

A full-page background image showing a sunset over the Rio de Janeiro skyline. The sun is positioned between two prominent mountain peaks, creating a silhouette effect. The water in the foreground reflects the golden light of the setting sun. The city buildings are visible at the base of the mountains, mostly in silhouette.

Be.in.Rio

COLEÇÃO



A essência do Rio aos seus pés.

BE.IN.RIO BARÃO DE JAGUARIFE 225

BE.IN.RIO BARÃO DE JAGUARIFE 404

BE.IN.RIO COLEÇÃO

O RIO QUE SE REVELA NO CAMINHAR.

No mergulho antes do trabalho.

Na atividade física com vista para o mar.

Na orla como parte da rotina.

Na conexão entre natureza e vida urbana.





Imagem Ilustrativa

EM IPANEMA, TUDO ESTÁ A POUCOS PASSOS.

Entre natureza, vida urbana, serviços e mobilidade, o bairro transforma proximidade e praticidade em qualidade de vida.

Um lugar perfeito para se viver, investir e se encantar.

NESTE PONTO ESTRATÉGICO, ONDE TUDO SE CONECTA,
IPANEMA REVELA O MELHOR DOS DOIS MUNDOS.

404 Be.in.Rio
BARÃO DE JAGUARIFE 404

225 Be.in.Rio
BARÃO DE JAGUARIFE 225

Be.in.Rio

BARÃO DE JAGUARIFE 225



O lugar ideal para se viver

A experiência de viver o lifestyle carioca com tudo o que traduz a essência do Rio.

O endereço perfeito para investir

A localização estratégica que transforma proximidade e comodidade em valor.



Imagem Ilustrativa

BARÃO DE JAGUARIBE 225

O charme de Ipanema no dia a dia.

Gastronomia, grifes, ateliês e lojas-conceito fazem parte do entorno, em uma localização que valoriza o prazer de circular pelo bairro.

- Próximo ao Metrô N. Sra. da Paz
- A poucos passos da Praia de Ipanema
- Entre as vitrines da Garcia d'Ávila e o comércio da Visconde de Pirajá



• BARÃO DE JAGUARIFE 225

- | | |
|--|-------------------------------------|
| 01 Rio Design Leblon | 17 ViaSete |
| 02 Teatro Axia Casa Grande | 18 HStern Ipanema |
| 03 Shopping Leblon | 19 Momo Gelato Ipanema |
| 04 Metrô Jardim de Alah | 20 Bacio di Latte - Quiosque Picolé |
| 05 Artigiano Ristorante | 21 Nino Cucina - Ipanema |
| 06 Pizzaria Camelo | 22 Rudã Restaurante |
| 07 Clube dos caiçaras | 23 Lojas Farm Etc, Granado e Dengo |
| 08 Teva Bistrô | 24 Adidas Originals |
| 09 Pobre Juan | 25 Casa Farm e Bibi Sucos |
| 10 Babbo Osteria | 26 Koral Restaurante |
| 11 Galeria de Arte Ipanema | 27 Rancho Português |
| 12 Posi Terrazza | 28 Smart Fit |
| 13 Gurumê | 29 Metrô Nossa Senhora da Paz |
| 14 Supermercado Zona Sul | 30 Temakeria - Ipanema |
| 15 Maison Fernand Pâtisserie Française | 31 Suibi |
| 16 La Carioca Cevicheria Ipanema | 32 Bar Lagoa |

ARTE NA FACHADA

Imagem Ilustrativa



Imagem ilustrativa do painel
criado pelo Coletivo Muda.

Para o Barão de Jaguaripe 225, criamos um painel em azulejos que valoriza o pedestre e o ritmo da calçada.

A composição se transforma conforme o deslocamento de quem passa, propondo um jogo de aproximação e distanciamento em que o movimento não acontece na obra, mas no olhar de quem a percorre.

A intervenção parte de um conceito compartilhado com o edifício vizinho, preservando, porém, uma identidade própria.

O trabalho é inspirado em ‘Contratempo’, obra que apresentamos na ArtRio 2013.

PROJETO DE ARQUITETURA

a+ arquitetura

Imagem Ilustrativa



Imagem ilustrativa do projeto
criado pela a+ arquitetura

O Be.in.Rio Barão de Jaguaripe 225 nasce da leitura do modo de viver em Ipanema, reunindo arquitetura contemporânea, funcionalidade e integração com o entorno.

A composição da fachada, marcada por tons neutros, varandas e floreiras, estabelece uma relação natural com a arborização da rua. No pavimento térreo, inserções artísticas qualificam o acesso e aproximam arquitetura e cidade.

As tipologias apartamento e double suites foram desenhadas para oferecer conforto e praticidade em ambientes bem resolvidos. No rooftop, as áreas comuns valorizam as vistas da cidade e proporcionam espaços para descanso, convivência e contemplação.

PROJETO DE INTERIORES DAS ÁREAS COMUNS



Imagem Ilustrativa



Imagem ilustrativa do projeto
criado pela Rio Arquitetura

Nas áreas comuns, buscamos criar ambientes acolhedores e estimulantes, combinando formas ortogonais e orgânicas para conferir identidade a cada espaço, enquanto uma base neutra garante unidade ao projeto.

A escolha de materiais, texturas e tons claros cria uma atmosfera leve, luminosa e sofisticada, equilibrando superfícies lisas e acabamentos mais naturais para despertar interesse sem abrir mão do conforto.

Essa linguagem se expressa de forma marcante na portaria, concebida para transformar a circulação em uma experiência fluida e agradável por meio de uma sequência de ambientes integrados. No terraço, o conceito remete ao lounge de um hotel de praia, onde estar, bar, mesa externa e piscina se articulam de forma natural, favorecendo diferentes formas de convivência e lazer.

Fachada



Imagem Ilustrativa

Be.in.Rio

BARÃO DE JAGUARIPE 225

APARTAMENTOS DE 33,46 M² A 48,14 M²
DOUBLE SUITES DE 69,89 M² E 70,05 M²

Portaria com minimercado, espaço delivery,
maleiro e bicicletário. Espaço fitness e lazer
exclusivo no rooftop.



Portaria

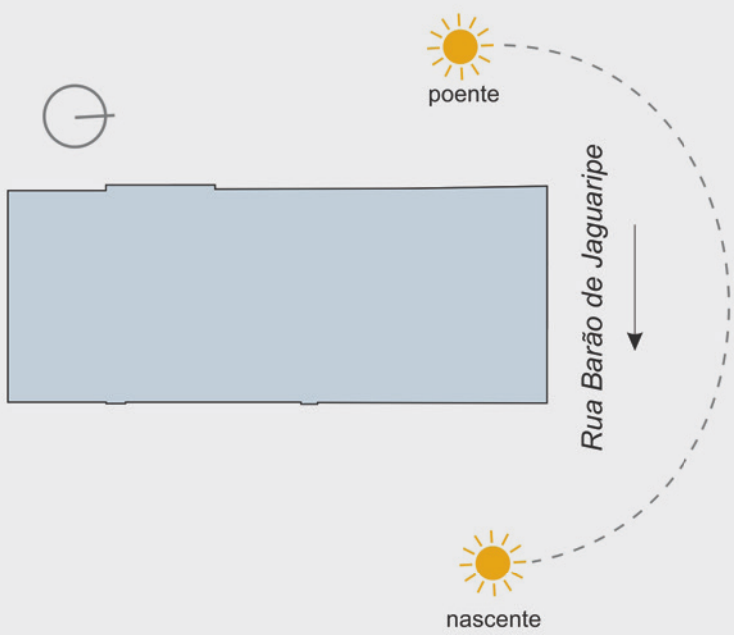


Hall de acesso com minimercado e delivery



Minimercado

Imagens Ilustrativas



- 01

Pulmão de acesso
- 02

Portaria
- 03

Minimercado e Espaço delivery
- 04

Lounge
- 05

Espaço delivery
- 06

Escadas
- 07

Depósito
- 08

Hall de elevadores
- 09

Maleiro
- 10

Bicicletário
- 11

Banheiro PCD
- 12

Administração e copa
- 13

Lixeira
- 14

Vaga de carga e descarga / PCD
- 15

Lava-pés

NOTAS:

1. Os equipamentos, mobiliários e elementos decorativos (quadros, tapetes, livros, almofadas, cortinas) constantes do presente material são referenciais, podendo sofrer revisão de modelos, especificações e quantidades sem aviso prévio, não sendo entregues os utensílios, adornos e acessórios eventualmente previstos nas imagens. A incorporadora não se responsabiliza por elementos decorativos nas ilustrações artísticas.

2. O empreendimento será entregue com vegetação implantada por meio de mudas, conforme especificação do projeto de paisagismo. As imagens aqui apresentadas representam artisticamente a fase adulta das espécies, que será atingida ao longo do tempo.

Espaço Be.in.Rio*



Imagem Ilustrativa

ESPAÇO

Be.in.Rio

INSPIRAÇÃO À VISTA

Com vista livre para o nosso cartão-postal, o rooftop reúne lazer, contemplação e convivência em um espaço para pausas, encontros e momentos ao ar livre.

*Consultar na página 62 deste material as notas legais 9 e 16.

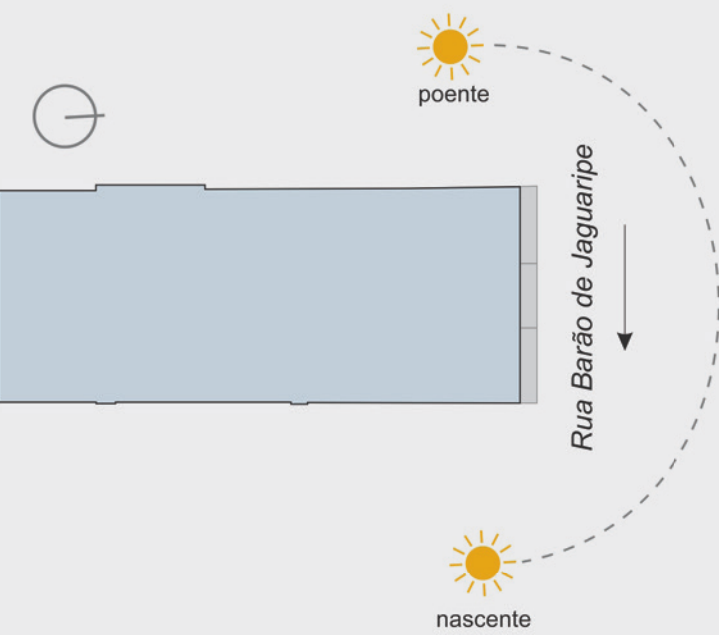
Espaço Be.in.Rio*



Imagem Ilustrativa

*Consultar na página 62 deste material as notas legais 9 e 16.

ROOFTOP
ESPAÇO BE.IN.RIO



- 01 Piscina
- 02 Estar externo
- 03 Lounge bar
- 04 Espaço fitness
- 05 Hall de elevadores
- 06 Banheiro PCD

NOTAS:

1. Os equipamentos, mobiliários e elementos decorativos (quadros, tapetes, livros, almofadas, cortinas) constantes do presente material são referenciais, podendo sofrer revisão de modelos, especificações e quantidades sem aviso prévio, não sendo entregues os utensílios, adornos e acessórios eventualmente previstos nas imagens. A incorporadora não se responsabiliza por elementos decorativos nas ilustrações artísticas.

