA



**SISTEMA DE CONTROLE DE ACESSO DIGITAL** - Entrada e saída de colaboradores e visitantes sem necessidade de toque em superfícies. Segurança para o usuário, modernização e eficiência da gestão condominial, tendo a recepção principalmente como um serviço de concierge do empreendimento.



**ELEVADORES INTEGRADOS ÀS CATRACAS** - Sistema de antecipação de chamada que dispensa a necessidade de interface com botoeiras e sistema fixo de andar, proporcionando organização e agilidade no embarque.



**SISTEMA BMS (BUILDING MANAGEMENT SYSTEM)** - Sistema computadorizado que irá monitorar e controlar toda a parte mecânica e elétrica do prédio, como ar-condicionado, controle de acesso, sistema de detecção e alarme contra incêndio e elevadores, entre outros. Proporcionando economia, segurança e maior eficiência na gestão condominial.



**PREVISÃO DE SISTEMA DE RECONHECIMENTO FACIAL** - Velocidade na autenticação de usuários, dispensando o uso de crachás. Garantindo, assim, uma vigilância inteligente dos espaços internos e/ou externos e a segurança como um todo do condomínio.



**SISTEMA DE ALARME/CFTV** - Monitoramento com um moderno conjunto de equipamentos e sistemas, garantindo a segurança necessária para o empreendimento, seus usuários e condôminos.



**SISTEMA DE DETECÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO** - Utilização de tecnologias de vanguarda para a prevenção contra incêndios, com certificação internacional.

Os itens que farão parte do Memorial Descritivo de entrega do empreendimento ou que poderão ser entregues apenas como previsão (infraestrutura básica) farão parte do Contrato de Compra e Venda do ativo.

# SUSTENTABILIDADE



**EFICIÊNCIA ENERGÉTICA** - Redução dos impactos ambientais através de iluminação em LED, equipamentos e automação eficiente para atingir um alto nível de eficiência energética no empreendimento.



**PAISAGISMO NATIVO** - Seleção de espécies nativas e adaptadas de árvores, arbustos e forrações, auxiliando no microclima da região.



**CAPTAÇÃO E REUTILIZAÇÃO DE ÁGUA** - Tratamento e reúso de água das chuvas e águas cinzas para irrigação dos jardins e abastecimento das descargas de bacias sanitárias e mictórios.



**ILUMINAÇÃO NATURAL** - Espaços abertos e envidraçados que valorizam a iluminação natural do ambiente e contribuem para a regularização do ritmo biológico dos seus usuários.



**IMPACTO AMBIENTAL REDUZIDO** - Obra construída usando materiais sustentáveis, regionais e certificados.



**INCENTIVO AO TRANSPORTE ALTERNATIVO** - Bicicletário e vestiários no térreo, valorizando a utilização de meios de transporte não poluentes.

RUA HENRIQUE MONTEIRO

RUA MARIA CAROLINA



# IMPLANTAÇÃO TÉRREO

- ① Acesso de veículos
- ② Estar externo
- ③ Fachada ativa no pavimento térreo – 100,22 m<sup>2</sup>
- ④ Bicicletário para condôminos
- ⑤ Lockers bicicletário
- ⑥ Vestiários bicicletário
- ⑦ Hall de entrada
- ⑧ Área de entregas/Vagas para motos
- ⑨ Acesso ao subsolo
- ⑩ Pátio interno

As unidades serão entregues conforme Memorial Descritivo. Áreas sujeitas a alteração.



# PLANTA

TIPO - DO 2º AO 11º PAVIMENTO

683,92 m<sup>2</sup>

- ① Laje corporativa
- ② Área técnica
- ③ Banheiro PNE
- ④ Banheiro masculino
- ⑤ Banheiro feminino
- ⑥ Terraço coberto
- ⑦ Copa/DML

Áreas sujeitas a alteração.



PLANTA ILUSTRADA DO PAVIMENTO-TIPO  
As unidades serão entregues conforme Memorial Descritivo.

