

EDIFÍCIO ALIANÇA DA BAHIA

RUA ARAÚJO PORTO ALEGRE 36



O **EDIFÍCIO ALIANÇA DA BAHIA** foi projetado e construído entre 1957 e 1961 para abrigar, no Rio de Janeiro, a tradicional Companhia de Seguros Aliança da Bahia, fundada em 1870 em Salvador/BA.

Em 2022, através do Decreto Rio N° 51772 de 13 de dezembro, o **EDIFÍCIO** passa a ser classificado como **BEM PRESERVADO**.

Após 62 anos da data de sua construção, em 2023, a **DDL IMÓVEIS LTDA.** adquiriu o edifício e iniciou a obra de conservação, tendo como premissa modernizar toda a edificação, preservando seus elementos originais.

Na conclusão, o **EDIFÍCIO** obteve do **IRPH** o nada a opor sobre a solicitação de Aceitação de Obras de conservação para fins de **ISENÇÃO DE IPTU**.

*The **ALIANÇA DA BAHIA BUILDING** was designed and built between 1957 and 1961 to house, in Rio de Janeiro, the traditional Aliança da Bahia Insurance Company, founded in 1870 in Salvador/BA.*

*In 2022, by means of Rio Decree No. 51772 of December 13, the **BUILDING** was classified as **PRESERVED PROPERTY**.*

*62 years after its construction, in 2023, **DDL IMÓVEIS LTDA.** acquired the building and began conservation work, with the aim of modernizing the entire building while preserving its original features.*

*At the end of the work, the **BUILDING** obtained from the **IRPH** that it had no objection to the request for Acceptance of Conservation Works for the purposes of **IPTU EXEMPTION**.*



LEGENDA | CAPTION

EDIFÍCIO ALIANÇA DA BAHIA N° 36

Edificação **EXCLUSIVA** em Centro de Quadra
EXCLUSIVE Building in Center Block

PARQUEAMENTO | PARKING

ADJACÊNCIA | ADJACENCY

- 1 Palácio Gustavo Capanema
- 2 Palácio do Trabalho
- 3 Palácio da Fazenda

VIAS | STREETS

- 1 Rua Araújo Porto Alegre
- 2 Rua Debret
- 3 Rua Anfilófilo de Carvalho
- 4 Avenida Graça Aranha
- 5 Avenida Rio Branco
- 6 Avenida Almirante Barroso
- 7 Avenida Presidente Antônio Carlos
- 8 Avenida Presidente Wilson
- 9 Avenida Beira Mar

ACESSIBILIDADE | ACCESSIBILITY

- 1 Aeroporto Santos Dumont (4 min)
- 2 Terminal Barcas Praça XV (7 min)
- 3 Estação VLT Santos Dumont
- 4 Estação VLT Antônio Carlos
- 5 Estação VLT Cinelândia (2 min)
- 6 Estação VLT Carioca (4 min)
- 7 Estação VLT Colombo
- 8 Estação Metrô Cinelândia (2 min)
- 9 Estação Metrô Carioca (4 min)



O projeto de **RETROFIT** do empreendimento foi desenvolvido pelo escritório **RUY REZENDE ARQUITETURA LTDA.**, cuja premissa para renovação de edificações é manter suas principais características arquitetônicas, ajustando e adequando suas funcionalidades a novas tecnologias - "É respeitar o passado, o trazendo, para o presente, porém olhando para o futuro".

