

ORLA

*orla*



# MAIOJAMA

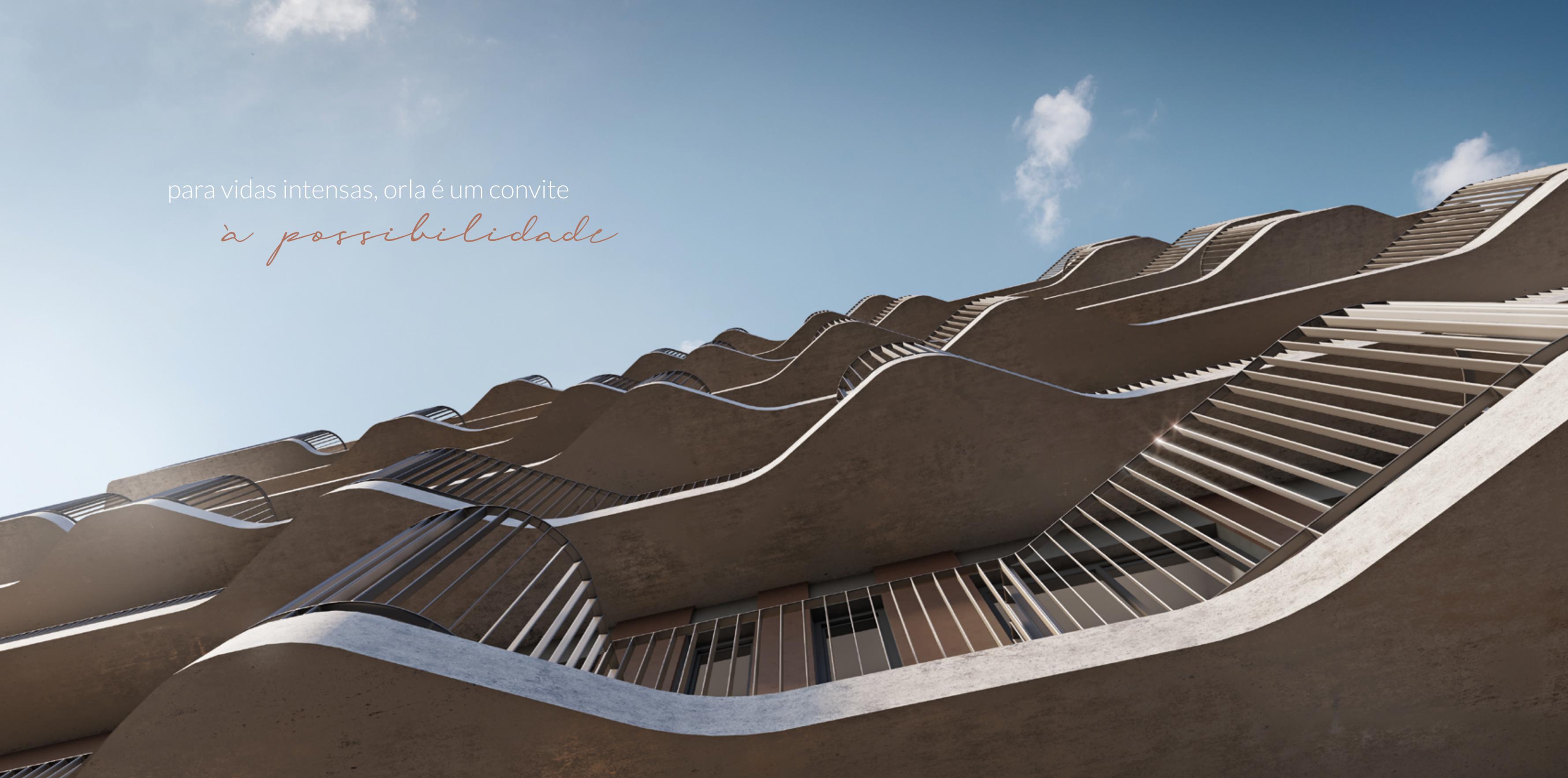
A P R E S E N T A



Desejamos que essa leitura seja como um passeio de fim de tarde com o sol aquecendo o rosto e uma brisa leve balançando os cabelos. Para a experiência ser completa só falta a trilha sonora. Pensamos nisso também! **Acesse o QR code,** coloque os fones de ouvido e conheça o lugar de uma vida sem fronteiras: Orla.

para vidas intensas, orla é um convite

*à possibilidade*





# ORLA

Orla é uma linha viva, um contorno que delimita a praia e a profundidade. A areia e a água. De um lado, pés firmes. No outro, a chance de flutuar. Cada vez que a maré se movimenta a orla muda, desenhando novos rabiscos no chão com uma gentileza tão sutil que é fácil esquecer a força do oceano que a impele.