# PLANTA

STUDIOS - 12º PAVIMENTO

110,51 m<sup>2</sup>\*

- ① Terraço descoberto
- ② Casa de antenas
- ③ Banheiro PNE
- ④ Acesso coberto
- ⑤ Studios - 110,51 m<sup>2</sup>
- ⑥ Barrilete e reservatório superior

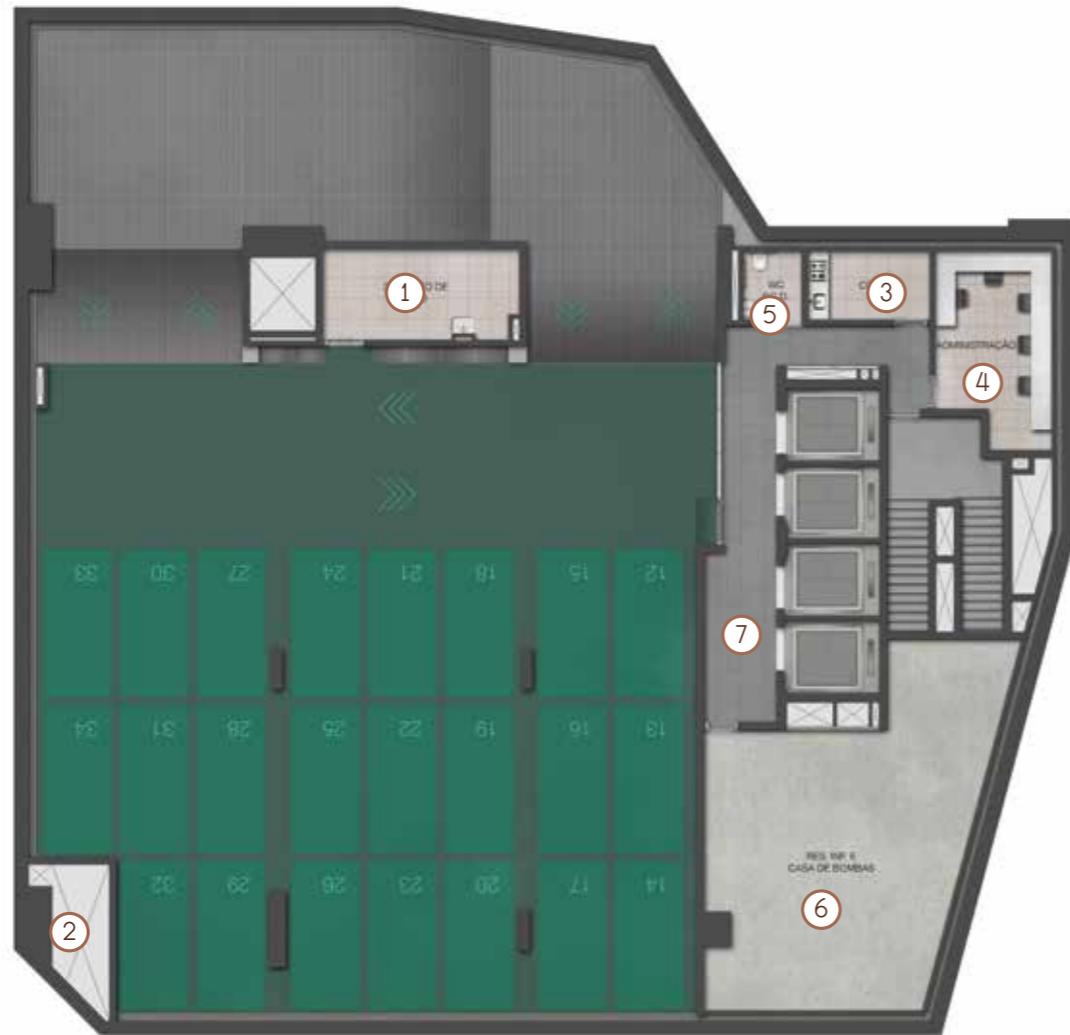
(\*) Área relativa às unidades studio. Sujeita a alteração.