2. O empreendimento será entregue com vegetação implantada por meio de mudas, conforme especificação do projeto de paisagismo. As imagens aqui apresentadas representam artisticamente a fase adulta das espécies, que será atingida ao longo do tempo.







PLANTAS

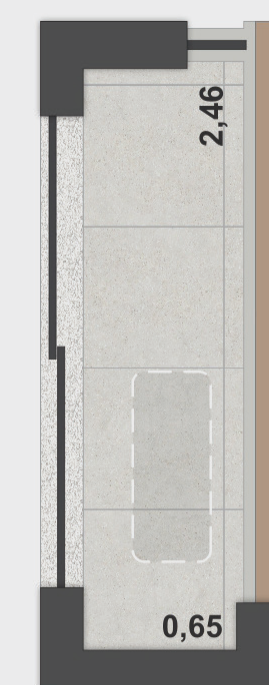
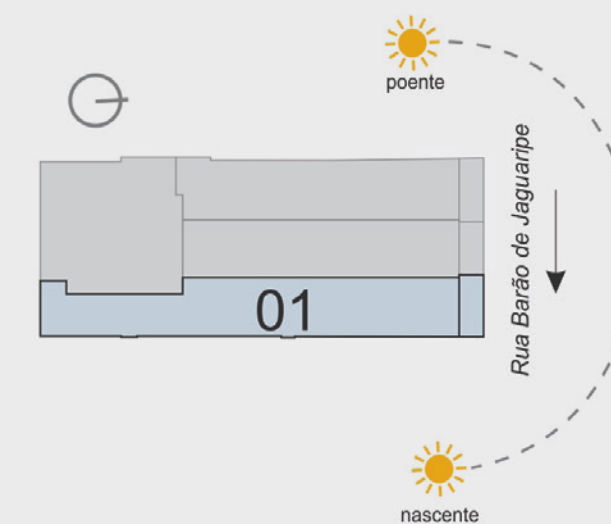
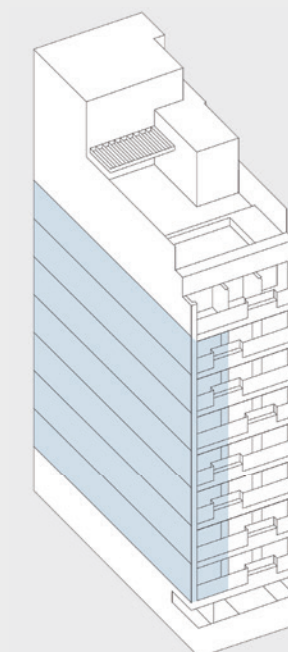
Be.in.Rio

BARÃO DE JAGUARIPE 225

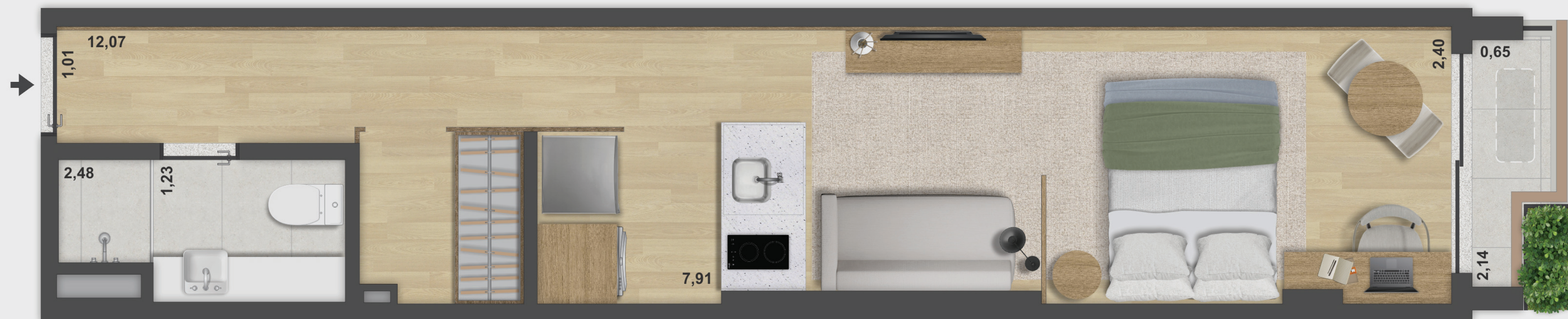
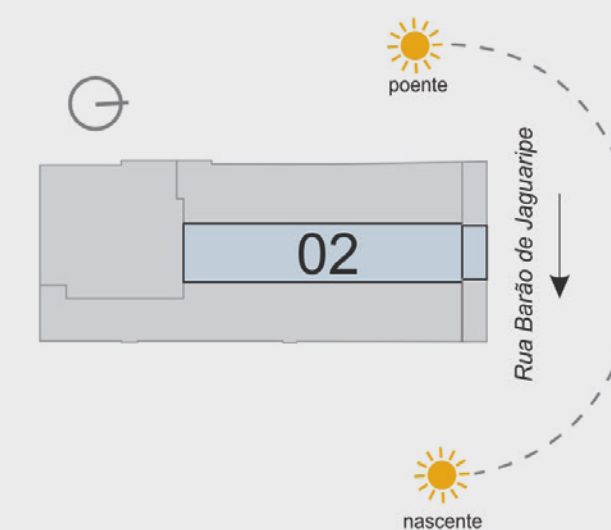
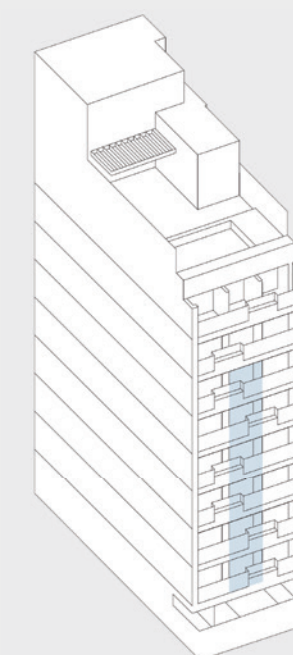
Apartamento 602



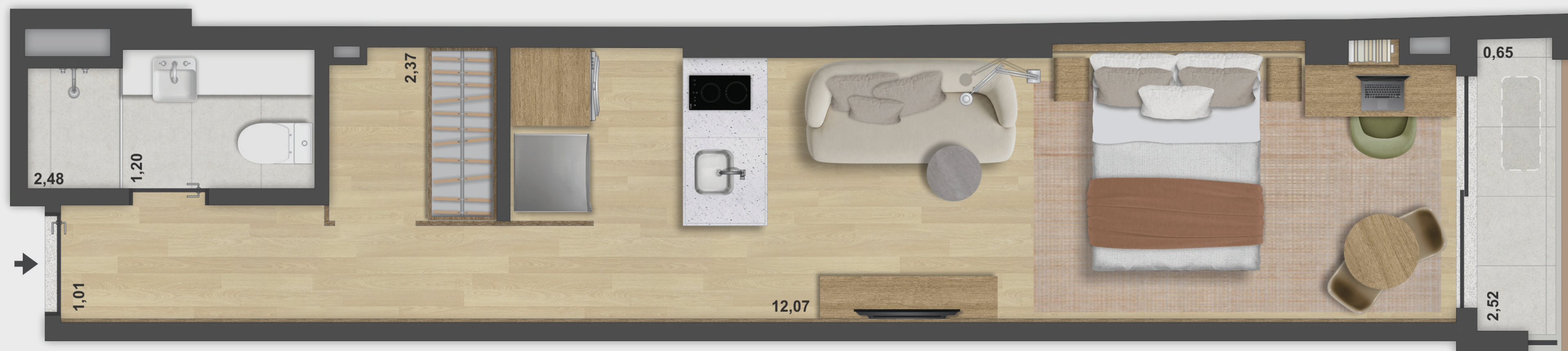
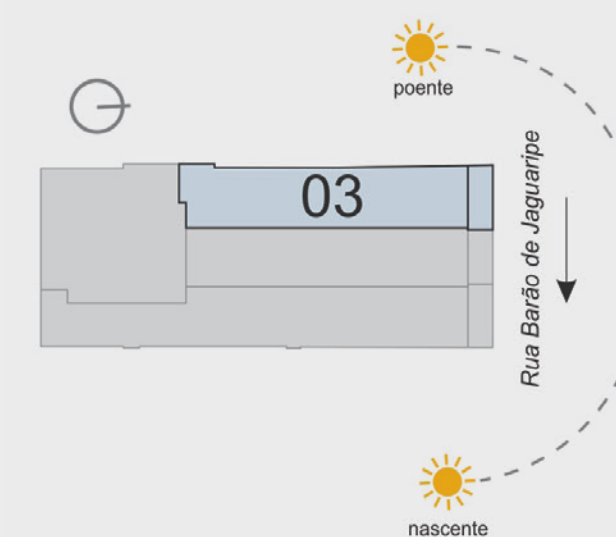
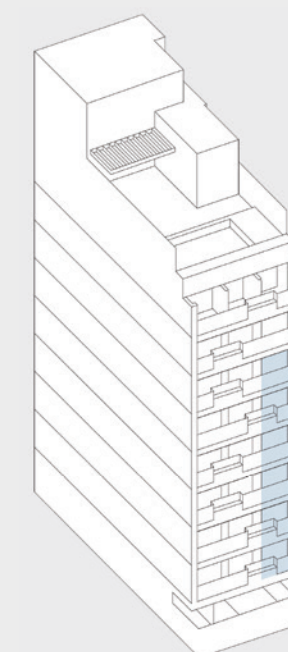
Imagem Ilustrativa



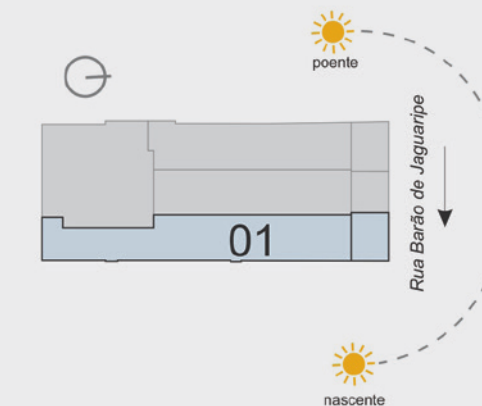
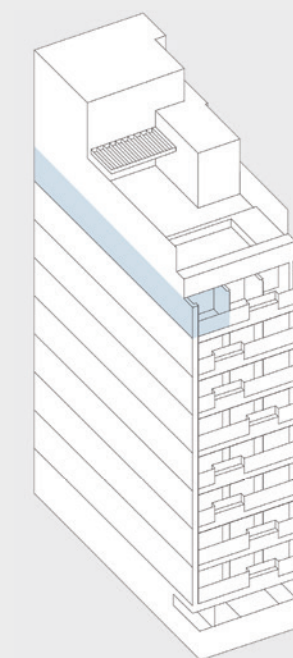
Alteração da varanda
no 1º, 2º e 5º pavto.