Orla é o novo empreendimento da Maiojama no Praia de Belas. Ele empresta da natureza a provocação dos contornos orgânicos.

O que é uma linha, senão um convite para transpor o imaginário e se aventurar do lado de lá?

Orla é um projeto ousado, grandioso no desafio de preconizar a arquitetura contemporânea em seu entorno, mas também sutil em dialogar com a escala da vida que se avizinha, de alturas discretas e ritmo manso.

Já que a vida hoje não tem mais fronteiras, Orla é a aventura da pluralidade. Seu movimento encaixa no mesmo cotidiano a velocidade das avenidas e a calmaria do pôr do sol. A poucos passos um do outro, as telas e o modo avião, o refúgio do lar e a imensidão do lago, carro na garagem e bike no asfalto.

O projeto transcreve uma narrativa inédita entre a história da capital e a construção de um futuro comum que cristaliza o desejo por um novo jeito de viver a cidade. Menos formal e mais natural, menos frenético e mais gentil. O lugar que até então era passagem, agora é protagonista de novos tempos.

Orla é a liberdade de abraçar seu tempo e espaço, no plural.

**Para vidas intensas, Orla é um convite à possibilidade.**



## VIDAS CONTEMPORÂNEAS

Não há mais em nós uma identidade única. Hoje, cada um carrega identidades móveis, flutuantes, passageiras. O fazemos com a rapidez e facilidade do mundo hiperconectado que nos cerca. Éramos indivíduos. Somos multivíduos. Antes, indivisíveis. Agora, plurais.

Buscamos por nós mesmos, em nós mesmos, com nossas ambiguidades e histórias de vida. Nos permitimos personalidades distintas, limiares, contraditórias, mas sempre familiares. Nossa completude, ainda que momentânea, nos impulsiona.<sup>(1)</sup>

O tempo contemporâneo traz o fim dos padrões e da estabilidade.

Surge o tempo da indefinição, marcado pela versatilidade em meio à incerteza e a vanguarda constante de um eterno recomeço. Em vez de sólido e definível, agora líquido para assumir múltiplas formas.<sup>(2)</sup>

Aos que navegam por estas orlas, a vida convida para um constante buscar-se e reconhecer-se.

(1) Massimo Canevacci, antropólogo italiano

(2) Zygmunt Baumann, filósofo polonês





## O PRAIA DE BELAS

O Praia de Belas sempre foi um local de passagem. Em seus primórdios, conectava comerciantes e comunidades rurais da zona sul ao efervescente centro da capital. Na década de cinquenta, nas mãos de Fayet, chegou a ser precursor do plano piloto de uma releitura pampeana ao estilo do que Niemeyer desenhava em Brasília.

O que atraía os caminhantes, os moradores e os curiosos sempre foi a esplendorosa vista do lago.

Vista que, agora, a revitalização da orla e os planos de urbanização tratam de preparar para o futuro. Mais acessível e segura, com recursos que fomentam o entretenimento, convidam ao lazer e estimulam o esporte. Uma vista onde todos podem se encontrar.

Vista que, também, torna-se jardim dos que escolherem morar no Orla. Porque, mais do que um lugar, a orla é um convite às possibilidades.