PLANTA ILUSTRADA DO 12º PAVIMENTO - ROOFTOP  
As unidades serão entregues conforme Memorial Descritivo.



## 2º SUBSOLO

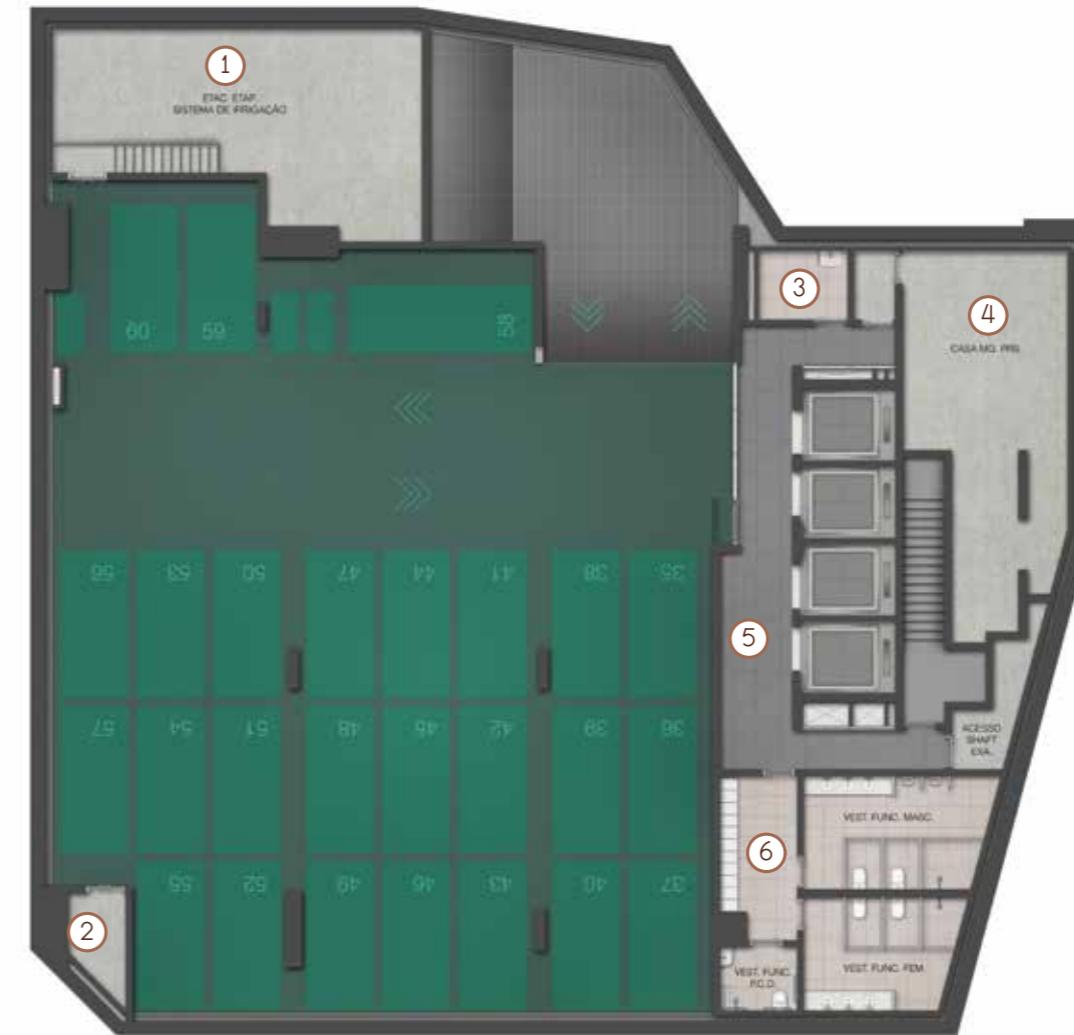


- ① Depósito de lixo
- ② Reservatório de reúso
- ③ Copa
- ④ Administração
- ⑤ Banheiro PNE
- ⑥ Reservatório inferior
- ⑦ Hall social

PLANTA ILUSTRADA DO 2º SUBSOLO

Os ambientes serão entregues conforme Memorial Descritivo.