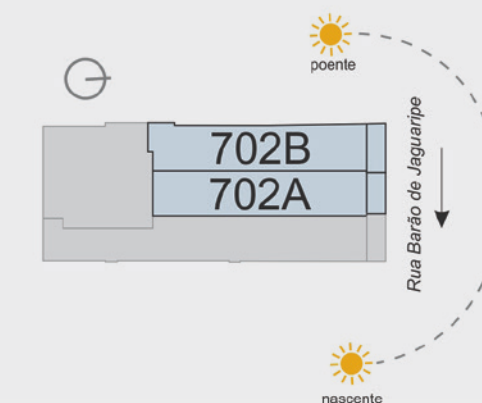


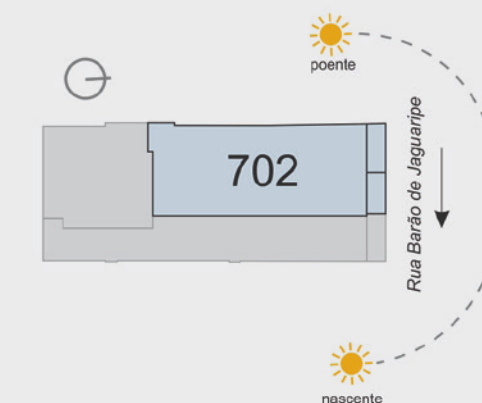
Alteração da varanda
no 1º, 2º e 5º pavto.

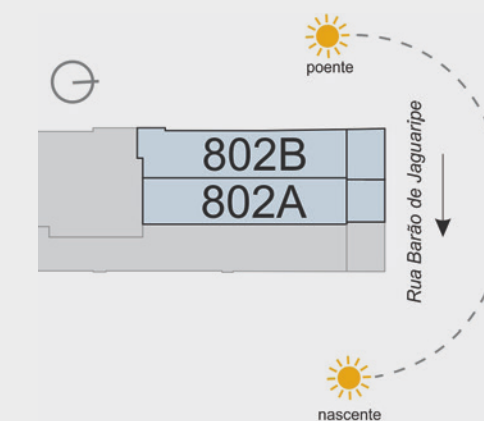
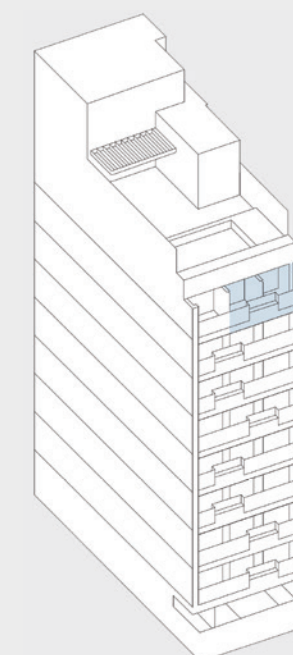


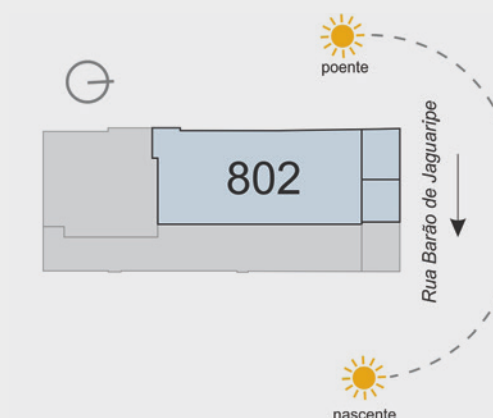
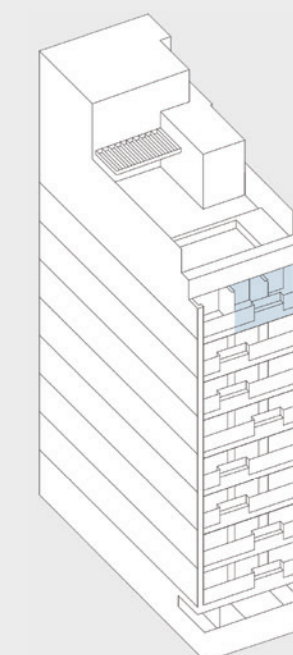
Alteração da varanda
no 1º, 2º e 5º pavto.











NOTA LEGAL DAS PLANTAS

BE.IN.RIO BARÃO DE JAGUARIPE 225

1. Os móveis, bancadas de madeira, equipamentos, divisórias, vegetação e objetos decorativos são sugestões de decoração, não fazendo parte integrante do contrato.
2. Os acabamentos em suas cores e formas são ilustrativos e estão especificados no memorial descritivo.
3. O projeto poderá sofrer variações em pilares, vigas, instalações elétricas e hidráulicas, decorrentes de exigências técnicas, estruturais ou das posturas municipais e de concessionárias ou de condições de entorno, verificadas no decorrer da obra.
4. As cotas representadas são acabadas de parede a parede, ou seja, consideram o revestimento especificado para cada ambiente, podendo sofrer alterações no decorrer da obra.
5. A área total indicada na planta é privativa, ou seja, tomada pelas linhas externas da fachada e das divisas com as áreas comuns e pelos eixos das paredes divisórias entre apartamentos, conforme descrito na NBR 12.721 da ABNT.
6. Poderá haver variação nas jardineiras das varandas em função do pavimento ou coluna, verificar imagens ilustrativas.
7. A unidade será entregue com infraestrutura para instalação de ar-condicionado tipo split ou multi-split, as evaporadoras e condensadoras poderão sofrer mudanças de posição, caso necessário. Os condensadores ficarão na varanda, que está incluída na área privativa da unidade.
8. A unidade será entregue com armário na cozinha, armário de roupas e prateleira no banheiro conforme termo de compromisso a ser assinado no ato da compra.
9. A unificação das unidades double será ofertada em contratação através de B.Choice, podendo ter custo adicional.
10. O layout é meramente ilustrativo e não será entregue, exceto os móveis planejados que fizerem parte do termo promocional assinado pelo cliente.

DIFERENCIAIS DAS UNIDADES PRIVATIVAS

Praticidade em cada detalhe

- Acesso com fechadura eletrônica
- Bancada com cooktop elétrico de 2 bocas e infraestrutura para máquina de lavar e secar roupas
- Entregue com armários ou closet design¹
- Infraestrutura para ar-condicionado split²
- Infraestrutura para cabeamento de Internet, TV por assinatura e telefone
- Sistema de detecção de incêndio

¹ Armários ou closet design entregues conforme anexo à promessa de compra e venda.

² A infraestrutura do sistema de ar-condicionado tipo split ou multi-split compreende o dreno da evaporadora, a tubulação de cobre com isolamento térmico, os cabos de força com comando e o ponto de força no quadro elétrico. Ao proprietário caberá a compra dos equipamentos internos e externos, bem como a integração dos mesmos à infraestrutura fornecida.

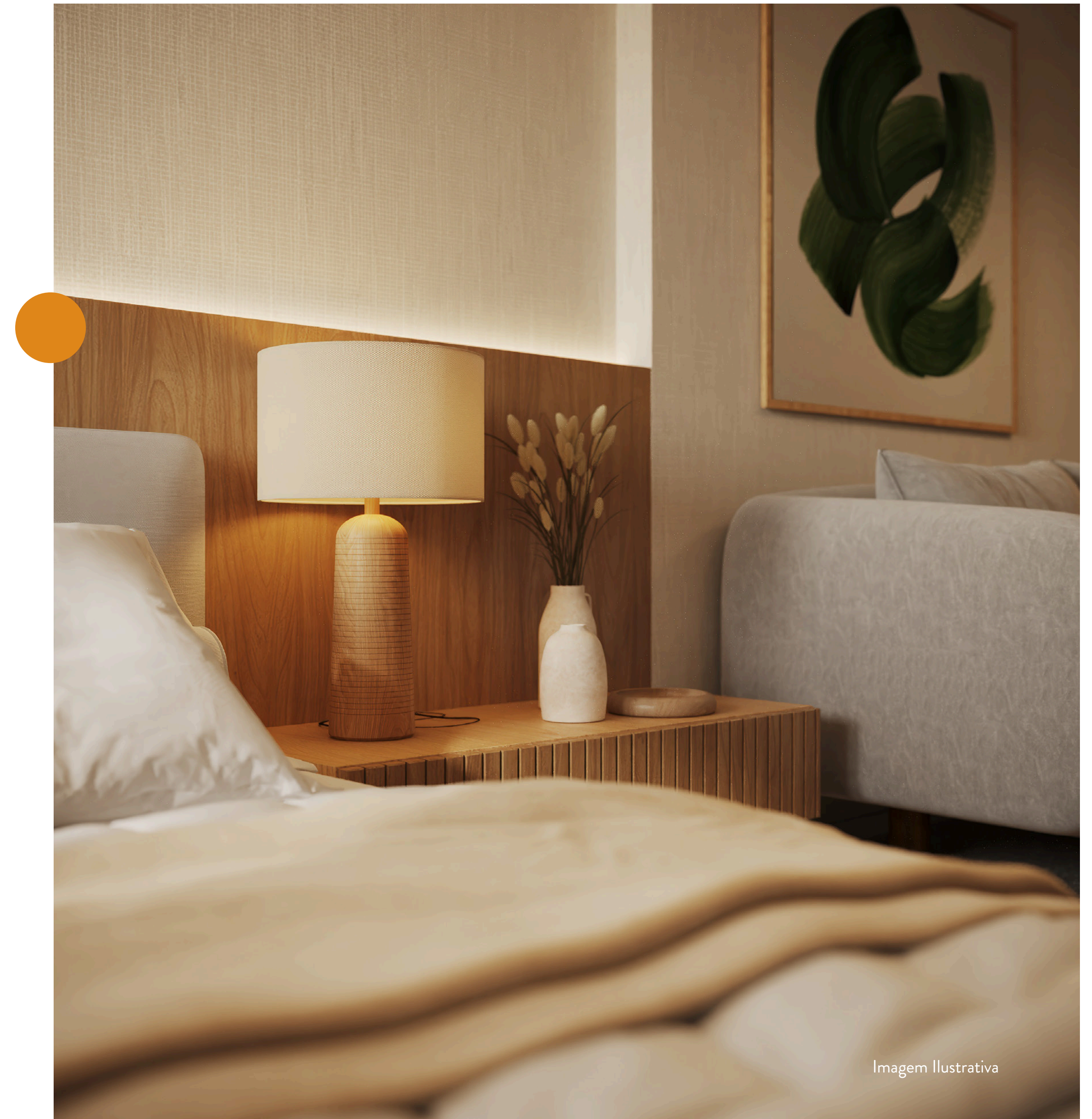


Imagem Ilustrativa

DIFERENCIAIS DAS ÁREAS COMUNS

Lazer, conveniência e arte em sintonia

- Portaria com pulmão de acesso
- Espaço fitness com equipamentos
- Área de lazer assinada pelo escritório Rio Arquitetura, equipada e mobiliada conforme o projeto de decoração
- Bicicletário equipado com compressor de ar
- Piscina aquecida na área comum de lazer
- Espaço delivery: área destinada à armazenagem de entregas, na ausência de moradores, localizado no pavimento térreo
- Portaria decorada, com correios e minimercado*
- Maleiro no térreo
- Arte do Coletivo Muda na fachada

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



SEGURANÇA, TECNOLOGIA E SUSTENTABILIDADE DO BE.IN.RIO BARÃO DE JAGUARIBE 225

SEGURANÇA E TECNOLOGIA

- Sprinklers;
- Portão de acesso de veículos automatizado;
- Infraestrutura para portaria remota;
- Infraestrutura para monitoramento remoto;
- Sistema de monitoramento digital nos halls dos elevadores (CFTV);
- Infraestrutura para monitoramento digital nas áreas comuns;
- Infraestrutura para sistemas de supervisão predial;
- Sistema de detecção e alarme de fumaça em pontos estratégicos;
- Gerador para emergências prioritárias do condomínio;
- Ar-condicionado split nas áreas comuns decoradas e fechadas (portaria e espaço fitness);
- Wi-fi nas áreas comuns decoradas (portaria, espaço fitness, lounge bar, terraço e piscina);
- Bicicletário com compressor de ar.