Parque Maurício Sirotsky Sobrinho

Centro Administrativo Fernando Ferrari

Parque da Redenção

Ministério Público

TJ RS

IPE

Trend City Center

Foro Central

TRT 4ª Região

Shopping Praia de Belas

Foro Trabalhista

Parque Marinha do Brasil

BOM FIM

CENTRO HISTÓRICO

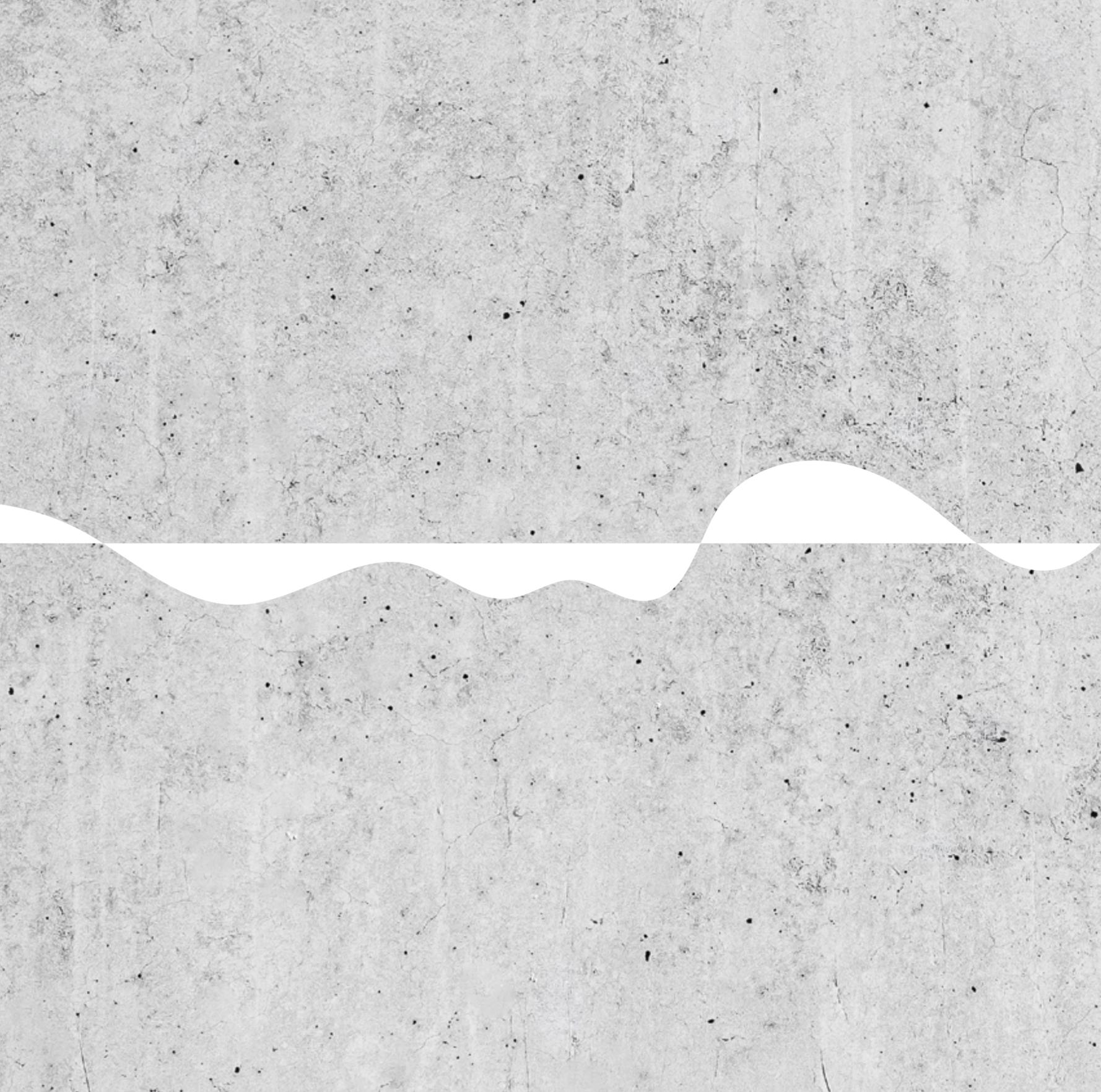
CIDADE BAIXA

ORLA

PRAIA DE BELAS

MENINO DEUS

NOVO TRECHO ORLA DO GUAÍBA



Mais do que possibilidade, disponibilidade: a arquitetura do Orla brinda o morador com uma multiplicidade de escolhas. Uma expertise que o Studio Prudêncio traduz com maestria.

As curvas desenhadas na fachada de concreto complementam a organicidade do próprio bairro e ampliam a lembrança do lago.

Sua estética é bem resolvida, equilibrada no encontro de ângulos, na relação com a luz e na harmonia entre volumes.