## 3º SUBSOLO



- ① Reservatório de tratamento de águas cinzas, reservatório de águas pluviais e irrigação.
- ② Casa de bombas/ Reservatório de reúso
- ③ DML
- ④ Sala de pressurização
- ⑤ Hall social
- ⑥ Vestiários e lockers funcionários

PLANTA ILUSTRADA DO 3º SUBSOLO

Os ambientes serão entregues conforme Memorial Descritivo.



Sistema de ar-condicionado tipo VRF (previsão)

Piso a piso de 3,96 m e pé-direito livre mínimo de 2,80 m

Elevador com sistema de antecipação de chamada e portas em aço inox

Entrada de iluminação natural em todas as unidades

Área pronta para receber placas de piso elevado de 15 cm

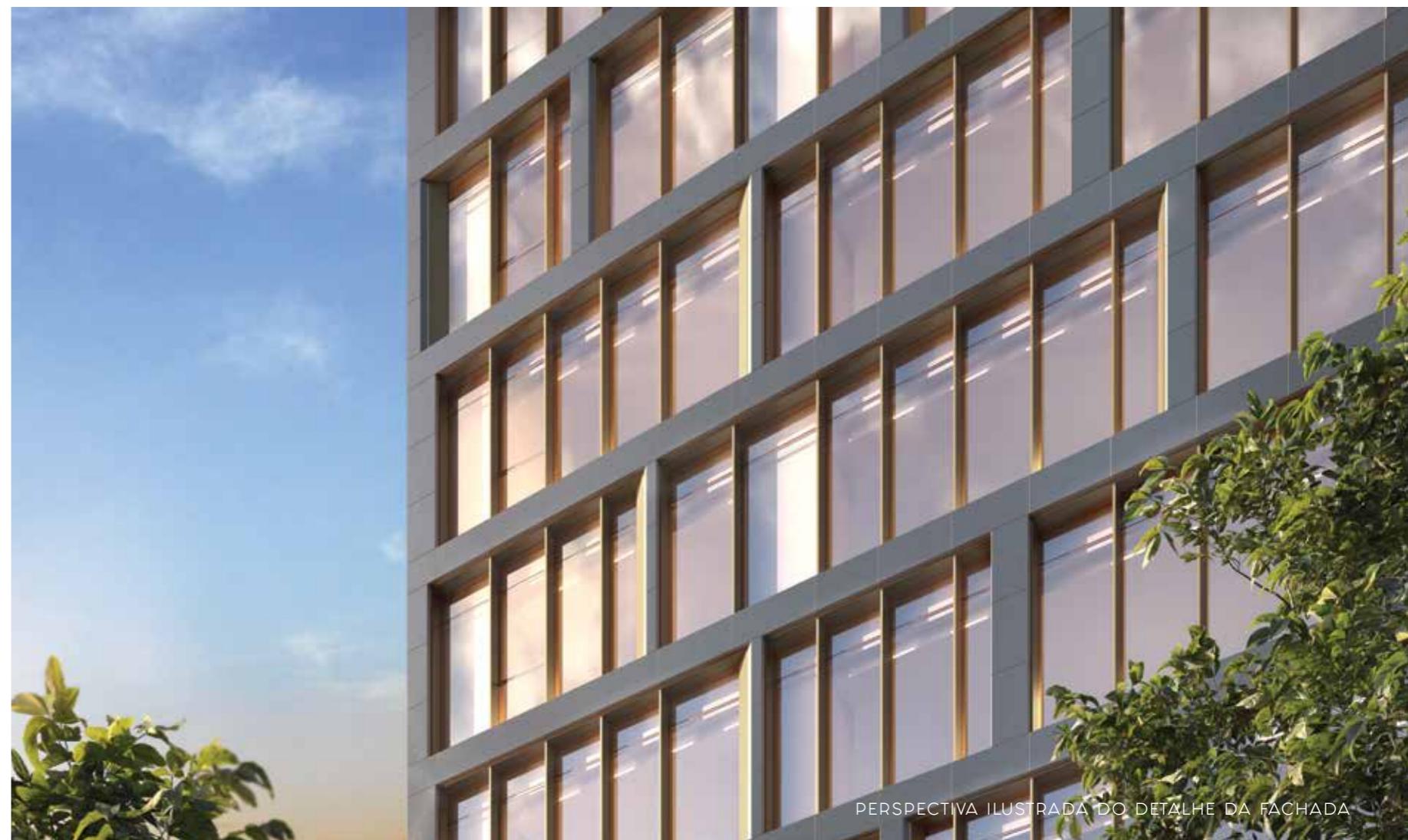
## Corte esquemático

## Quadro de áreas

		METRAGEM	VAGAS
ÁREA LOCÁVEL	TIPO (2º AO 6º PAVIMENTO)	683,92	5
	TIPO (7º AO 11º PAVIMENTO)	683,92	6
	12º PAVIMENTO	110,51	-

		METRAGEM	VAGAS
FACHADA ATIVA	TÉRREO	100,22	6
	1º PAVIMENTO	607,11	

ÁREA LOCÁVEL TOTAL	7.657,04
--------------------	----------



PERSPECTIVA ILUSTRADA DO DETALHE DA FACHADA

# FICHA TÉCNICA

ENDEREÇO:	Rua Henrique Monteiro, 22 x Rua Maria Carolina, 705
PROJETO DE ARQUITETURA:	Gui Mattos
PROJETO DE INTERIORES:	Gui Mattos
PROJETO DE PAISAGISMO:	Rodrigo Oliveira
LUMINOTÉCNICA:	Studio iX
COMUNICAÇÃO VISUAL:	Bijari Estudio
ÁREA CONSTRUÍDA:	9.825,53 m <sup>2</sup>
ÁREA LOCÁVEL TOTAL:	7.657,04 m <sup>2</sup>
ÁREA LOCÁVEL DAS UNIDADES-TIPO:	607,11 e 683,92 m <sup>2</sup>   Studios de 56,55 m <sup>2</sup> e 53,96 m <sup>2</sup>