SUSTENTABILIDADE

- Placas fotovoltaicas para redução do consumo de energia das áreas comuns;
- Fachada moderna com textura e porcelanato, favorecendo menor custo de manutenção;
- Esquadrias de alumínio, com fabricação menos poluente e melhor vedação;
- Projeto conforme normas de conforto acústico e térmico;
- Tratamento térmico na cobertura das unidades;
- Medidas para eficiência energética visando melhorar o uso das fontes de energia através do dimensionamento das instalações elétricas, uso de lâmpadas de led, otimização e controle da iluminação e melhor aproveitamento das condições de iluminação natural;
- Sensor de presença nas luzes das escadas e dos halls e de serviços como lixeiras;
- Uso de bacias sanitárias com duplo acionamento;
- Medidores para água quente e fria individualizados, facilitando o controle de consumo.

FICHA TÉCNICA DO BE.IN.RIO BARÃO DE JAGUARIFE 225

Nome do Edifício: Be.in.Rio - Barão de Jaguaripe 225

Endereço: Rua Barão de Jaguaripe, 225 - Ipanema

Área do terreno: 168,00 m²

Área Construída: 1.561,66 m²

Número e nome dos blocos: Bloco único

Tipo de empreendimento: Residencial Multifamiliar

Número de Pavimentos por Bloco:

- 1 pavimento térreo (área comum com portaria, lounge de estar, minimercado, delivery, maleiro, hall elevador, bicicletário, vestiário PCD, adm/copa funcionários, lixo, depósito, áreas técnicas e estacionamento com 1 vaga PCD);
- 7 pavimentos de unidades residenciais tipo
- 1 pavimento de unidades residenciais com terraços descobertos
- 1 pavimento de uso comum com rooftop de lazer na cobertura
- 1 pavimento de telhado com áreas técnicas

Número de unidades por pavimento:

1º ao 6º pav. tipo - 3 apartamentos

7º e 8º pav. tipo - 1 apartamento e 1 double suites

Tipologia das unidades:

22 unidades, sendo:

20 unidades tipo Apartamento

7 unidades 101 a 701 com 47,98 m²

1 unidade 801 com 48,14 m² com terraço descoberto

6 unidades 102 a 602 com 33,46 m²

6 unidades 103 a 603 com 36,59 m²

2 unidades Double suites, sendo:

unidade 702 com 70,05 m²

unidade 802 com 69,89 m² com terraço descoberto

Projeto aprovado nos órgãos públicos e concessionárias sem ponto de gás em todas as copas, inclusive nas unidades double suites.

Em todas as unidades teremos cooktop elétrico de 2 bocas.

Número total de unidades: 22 unidades

Número de elevadores: 2 elevadores por pavimento

Número de vagas projetadas: Térreo - 1 vaga PCD

Projeto Arquitetônico: a+ arquitetura

Projeto de Interiores das áreas comuns: Rio Arquitetura

Realização: Opportunity Imobiliário

Incorporação: Be.in.Rio Fundo de Investimento Imobiliário

Assessoria imobiliária: Brix Consultoria

Be.in.Rio

BARÃO DE JAGUARIPE 404

Viver o Rio

O lifestyle carioca em sua forma mais autêntica, com tudo o que faz o Rio ser único.

Investir em Ipanema

Proximidade, comodidade e desejo em uma localização com valor estratégico.



Imagem Ilustrativa

BARÃO DE JAGUARIBE 404

Ponto de encontro dos ícones cariocas.

Entre o mar, a Lagoa e dois bairros icônicos do Rio, o endereço reúne shoppings, clubes tradicionais e lazer para aproveitar ao máximo tudo o que a região oferece.

- Próximo ao metrô Jardim de Alah
- Entre a Praia de Ipanema e a Praia do Leblon
- A poucos passos da Lagoa Rodrigo de Freitas
- Clubes, shopping e lazer por perto



Be.in.Rio
404

• BARÃO DE JAGUARIFE 404

- | | |
|--|-------------------------------------|
| 01 Rio Design Leblon | 17 ViaSete |
| 02 Teatro Axia Casa Grande | 18 HStern Ipanema |
| 03 Shopping Leblon | 19 Momo Gelato Ipanema |
| 04 Metrô Jardim de Alah | 20 Bacio di Latte - Quiosque Picolé |
| 05 Artigiano Ristorante | 21 Nino Cucina - Ipanema |
| 06 Pizzaria Camelo | 22 Rudã Restaurante |
| 07 Clube dos caiçaras | 23 Lojas Farm Etc, Granado e Dengo |
| 08 Teva Bistrô | 24 Adidas Originals |
| 09 Pobre Juan | 25 Casa Farm e Bibi Sucos |
| 10 Babbo Osteria | 26 Koral Restaurante |
| 11 Galeria de Arte Ipanema | 27 Rancho Português |
| 12 Posi Terrazza | 28 Smart Fit |
| 13 Gurumê | 29 Metrô Nossa Senhora da Paz |
| 14 Supermercado Zona Sul | 30 Temakeria - Ipanema |
| 15 Maison Fernand Pâtisserie Française | 31 Suibi |
| 16 La Carioca Cevicheria Ipanema | 32 Bar Lagoa |

ARTE NA FACHADA



Imagem Ilustrativa



Imagem ilustrativa do painel
criado pelo Coletivo Muda.

Para o Barão de Jaguaripe 404, desenvolvemos um painel em azulejos pensado para dialogar com o caminhar e com a paisagem urbana. A composição revela diferentes leituras à medida que o pedestre se desloca, criando uma experiência visual baseada na aproximação, no distanciamento e no ritmo da calçada.

Embora faça parte de um conceito compartilhado com o edifício vizinho, esta intervenção apresenta características próprias.

O trabalho é inspirado em ‘Contratempo’, obra que apresentamos na ArtRio 2013.

PROJETO DE ARQUITETURA



Imagem Ilustrativa



Imagem ilustrativa do projeto
criado pela a+ arquitetura

A poucos passos da praia e da Lagoa Rodrigo de Freitas, o Be.in.Rio Barão de Jaguaripe 404 foi concebido para traduzir a essência de Ipanema em uma arquitetura contemporânea, onde elegância, conforto e praticidade se encontram.

A fachada, em tons neutros e suaves, dialoga com a paisagem da rua, enquanto as varandas com floreiras reforçam a integração entre edifício e cidade. No térreo, o acesso foi pensado para receber intervenções artísticas, criando um ponto de conexão entre arquitetura, arte e espaço urbano.

As unidades, nas tipologias apartamento e double suites, priorizam eficiência espacial e conforto. No rooftop, as áreas comuns se abrem para as vistas do Rio de Janeiro, oferecendo espaços dedicados ao lazer, à contemplação e ao bem-estar.

PROJETO DE INTERIORES DAS ÁREAS COMUNS



Imagem Ilustrativa



Imagem ilustrativa do projeto
criado pela Rio Arquitetura.

Nas áreas comuns, buscamos criar ambientes acolhedores e estimulantes, combinando formas ortogonais e orgânicas para conferir identidade aos espaços, enquanto uma linguagem material coesa garante unidade ao conjunto.

Tons claros, texturas variadas e o contraste entre superfícies lisas e acabamentos mais naturais criam uma atmosfera leve, luminosa e sofisticada.

Na portaria, o percurso foi desenhado para transformar a circulação em uma experiência fluida e agradável, por meio de uma sequência de ambientes integrados e expressivos. No terraço, a piscina assume o papel central do projeto, articulando-se com as áreas de estar e cozinha externa e compondo também a vista da sauna e da academia.

Fachada

Be.in.Rio

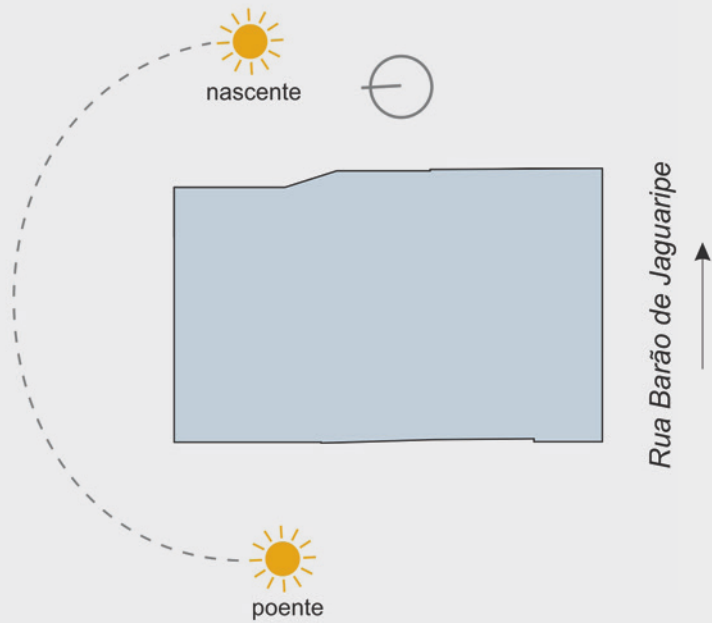
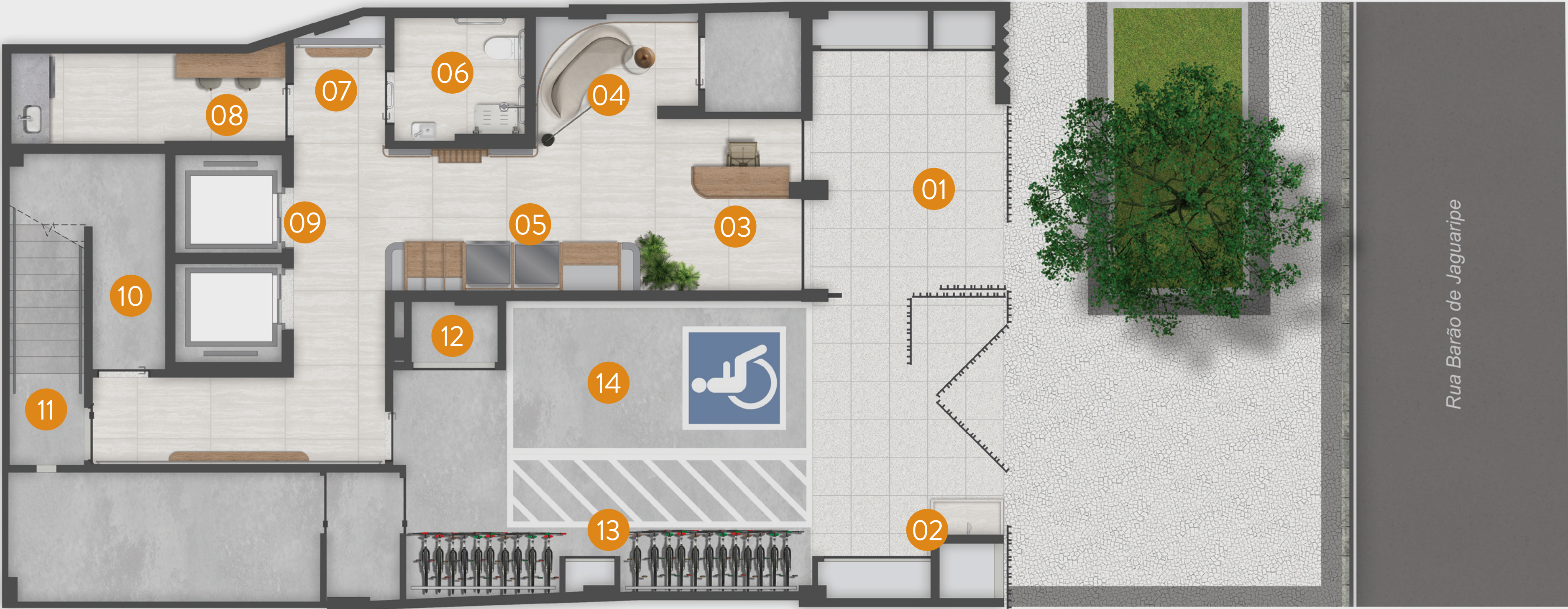
BARÃO DE JAGUARIFE 404

APARTAMENTOS DE 32,42 M² A 42,87 M²
DOUBLE SUITES DE 73,44 M² E 73,52 M²

Portaria com minimercado, espaço delivery
e bicicletário. Lazer exclusivo no rooftop com
sauna e área fitness externa.