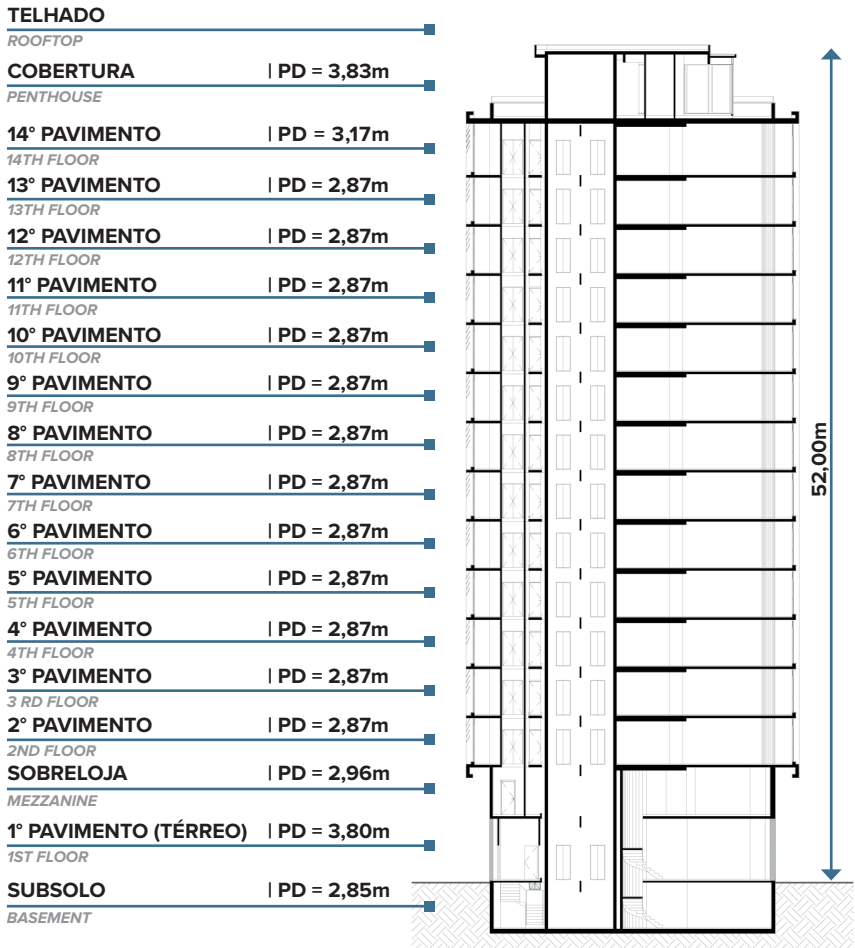
The development's **RETROFIT** project was developed by **RUY REZENDE ARQUITETURA LTDA.**, whose premise for renovating buildings is to maintain their main architectural features, adjusting and adapting their functionality to new technologies - "It's respecting the past, bringing it, into the present, but looking to the future".

QUADRO DE ÁREAS AREA TABLE		
PAVIMENTO FLOOR	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (ATC) TOTAL AREA BUILT	ÁREA TOTAL PRIVATIVA (ATP) TOTAL AREA PRIVATE
SUBSOLO BASEMENT	845,20 m2	718,82 m2
1º (TÉRREO)	845,20 m2	811,12 m2
SOBRELOJA MEZZANINE	795,81 m2	757,51 m2
2º	969,15 m2	931,48 m2
3º	969,15 m2	931,48 m2
4º	969,15 m2	931,48 m2
5º	969,15 m2	931,48 m2
6º	969,15 m2	931,48 m2
7º	969,15 m2	931,48 m2
8º	969,15 m2	931,48 m2
9º	969,15 m2	931,48 m2
10º	969,15 m2	931,48 m2
11º	969,15 m2	931,48 m2
12º	969,15 m2	931,48 m2
13º	969,15 m2	931,48 m2
14º	969,15 m2	927,34 m2
COBERTURA COVERAGE	969,15 m2	932,69 m2
TOTAL	16.054,31 m2	15.325,24 m2