NÚMERO DE TORRES:	1
UNIDADES POR PAVIMENTO:	1
LOJAS:	1
NÚMERO DE PAVIMENTOS:	3 subsolos, térreo, 11 pavimentos, cobertura e ático
TOTAL DE UNIDADES:	11 lajes corporativas
PISO A PISO:	3,96 m
PÉ-DIREITO LIVRE (ESTIMADO):	3,31 m (sem forro) ou até 2,83 m com entreferro de 48 cm
PISO ELEVADO:	15 cm
VAGAS:	60 vagas para automóveis, incluindo 4 vagas com carregadores para carros elétricos 2 vagas para PNE 3 vagas para utilitários 5 vagas para motos (sendo 3 cobertas e 2 descobertas) 22 vagas para bicicletas
NÚMERO TOTAL DE ELEVADORES:	5, sendo 4 atendendo a torre e 1 para baldeação entre o 1º Subsolo e o térreo
ÁREAS COMUNS:	Hall, bicicletário com vestiários e lockers, jardim descoberto e rooftop

Áreas sujeitas a alteração.

# DIFERENCIAIS

**CERTIFICAÇÃO LEED®** – O projeto está registrado no programa de construção verde LEED®, buscando obter a certificação LEED® Silver.

**EFICIÊNCIA TERMO-LUMÍNICA** – Economia de cerca de 10% no consumo de energia elétrica, em comparação às normas americanas que regem a certificação LEED®.

**EFICIÊNCIA HÍDRICA** – Reúso de água e metais para irrigação de jardim e abastecimento de bacias sanitárias e mictórios, e louças sanitárias de alta eficiência para economia de até 50% no consumo de água. Todas as louças e os metais deverão seguir os padrões de consumo da Agência de Proteção Ambiental dos EUA.