Imagem Ilustrativa





- 01 Pulmão de acesso
- 02 Lava-pés
- 03 Portaria
- 04 Lounge
- 05 Minimercado e Delivery
- 06 Banheiro PCD
- 07 Correios
- 08 Apoio para administração
- 09 Hall dos elevadores
- 10 Depósito
- 11 Escada
- 12 Lixeira
- 13 Bicletário
- 14 Vaga de carga e descarga PCD

NOTAS:

1. Os equipamentos, mobiliários e elementos decorativos (quadros, tapetes, livros, almofadas, cortinas) constantes do presente material são referenciais, podendo sofrer revisão de modelos, especificações e quantidades sem aviso prévio, não sendo entregues os utensílios, adornos e acessórios eventualmente previstos nas imagens. A incorporadora não se responsabiliza por elementos decorativos nas ilustrações artísticas.

2. O empreendimento será entregue com vegetação implantada por meio de mudas, conforme especificação do projeto de paisagismo. As imagens aqui apresentadas representam artisticamente a fase adulta das espécies, que será atingida ao longo do tempo.



Espaço Be.in.Rio*



Imagem Ilustrativa

ESPAÇO

Be.in.Rio

SEU DIA COM MAIS EQUILÍBRIO.

As áreas comuns ampliam a rotina de bem-estar, com espaço fitness para manter o corpo ativo e rooftop para relaxar e viver bons momentos.

*Consultar na página 63 deste material as notas legais 9 e 16.

Espaço Be.in.Rio*

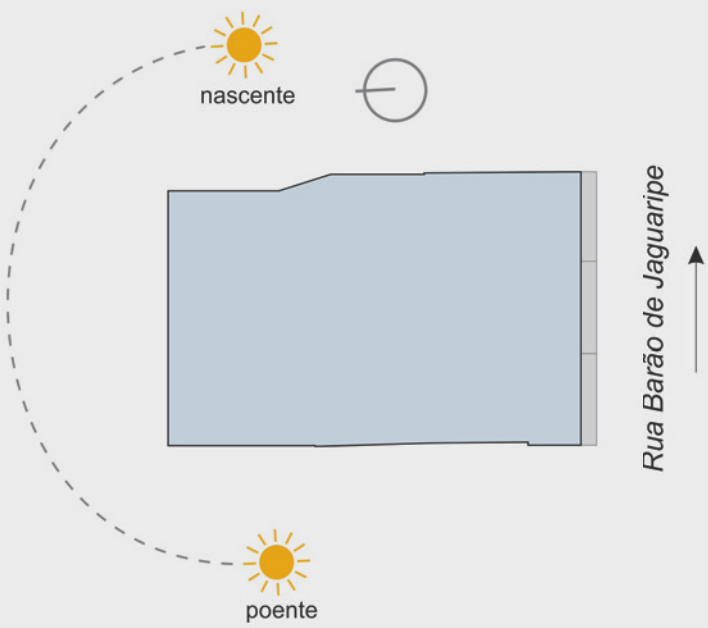


Imagem Ilustrativa

*Consultar na página 63 deste material as notas legais 9 e 16.

Espaço Fitness





- 01 Piscina
- 02 Lounge externo
- 03 Lounge bar
- 04 Sauna
- 05 Espaço fitness
- 06 Fitness externo
- 07 Hall dos elevadores
- 08 Banheiro PCD
- 09 Escada

NOTAS:

1. Os equipamentos, mobiliários e elementos decorativos (quadros, tapetes, livros, almofadas, cortinas) constantes do presente material são referenciais, podendo sofrer revisão de modelos, especificações e quantidades sem aviso prévio, não sendo entregues os utensílios, adornos e acessórios eventualmente previstos nas imagens. A incorporadora não se responsabiliza por elementos decorativos nas ilustrações artísticas.

2. O empreendimento será entregue com vegetação implantada por meio de mudas, conforme especificação do projeto de paisagismo. As imagens aqui apresentadas representam artisticamente a fase adulta das espécies, que será atingida ao longo do tempo.





Detalhe do Apartamento 501

Imagens Ilustrativas



Apartamento 501

Segurança e funcionalidade orientam cada detalhe para criar ambientes mais modernos, confortáveis e práticos.

Apartamento 501

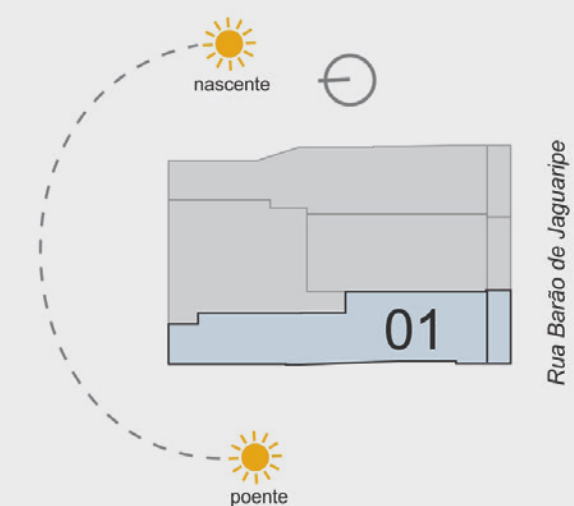
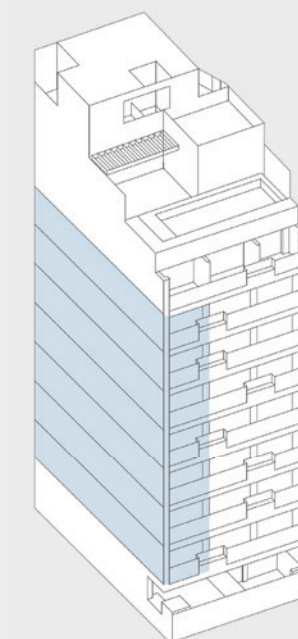


Imagem Ilustrativa

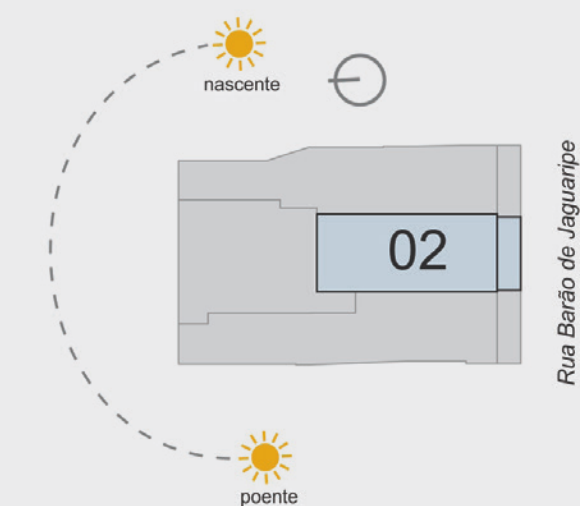
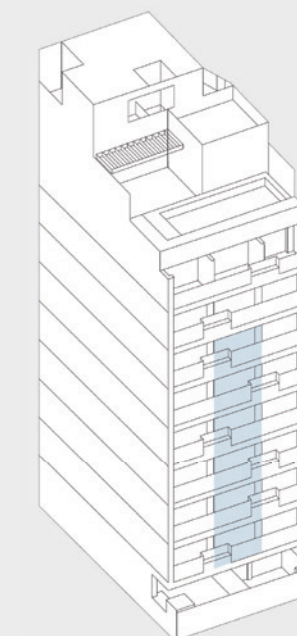
PLANTAS

Be.in.Rio

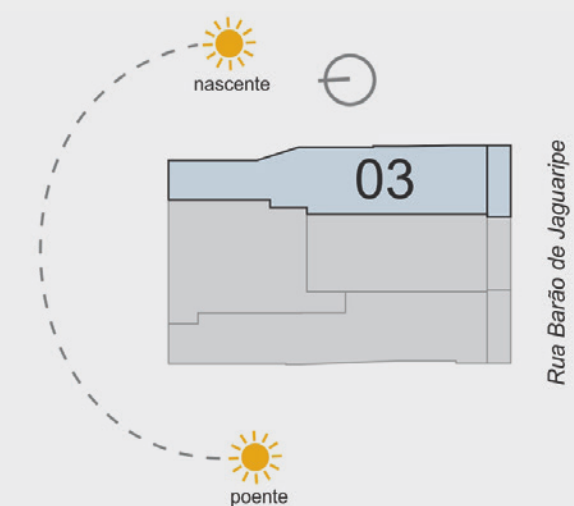
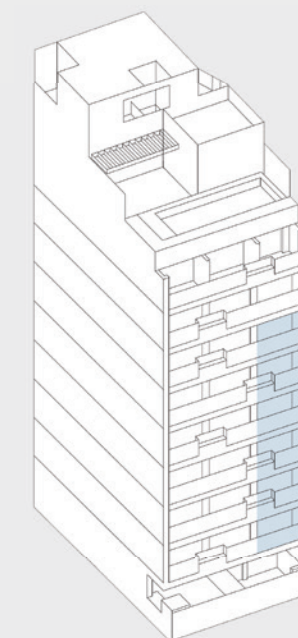
BARÃO DE JAGUARIPE 404



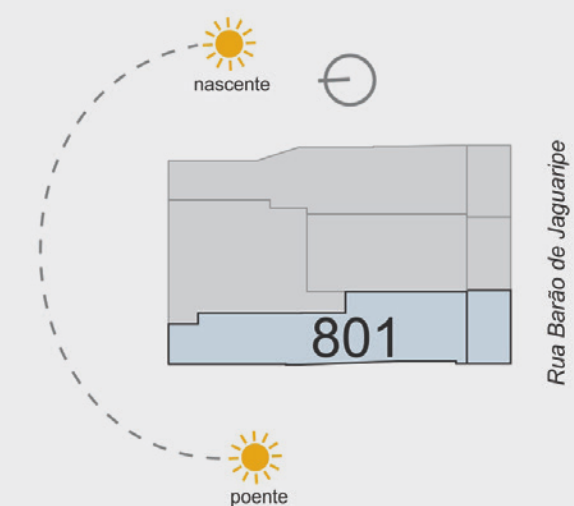
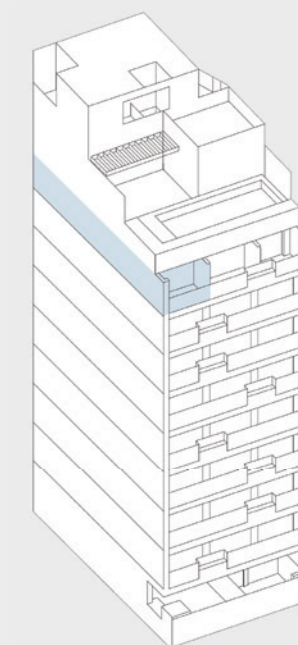
Alteração da varanda
no 2º, 3º e 5º pavto.