Uma linguagem que perpetua o legado do bairro, reafirma o estilo de vida dos que escolheram este lugar como lar. Em vez de gradil, eclusa e barreiras, vegetação, vidro e tecnologia imprimem fluidez, semeiam tranquilidade.

As dimensões compactas otimizam o uso, reforçam a consciência do presente, mas não impedem que as áreas de lazer e espaços comuns sejam completos e de amplitude generosa. A arquitetura do Orla traz afirmações que inspirarão novas ideias.





ORLA

## ÁREAS COMUNS

Lojas com acesso direto à praça adotada

Hall com eclusa ambientada

Guarita blindada

Storage

Bicicletário

Espaço para minimarket

Espaço para lavanderia condominial

Salão de festas multiuso com terraço e churrasqueira

Espaço fitness com área externa

Piscina com raia de 22m

Piscina infantil

Deck molhado

Solarium

Gourmet com parrilla

Living poente

Iluminação de fachada padronizada

Gerador para áreas comuns

Áreas comuns entregues mobiliadas e decoradas

AV. PRAIA DE BELAS ESQUINA COM  
AV. AURELIANO FIGUEIREDO PINTO







FACHADA  
Av. Praia de Belas



ROOFTOP



## ÁREAS COMUNS

Perto do chão, o clima é de orla: vegetação abundante, lojas de rua e uma vida para descobrir a pé. A poucos metros do lago, a caminhabilidade é um ponto chave na relação do prédio com vizinhos e praças.

Mas é nas alturas que o maior destaque do projeto se descortina: um rooftop com piscina de borda infinita, conectado a um living de arquitetura com design brasileiro, convidam a uma nova

intensidade de contemplação e admiração. Para o pôr do sol mais belo, um mirante de prestígio.

A narrativa da fachada permeia os interiores e repete a materialidade extremamente natural: concreto bruto, madeira, largos planos de vidro e texturas orgânicas em revestimentos, tecidos e objetos. A sensação de desacelerar e relaxar são inerentes.



**HALL**

Com segurança e sofisticação o espaço funciona como eclusa e oferece um ambiente confortável ao visitante

**SALÃO DE FESTAS**

Espaço compartilhado que funciona como uma extensão dos apartamentos com gourmet, living e lazer integrados



#### SALÃO DE FESTAS

Sem fronteiras entre o interno e o externo e conectado com a vida urbana:  
o espaço ideal para uma reunião no home office ou para receber convidados





SOLARIUM GOURMET  
Gourmet com estar interno  
e varanda externa à beira da piscina



**ROOFTOP SOCIAL**

Terraço social com vista panorâmica, piscina com raia de 22m, gourmet, living, academia e espaço pet



**ACADEMIA E ESPAÇO CONTEMPLATIVO**  
Academia com vista privilegiada e área aberta para práticas como meditação e yoga

## EFICIÊNCIA & BAIXO IMPACTO

Um empreendimento aliado da natureza deve, por essência, zelar pelas melhores práticas de sustentabilidade.

É por isso que o Orla segue rigorosos padrões de gestão de obra e controle de resíduos, além de implementar soluções que maximizam a utilização de recursos naturais na irrigação, iluminação e ventilação do edifício, reduzindo o consumo energético.

## SUSTENTABILIDADE

Certificação de sustentabilidade ambiental selo ouro PMPA  
Aproveitamento de águas pluviais para paisagismo  
Espera para vaga condominial de carro elétrico  
Vidros laminados com alta performance térmica e acústica  
Iluminação 100% LED nas áreas comuns e paisagismo  
Torneiras otimizadoras de consumo de água  
Paisagismo com vegetação nativa



PLANTAS

*orla* ORLA

## TÉRREO

1. Acessos de veículos
2. Hall de entrada
3. Guarita blindada
4. Storage
5. Elevadores
6. Garagem
7. Loja 1
8. Loja 2
9. Praça pública adotada





## 2º PAVIMENTO

1. Salão de festas
2. Espaço para minimarket
3. Espaço para lavanderia
4. Bicletário
5. Garagem



## ROOFTOP

1. Terraço social com vista panorâmica
2. Piscina com raia de 22m
3. Piscina infantil
4. Solarium gourmet
5. Living poente
6. Academia
7. Espaço contemplativo
8. Espaço pet