**GERADOR DE ENERGIA** – Entregue gerador de emergência e conforto para atender 100% da demanda do edifício em todos os espaços.

**TRANSPORTE VERTICAL INTELIGENTE** – Elevadores com sistema de antecipação de chamada e automação para integração ao sistema de catracas.

**SISTEMA DE AR-CONDICIONADO** – Multi-split system (VRF) com condensadoras, localizado em área técnica específica, deixando os terraços dos pavimentos-tipo totalmente livres.

**EDIFÍCIO INTELIGENTE (SISTEMA BMS)** – Sistema de Gestão Predial integrado que permite o gerenciamento mais eficiente dos sistemas instalados no edifício, com objetivo de oferecer maior conforto e segurança para os ocupantes e melhor aproveitamento dos equipamentos para economia de energia e redução nos custos de manutenção.

**SISTEMA DE IRRIGAÇÃO DE JARDIM** – Sistema automatizado de irrigação dimensionado de acordo com as necessidades da vegetação proposta em projeto, garantindo eficiência na distribuição e no consumo de água.

**SOBRECARGA NA LAJE** – Sobrecarga de 150 kgf/m<sup>2</sup> para revestimento e mais 400 kgf/m<sup>2</sup> de sobrecarga acidental.

**POSSIBILIDADE DE JUNÇÃO VERTICAL** – Haverá possibilidade de junção vertical entre as lajes. Tal junção deverá seguir a solução desenvolvida em projeto específico.

**BANHEIROS** – Prumadas extras nos pavimentos-tipo, permitindo a instalação de banheiros privativos adicionais.

Os itens que farão parte do Memorial Descritivo de entrega do empreendimento ou que poderão ser entregues apenas como previsão (infraestrutura básica) farão parte do Contrato de Compra e Venda do ativo.

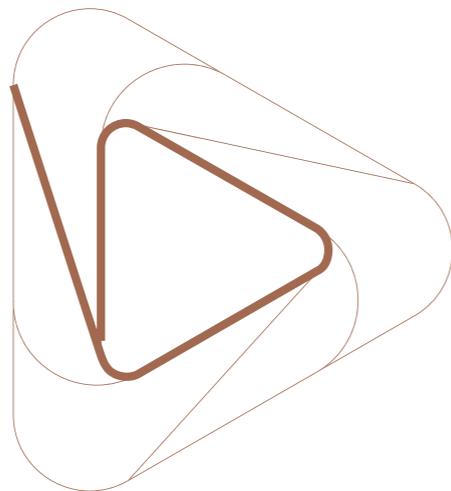


## Gui Mattos

Projeto de Arquitetura e de Interiores

Em uma localização única, na esquina das Ruas Henrique Monteiro e Maria Carolina, projetamos o edifício JMA Corporate Boutique de forma a contemplar a vista dos Jardins. No térreo, a esquina convida as pessoas a desfrutar da praça coberta e ajardinada de acesso ao edifício e dos espaços de convivência abertos à cidade.

O desenho da fachada abre as salas para a vista, mas brinca com as orientações e a opacidade. Pequenos detalhes se repetem por todo o seu projeto, criando uma unidade perceptível.



## Rodrigo Oliveira

Projeto de Paisagismo

O conceito dos jardins do Rodrigo sempre segue uma linha naturalista. A proposta é criar um cenário que não pareça feito pelo homem, que seja espontâneo como a natureza. Tal linguagem desconstrói e humaniza as linhas mais austeras da arquitetura, criando assim lugares onde as pessoas possam se conectar com o verde. A integração do espaço público com o privado é o ponto-chave do projeto, e o verde é quem faz este link.



## Bijari

Projeto de Comunicação Visual

A comunicação visual do JMA é inspirada pelas linhas de sua arquitetura, principalmente pelo ritmo de sua fachada.

A sinalização, além de orientar, cria uma imagem única para o lugar, no qual o design e a contemporaneidade são a tônica do projeto.