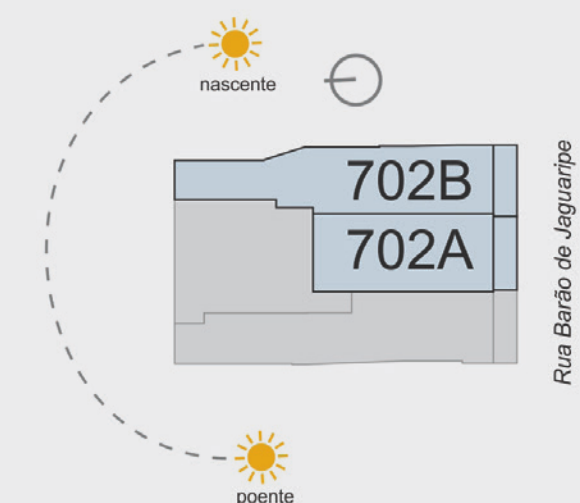
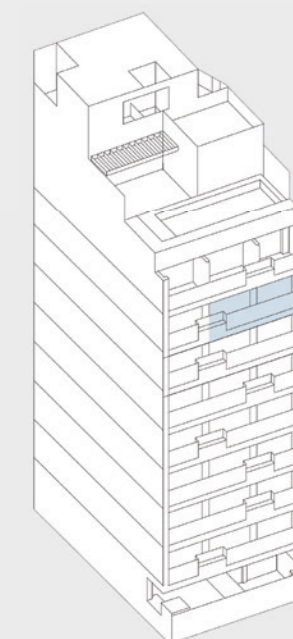


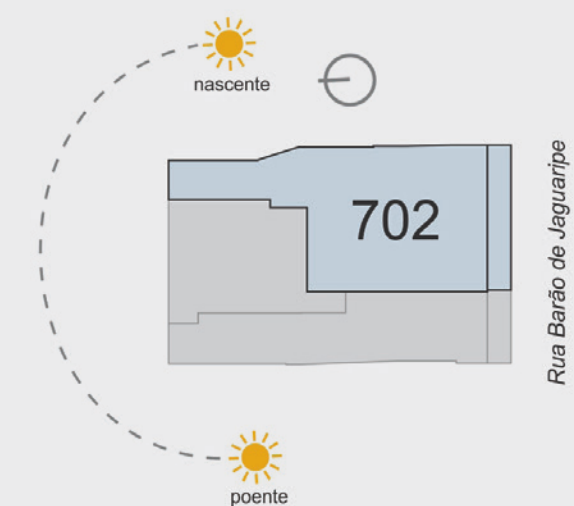
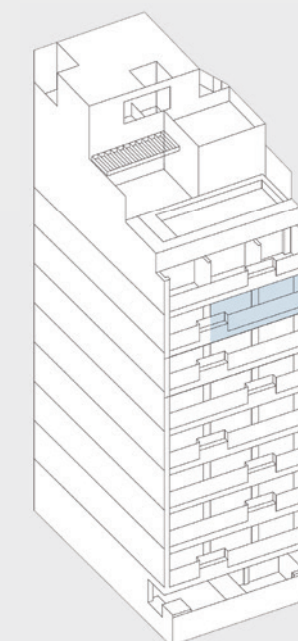
Alteração da varanda
no 2º, 3º e 5º pavto.

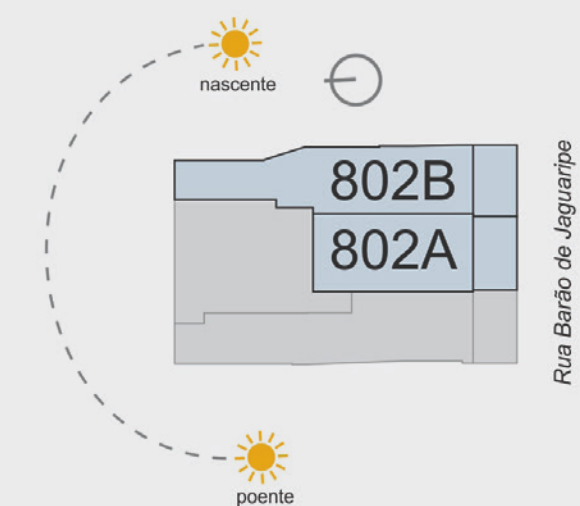
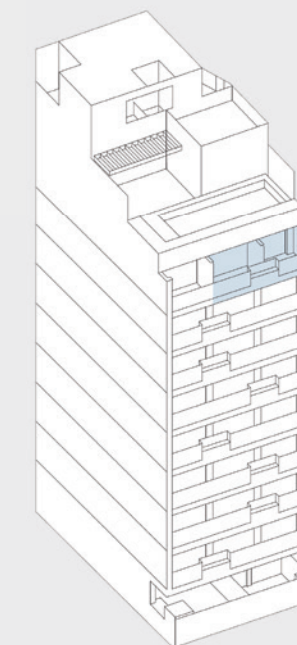


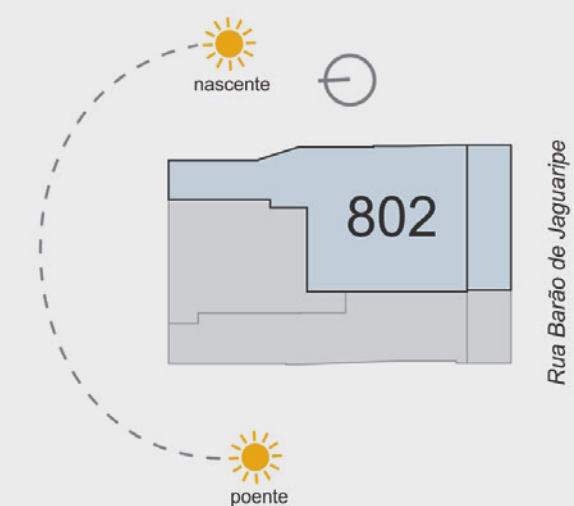
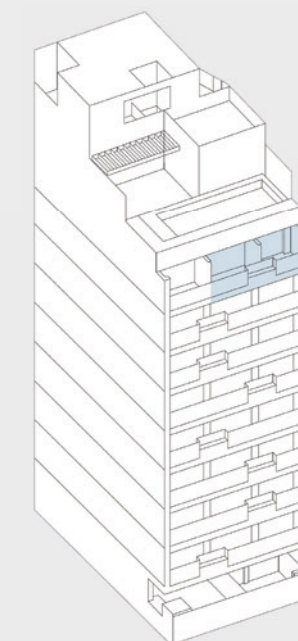
Alteração da varanda
no 2º, 3º e 5º pavto.











NOTA LEGAL DAS PLANTAS

BE.IN.RIO BARÃO DE JAGUARIFE 404

1. Os móveis, bancadas de madeira, equipamentos, divisórias, vegetação e objetos decorativos são sugestões de decoração, não fazendo parte integrante do contrato.
2. Os acabamentos em suas cores e formas são ilustrativos e estão especificados no memorial descritivo.
3. O projeto poderá sofrer variações em pilares, vigas, instalações elétricas e hidráulicas, decorrentes de exigências técnicas, estruturais ou das posturas municipais e de concessionárias ou de condições de entorno, verificadas no decorrer da obra.
4. As cotas representadas são acabadas de parede a parede, ou seja, consideram o revestimento especificado para cada ambiente, podendo sofrer alterações no decorrer da obra.
5. A área total indicada na planta é privativa, ou seja, tomada pelas linhas externas da fachada e das divisas com as áreas comuns e pelos eixos das paredes divisórias entre apartamentos, conforme descrito na NBR 12.721 da ABNT.
6. Poderá haver variação nas jardineiras das varandas em função do pavimento ou coluna, verificar imagens ilustrativas.
7. A unidade será entregue com infraestrutura para instalação de ar-condicionado tipo split ou multi-split, as evaporadoras e condensadoras poderão sofrer mudanças de posição, caso necessário. Os condensadores ficarão na varanda, que está incluída na área privativa da unidade.
8. A unidade será entregue com armário na cozinha, armário de roupas e prateleira no banheiro conforme termo de compromisso a ser assinado no ato da compra.
9. A unificação das unidades double será ofertada em contratação através de B.Choice, podendo ter custo adicional.
10. O layout é meramente ilustrativo e não será entregue, exceto os móveis planejados que fizerem parte do termo promocional assinado pelo cliente.

DIFERENCIAIS DAS UNIDADES PRIVATIVAS

Praticidade em cada detalhe

- Acesso com fechadura eletrônica
- Bancada com cooktop elétrico de 2 bocas e infraestrutura para máquina de lavar e secar roupas
- Entregue com armários¹
- Infraestrutura para ar-condicionado split²
- Infraestrutura para cabeamento de Internet, TV por assinatura e telefone
- Sistema de detecção de incêndio

¹Armários entregues conforme anexo à promessa de compra e venda.

²A infraestrutura do sistema de ar-condicionado tipo split ou multi-split compreende o dreno da evaporadora, a tubulação de cobre com isolamento térmico, os cabos de força com comando e o ponto de força no quadro elétrico. Ao proprietário caberá a compra dos equipamentos internos e externos, bem como a integração dos mesmos à infraestrutura fornecida.