### 3 SUÍTES

115,29m<sup>2</sup> andares pares

114,77m<sup>2</sup> andares ímpares\*

\*consultar metragem do 3º andar

Esquadrias frontais piso teto no living

Sacada

Living com ventilação cruzada

Lavabo

Churrasqueira

Rouparia

Esquadrias amplas nas suítes

Suíte master com sacada



PLANTA FINAL 1 - ANDARES PARES

Av. Praia de Belas



Av. Aureliano Figueiredo Pinto



DETALHE LIVING | 3 SUÍTES

## 2 SUÍTES

85,20m<sup>2</sup> andares ímpares\*

\*consultar metragem do 3º andar

Esquadrias laterais piso teto no living

Sacada

Living com ventilação cruzada

Esquadrias amplas nas suítes

Lavabo

Churrasqueira



PLANTA FINAL 2 - ANDARES ÍMPARES





DETALHE LIVING | 2 SUÍTES

## 2 SUÍTES

84,96m<sup>2</sup> andares pares

Esquadrias frontais piso teto no living

Living com ventilação cruzada

Sacada

Esquadrias amplas nas suítes

Suíte master com sacada

Lavabo

Churrasqueira



PLANTA FINAL 2 - ANDARES PARES



## 2 DORMITÓRIOS

66,51m<sup>2</sup>

Esquadrias piso teto no living

Esquadrias amplas nos dormitórios

Churrasqueira

Sacada



Av. Aureliano Figueiredo Pinto



### 1 SUÍTE

41,88m<sup>2</sup> andares pares  
42,03m<sup>2</sup> andares ímpares

- Esquadrias piso teto no living
- Sacada
- Esquadrias amplas na suíte
- Lavabo
- Churrasqueira



Av. Aureliano Figueiredo Pinto



PLANTA FINAL 7 - ANDARES PARES

# 1 DORMITÓRIO

35,10m<sup>2</sup>

Esquadrias piso teto no living

Esquadrias amplas nos dormitórios

Sacada



Av. Aureliano Figueiredo Pinto



PLANTA FINAL 4 - ANDARES PARES



DETALHE LIVING





# MAIOJAMA

## **MOVA. REINVENTE.**

Presente há mais de 47 anos no mercado gaúcho, a Maiojama se destaca como uma incorporadora sólida, que busca inspiração nas principais tendências mundiais em empreendimentos, capazes de transformar as regiões onde estão inseridos e a vida das pessoas.

Com um olhar diferente, de constante inovação e qualidade, é reconhecida como uma das principais marcas no segmento imobiliário.

Essa visão é fruto do talento e da dedicação de uma equipe multidisciplinar. Assim, a MAIOJAMA avança no tempo e enxerga cada vez mais longe, tornando-se uma empresa preparada para desafios futuros.

## FICHA TÉCNICA

Endereço

Av. Praia de Belas com  
Av. Aureliano Figueiredo Pinto

Interiores

STUDIO PRUDÊNCIO

Paisagismo

CREARE

Luminotécnico

STUDIO FOS

Arquitetura

STUDIO PRUDÊNCIO

Imagens

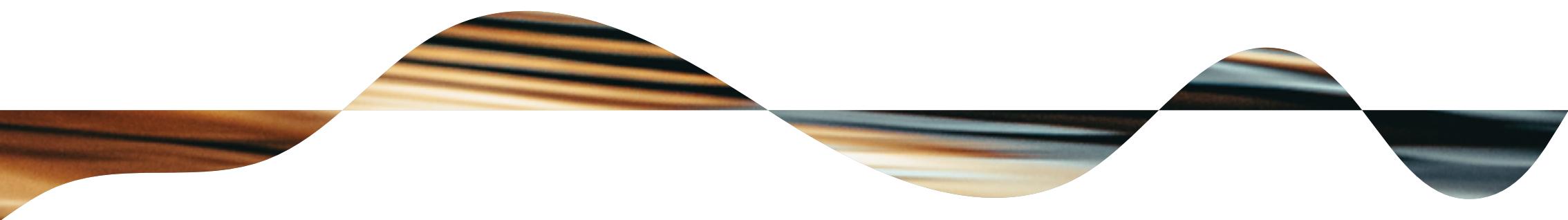
NEORAMA

Branding e conteúdo

NAMELESS

Construção e incorporação

MAIOJAMA



MAIOJAMA  
MOVA. REINVENTE.