JMA Corporate Boutique é um projeto completo, unindo arquitetura e tecnologia para entregar um novo conceito de espaço corporativo. O impacto positivo será sentido por todos, sejam moradores do entorno, condôminos, usuários ou pedestres. Localizado em uma das regiões mais cosmopolitas de São Paulo, o edifício entrega exclusividade e sofisticação sem renunciar à sustentabilidade.

JMA Corporate Boutique.  
Um novo olhar corporativo.

Gestão e Desenvolvimento:

# NORTIS<sup>®</sup>

Projetada para os tempos atuais, a Nortis oferece o que existe de mais avançado em métodos de construção, tecnologia e projetos de arquitetura.

Em 4 anos de atuação, já lançou o equivalente a mais de 1,14 bilhão de reais em VGV. São 9 empreendimentos de alto padrão nos melhores bairros de São Paulo.

Projetos autorais únicos assinados por alguns dos escritórios de arquitetura mais renomados do Brasil e do mundo, como SPOL, FGMF, Andrade Morettin, Una Arquitetos, Basiches e Aflalo/Gasperini Arquitetos.

Foi premiada como a 7ª maior incorporadora no Top Imobiliário 2019. Sensível às questões sociais e ambientais, a Nortis é sólida em qualidade, expertise e segurança.

Ao longo de sua trajetória, o CEO e fundador da Nortis, Carlos Terepins, conduziu a construção de mais de 5 milhões de metros quadrados e a entrega de 200 projetos e 35 mil unidades residenciais e comerciais.

Realização:



**RBR**  
asset management

A RBR é uma casa de investimento independente, 100% focada no Mercado Imobiliário, com aproximadamente R\$ 6 bilhões sob gestão.

A empresa investe em diversas classes de ativos, com capacidade de execução comprovada pelo extenso portfólio oferecido.

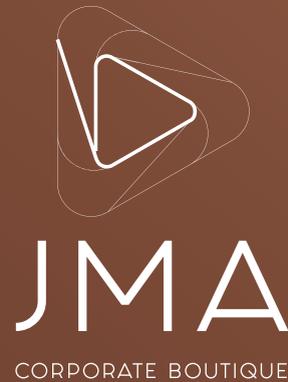
Modelo de Partnership (9 sócios), provendo profissionais com experiência de mercado e com extenso track record.

Rede abrangente de parceiros nos ramos financeiro, operacional e de desenvolvimento, provendo alta qualidade no fluxo de oportunidades e transações off-market.

#### NOSSO DNA

Nossa credibilidade é nosso maior ativo.

- Buscamos relacionamentos de longo prazo, pautados por respeito e transparência.
- Somos um partnership.
- Estimulamos o empreendedorismo e a cooperação.
- Buscamos ser uma empresa referência em investimentos imobiliários no Brasil.
- Nosso diferencial está na escolha correta de onde investir, de acordo com cada ciclo imobiliário.



[www.rbrasset.com.br](http://www.rbrasset.com.br) | 4083-9144

JMA Corporate Boutique – Fioretto Empreendimentos Imobiliários Ltda.: CNPJ nº 28.638.705/0001-58. Responsável: RBR Asset Management – Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1400 – Conj. 122 – Itaim Bibi – São Paulo-SP – CEP 04543-000. O projeto encontra-se aprovado conforme registro 2021/05068-00. Todas as imagens e perspectivas contidas neste material são meramente ilustrativas, incluindo a vegetação que representa seu porte adulto e será entregue conforme projeto específico de paisagismo. As unidades serão vendidas Core & Shell, portanto, forro, iluminação e piso elevado, bem como os móveis e acessórios, não fazem parte do contrato de aquisição do imóvel. As medidas podem sofrer alterações. Material sujeito a alteração sem prévio aviso. Material publicado em janeiro de 2022.

Gestão e  
Desenvolvimento:

**nORTIS**<sup>®</sup>

Realização:

**RBR**  
asset management