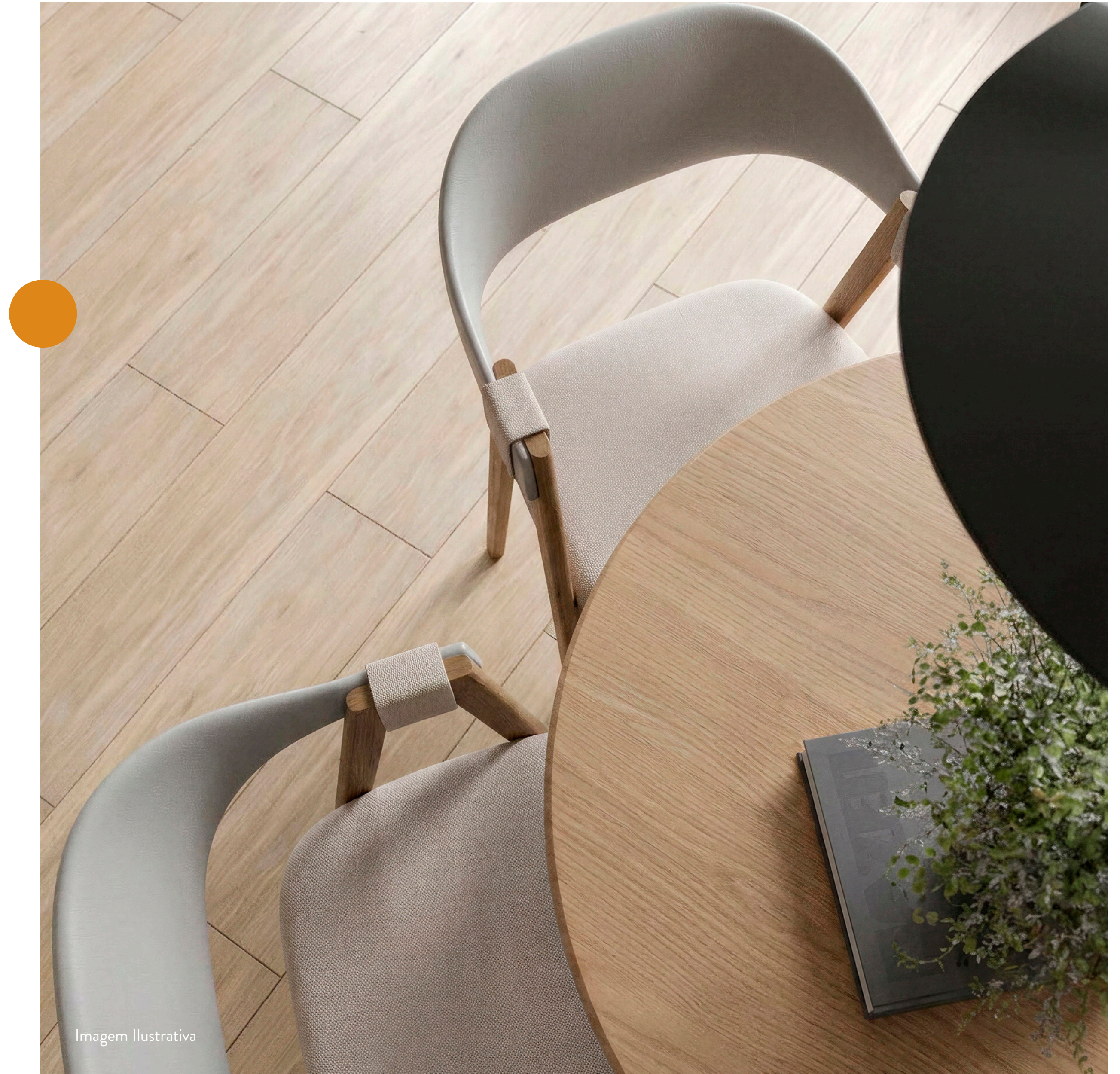


Imagem Ilustrativa

DIFERENCIAIS DAS ÁREAS COMUNS

O viver bem mora em cada escolha.

- Portaria com pulmão de acesso
- Espaço fitness com equipamentos
- Área de lazer assinada pelo escritório Rio Arquitetura, equipada e mobiliada conforme o projeto de decoração.
- Bicicletário equipado com compressor de ar
- Piscina aquecida na área comum de lazer
- Espaço delivery: área destinada à armazenagem de entregas, na ausência de moradores, localizado no pavimento térreo
- Portaria decorada, com correios e minimercado*
- Arte do Coletivo Muda na fachada
- Sauna

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



Imagem Ilustrativa

SEGURANÇA, TECNOLOGIA E SUSTENTABILIDADE DO BE.IN.RIO BARÃO DE JAGUARIBE 404

SEGURANÇA E TECNOLOGIA

- Sprinklers;
- Portão de acesso de veículos automatizado;
- Infraestrutura para portaria remota;
- Infraestrutura para monitoramento remoto;
- Sistema de monitoramento digital nos halls dos elevadores (CFTV);
- Monitoramento digital nas áreas comuns;
- Infraestrutura para sistemas de supervisão predial;
- Sistema de detecção e alarme de fumaça em pontos estratégicos;
- Gerador de energia para emergências prioritárias do condomínio (iluminação de escape, 1 elevador e sistema de pressurização das escadas);
- Ar-condicionado split nas áreas comuns decoradas e fechadas (portaria e espaço fitness);
- Wi-fi nas áreas comuns decoradas (portaria, espaço fitness, lounge bar, terraço e piscina);
- Bicicletário com compressor de ar.

SUSTENTABILIDADE

- Placas fotovoltaicas para redução do consumo de energia das áreas comuns;
- Fachada moderna com textura e porcelanato, favorecendo menor custo de manutenção;
- Esquadrias de alumínio, com fabricação menos poluente e melhor vedação;
- Projeto conforme normas de conforto acústico e térmico;
- Tratamento térmico na cobertura das unidades;
- Sensores de presença em escadas, halls e áreas de serviço;
- Bacias sanitárias com duplo acionamento;
- Medidores individualizados de água quente e fria, facilitando o controle de consumo.

FICHA TÉCNICA DO BE.IN.RIO BARÃO DE JAGUARIPE 404

Nome do Edifício: Be.in.Rio - Barão de Jaguaripe 404

Endereço: Rua Barão de Jaguaripe, 404 - Ipanema

Área do terreno: 162,76 m²

Área Construída: 1.482,09 m²

Número e nome dos blocos: Bloco único

Tipo de empreendimento: Residencial Multifamiliar

Número de Pavimentos por Bloco:

- 1 pavimento térreo (área comum com portaria, lounge de estar, minimercado, delivery, hall de elevadores, bicicletário, vestiário PCD, adm/copa funcionários, lixo, depósito, áreas técnicas e estacionamento com 1 vaga PCD);
- 7 pavimentos de unidades residenciais tipo
- 1 pavimento de unidades residenciais com terraços descobertos
- 1 pavimento de uso comum com rooftop de lazer na cobertura
- 1 pavimento de telhado com áreas técnicas

Número de unidades por pavimento:

1º ao 6º pav. tipo - 3 apartamentos

7º e 8º pav. tipo - 1 apartamento e 1 double suites

Tipologia das unidades:

22 unidades, sendo:

20 unidades tipo Apartamento

7 unidades 101 a 701 com 42,79 m²

1 unidade 801 com 42,87 m²

6 unidades 102 a 602 com 32,42 m²

6 unidades 103 a 603 com 41,10 m²

2 unidades Double suites, sendo:

unidade 702 com 73,52 m²

unidade 802 com 73,44 m²

Projeto aprovado nos órgãos públicos e concessionárias sem ponto de gás em todas as copas, inclusive nas unidades double suites.

Em todas as unidades teremos cooktop elétrico de 2 bocas.

Número total de unidades: 22 unidades

Número de elevadores: 2 elevadores por pavimento

Número de vagas projetadas: Térreo - 1 vaga PCD

Projeto Arquitetônico: a+ arquitetura

Projeto de Interiores das áreas comuns: Rio Arquitetura

Realização: Opportunity Imobiliário

Incorporação: Be.in.Rio Fundo de Investimento Imobiliário

Assessoria imobiliária: Brix Consultoria

NOTA LEGAL DO BE.IN.RIO BARÃO DE JAGUARIPE 225

1. Todas as perspectivas, plantas, fotos e imagens contidas neste material publicitário são meramente ilustrativas, seus elementos de composição podem sofrer alterações de cor, forma, textura e tamanho.
2. As unidades privativas e áreas comuns do projeto serão entregues obedecendo ao projeto executivo e conforme as especificações constantes do Memorial Descritivo, que prevalecerá em caso de conflito com qualquer outro material ou informação relativa ao empreendimento e este poderá sofrer alteração sem aviso prévio em função de posturas municipais, legais e concessionárias.
3. No interesse do bom andamento da obra, a construtora poderá substituir quaisquer especificações de material descritas neste Memorial Descritivo por similar de mesma qualidade, sempre que encontrar dificuldades em sua aquisição, a fim de evitar atraso em seu cronograma. As padronagens serão definidas de modo a obter-se harmonia e bom gosto na concretização final da unidade.
4. A infraestrutura do sistema de ar condicionado tipo split ou multi-split compreende o dreno da evaporadora, a tubulação de cobre com isolamento térmico, os cabos de força com comando e o ponto de força no quadro elétrico. Ao proprietário caberá a compra dos equipamentos internos e externos, bem como a integração dos mesmos à infraestrutura fornecida.
5. A decoração, iluminação, equipamentos e mobiliário das unidades privativas são apenas sugestões, não fazendo parte integrante da unidade.
6. Os equipamentos, mobiliários e elementos decorativos (quadros, tapetes, livros, almofadas, cortinas) constantes do presente material são referenciais, podendo sofrer revisão de modelos, especificações e quantidades, sem aviso prévio, não sendo entregues os utensílios, adornos e acessórios eventualmente previstos nas imagens. A incorporadora não se responsabiliza por elementos decorativos representados nas ilustrações artísticas.
7. O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas, conforme especificação do projeto paisagístico. As imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, representam artisticamente a fase adulta das espécies, que será atingida ao longo do tempo.
8. As imagens, ilustrações, plantas humanizadas referentes ao empreendimento apresentadas no stand de vendas, folder, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação, são meramente ilustrativas, podendo apresentar variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas, ou do atendimento a postulados legais.
9. As vistas apresentadas nas imagens são meramente ilustrativas, realizadas por aproximação, podendo não retratar a realidade do local do empreendimento.
10. As unidades serão entregues com esquadrias entre os ambientes abertos e fechados, conforme projeto aprovado na Prefeitura Municipal e Corpo de Bombeiros.
11. Não serão admitidas modificações nas unidades ao longo do andamento das obras, exceto as eventualmente oferecidas pela incorporadora.
12. A configuração e os níveis da implantação do empreendimento estão sujeitos a alterações decorrentes de exigências técnicas e estruturais, ao atendimento das posturas municipais, concessionárias e condições do entorno.
13. As imagens de áreas privativas podem possuir configurações diferentes do padrão do empreendimento, no que diz respeito à opção de planta e acabamentos, rebaixos, sancas decorativas, mobiliários e artigos decorativos, não sendo parte integrante do contrato. Para informações sobre o padrão do apartamento, consultar o Memorial Descritivo.
14. As áreas de lazer, vias, vagas e circulação do empreendimento estão sujeitas a alterações decorrentes das exigências das posturas municipais, concessionárias e condições do local.
15. Eventualmente, para atendimento de necessidades técnicas, poderão ser executados shafts e/ou enchimentos, bem como poderão ser alteradas as posições de peças sanitárias.
16. A incorporadora não se responsabiliza pelas construções vizinhas ao empreendimento. Itens como acréscimo nas edificações existentes no entorno, aberturas de janelas, alterações de afastamentos, entre outras condições dos imóveis de terceiros podem ser verificados no local, cabendo ao Poder Público fiscalizar a regularidade das construções vizinhas ao empreendimento.
17. As informações contidas em todo material publicitário veiculado são meramente ilustrativas, não se configurando como parte de qualquer instrumento legal, podendo, inclusive, ser alteradas sem aviso prévio.
18. As unidades 702 e 802 poderão ser adaptadas para acessibilidade conforme a Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, que institui a lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência - Estatuto da Pessoa com Deficiência. O cliente precisa solicitar a adaptação até o início das obras.
19. PRPA Bianca de Souza Bruno CAU A62283-4 | PREO Manuel Fiaschi CAU A29668-6
20. A incorporação imobiliária do empreendimento Be.in.Rio - Barão de Jaguaripe 225 foi registrada em 26/08/2026 sob o R-17 da matrícula nº 93.976 do Registro Geral do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ

NOTA LEGAL DO BE.IN.RIO BARÃO DE JAGUARIPE 404

1. Todas as perspectivas, plantas, fotos e imagens contidas neste material publicitário são meramente ilustrativas, seus elementos de composição podem sofrer alterações de cor, forma, textura e tamanho.
2. As unidades privativas e áreas comuns do projeto serão entregues obedecendo ao projeto executivo e conforme as especificações constantes do Memorial Descritivo, que prevalecerá em caso de conflito com qualquer outro material ou informação relativa ao empreendimento e este poderá sofrer alteração sem aviso prévio em função de posturas municipais, legais e concessionárias.
3. No interesse do bom andamento da obra, a construtora poderá substituir quaisquer especificações de material descritas neste Memorial Descritivo por similar de mesma qualidade, sempre que encontrar dificuldades em sua aquisição, a fim de evitar atraso em seu cronograma. As padronagens serão definidas de modo a obter-se harmonia e bom gosto na concretização final da unidade.
4. A infraestrutura do sistema de ar condicionado tipo split ou multi-split compreende o dreno da evaporadora, a tubulação de cobre com isolamento térmico, os cabos de força com comando e o ponto de força no quadro elétrico. Ao proprietário caberá a compra dos equipamentos internos e externos, bem como a integração dos mesmos à infraestrutura fornecida.
5. A decoração, iluminação, equipamentos e mobiliário das unidades privativas são apenas sugestões, não fazendo parte integrante da unidade.
6. Os equipamentos, mobiliários e elementos decorativos (quadros, tapetes, livros, almofadas, cortinas) constantes do presente material são referenciais, podendo sofrer revisão de modelos, especificações e quantidades, sem aviso prévio, não sendo entregues os utensílios, adornos e acessórios eventualmente previstos nas imagens. A incorporadora não se responsabiliza por elementos decorativos representados nas ilustrações artísticas.
7. O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas, conforme especificação do projeto paisagístico. As imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, representam artisticamente a fase adulta das espécies, que será atingida ao longo do tempo.
8. As imagens, ilustrações, plantas humanizadas referentes ao empreendimento apresentadas no stand de vendas, folder, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação, são meramente ilustrativas, podendo apresentar variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas, ou do atendimento a postulados legais.
9. As vistas apresentadas nas imagens são meramente ilustrativas, realizadas por aproximação, podendo não retratar a realidade do local do empreendimento.
10. As unidades serão entregues com esquadrias entre os ambientes abertos e fechados, conforme projeto aprovado na Prefeitura Municipal e Corpo de Bombeiros.
11. Não serão admitidas modificações nas unidades ao longo do andamento das obras, exceto as eventualmente oferecidas pela incorporadora.
12. A configuração e os níveis da implantação do empreendimento estão sujeitos a alterações decorrentes de exigências técnicas e estruturais, ao atendimento das posturas municipais, concessionárias e condições do entorno.
13. As imagens de áreas privativas podem possuir configurações diferentes do padrão do empreendimento, no que diz respeito à opção de planta e acabamentos, rebaixos, sancas decorativas, mobiliários e artigos decorativos, não sendo parte integrante do contrato. Para informações sobre o padrão do apartamento, consultar o Memorial Descritivo.
14. As áreas de lazer, vias, vagas e circulação do empreendimento estão sujeitas a alterações decorrentes das exigências das posturas municipais, concessionárias e condições do local.
15. Eventualmente, para atendimento de necessidades técnicas, poderão ser executados shafts e/ou enchimentos, bem como poderão ser alteradas as posições de peças sanitárias.
16. A incorporadora não se responsabiliza pelas construções vizinhas ao empreendimento. Itens como acréscimo nas edificações existentes no entorno, aberturas de janelas, alterações de afastamentos, entre outras condições dos imóveis de terceiros podem ser verificados no local, cabendo ao Poder Público fiscalizar a regularidade das construções vizinhas ao empreendimento.
17. As informações contidas em todo material publicitário veiculado são meramente ilustrativas, não se configurando como parte de qualquer instrumento legal, podendo, inclusive, ser alteradas sem aviso prévio.
18. As unidades 702 e 802 poderão ser adaptadas para acessibilidade conforme a Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, que institui a lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência - Estatuto da Pessoa com Deficiência. O cliente precisa solicitar a adaptação até o início das obras.
19. PRPA Bianca de Souza Bruno CAU A62283-4 | PREO Manuel Fiaschi CAU A29668-6
20. A incorporação imobiliária do empreendimento Be.in.Rio - Barão de Jaguaripe 404 foi registrada em 21/08/2026 sob o R-33 da matrícula nº 118.841 do Registro Geral do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ



UMA COMBINAÇÃO DE PRATICIDADE, ELEGÂNCIA E CONVENIÊNCIA.

- Localização privilegiada na Zona Sul.
- Arte na fachada.
- Arquitetura contemporânea.
- Placas fotovoltaicas para redução do consumo nas áreas comuns do condomínio.*
- Parceria com empresa de administração de temporada, com oferecimento de serviços de conveniência.
- Apartamentos com opções de double suites.
- Armários ou closet design.
- Bancada entregue com cooktop.
- Lazer exclusivo.
- Minimercado e Espaço delivery.

*Para demandas específicas.



Imagem Ilustrativa

CONHEÇA A COLEÇÃO BE.IN.RIO



**BE.IN.RIO
POMPEU LOUREIRO 110**
Pompeu Loureiro, 110



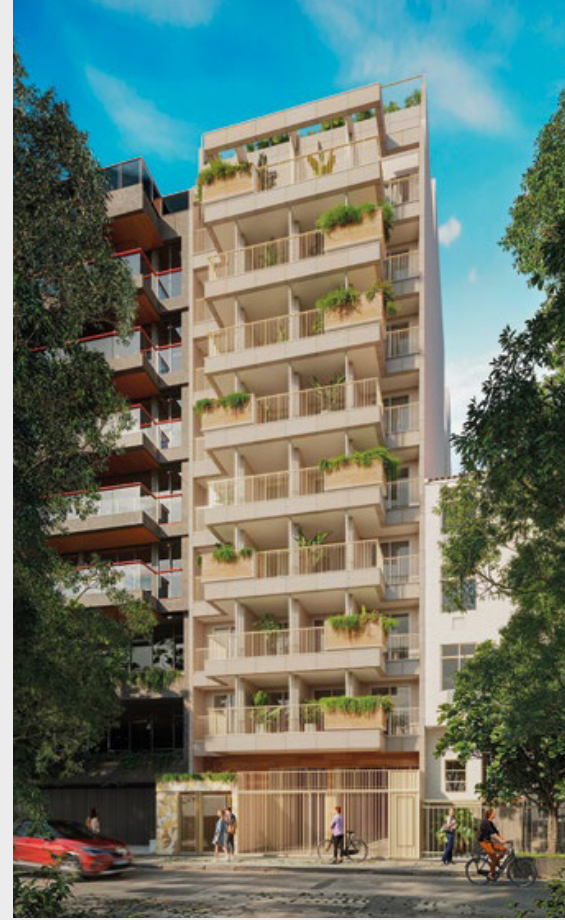
**BE.IN.RIO
PRAIA COPACABANA**
Siqueira Campos, 37



**BE.IN.RIO
PAUL REDFERN 40**
Paul Redfern, 40



**BE.IN.RIO
NASCIMENTO SILVA 387**
Nascimento Silva, 387



**BE.IN.RIO
PRUDENTE 589**
Prudente de Moraes, 589



**BE.IN.RIO
PRUDENTE 1356**
Prudente de Moraes, 1356



**BE.IN.RIO
BARÃO DA TORRE**
Barão da Torre, 662



**BE.IN.RIO
PRAIA IPANEMA**
Gomes Carneiro, 30



**BE.IN.RIO
TONELERO**
Tonelero, 61



**BE.IN.RIO
ARPOADOR**
Bulhões de Carvalho, 396



**BE.IN.RIO
LEOPOLDO MIGUEZ**
Leopoldo Miguez, 10

Há mais de 30 anos, o Opportunity Imobiliário, um dos maiores fundos imobiliários do país, realiza projetos de referência em arquitetura, com visão urbana e valorização patrimonial.

Essa experiência também atravessa fronteiras e chega a Miami, um dos mercados mais relevantes no cenário imobiliário global, com o The Lincoln Coconut Grove.

Uma expansão que reforça a atuação do Opportunity, marcada por entrega e resultados consistentes para clientes e investidores.

ÁREAS DE ATUAÇÃO

- RIO DE JANEIRO
- BÚZIOS
- BRASÍLIA
- VITÓRIA
- VILA VELHA
- MIAMI

Mais do que projetos imobiliários, o Opportunity constrói oportunidades que concretizam projetos de vida.

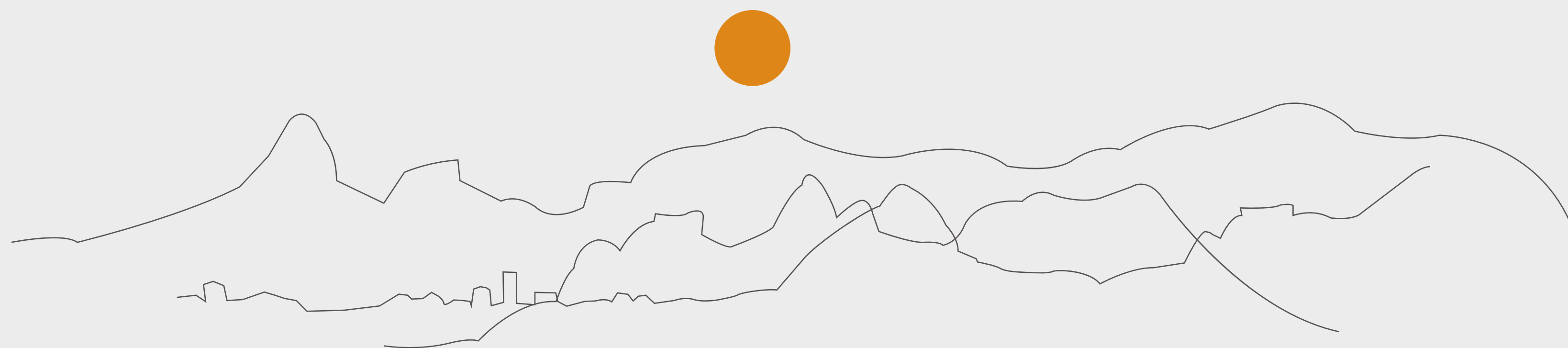


MAIS DE
R\$ **1,5 B** EM VENDAS EM 2025

POSSUI
R\$ **4 B** SOB GESTÃO EM 2026

8 K DE UNIDADES
ENTREGUES

3 M DE M²
DESENVOLVIDOS



Be.in.Rio
COLEÇÃO

Incorporação e realização:

OPPORTUNITY
IMOBILIÁRIO

Assessoria
imobiliária:

Brix