QUADRO DOS PRINCIPAIS ACABAMENTOS TABLE OF THE MAIN FINISHES			
COMPARTIMENTO COMPARTMENT	PISO FLOOR	PAREDE WALL	TETO CEILING
HALL DE ENTRADA ENTRANCE HALL	GRANITO GRANITE	MÁRMORE MARBLE	GESSO COM PINTURA GYPSUM WITH PAINTING
HALL ELEVADORES ELEVATOR HALL	PORCELANATO PORCELANATE	PORCELANATO PORCELANATE	GESSO COM PINTURA GYPSUM WITH PAINTING
SALAS LOJAS ROOMS STORES	CONTRAPISO SUBFLOOR	PINTURA PAINTING	LAJE COM PINTURA SLAB WITH PAINTING
SANITÁRIOS TOILETS	PORCELANATO PORCELANATE	PORCELANATO / PINTURA PORCELANATE / PAINTING	GESSO COM PINTURA GYPSUM WITH PAINTING
ÁREAS TÉCNICAS TECHNICAL AREAS	PINTURA EPÓXI EPOXY PAINTING	PINTURA PAINTING	LAJE COM PINTURA SLAB WITH PAINTING

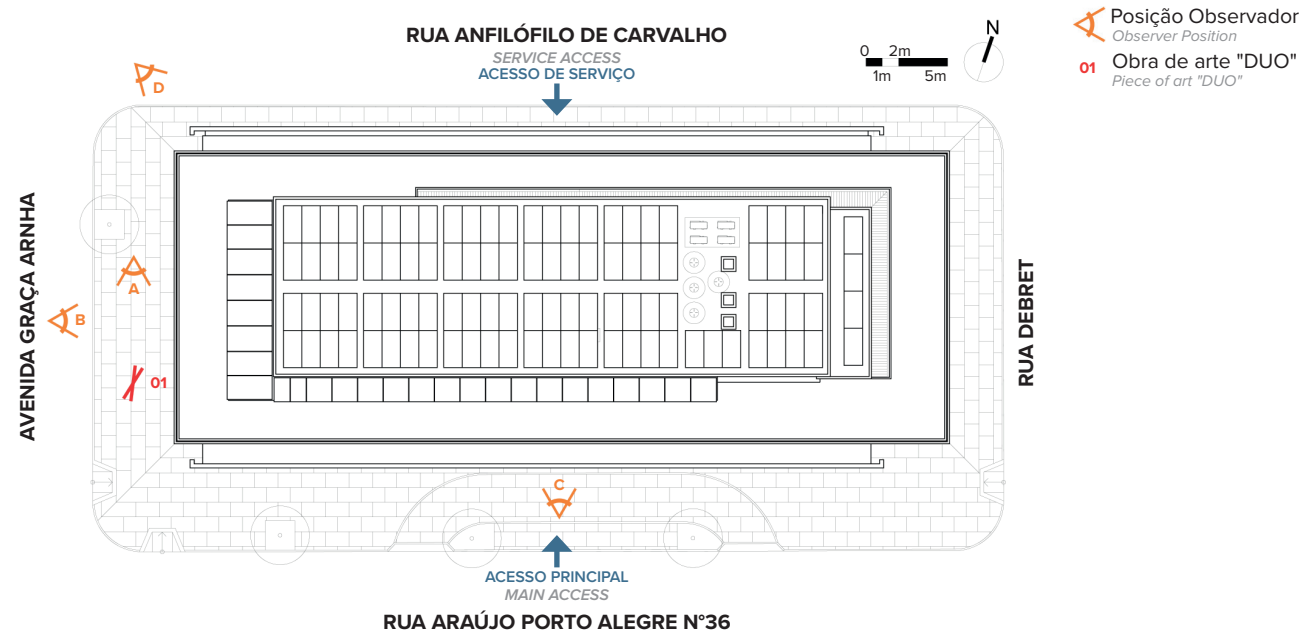
QUADRO DAS PRNCIPAIS ESQUADRIAS TABLE OF THE MAIN FINISHES			
JANELAS WINDOWS	PORTAS EXTERNAS EXTERNAL DOORS	PORTAS INTERNAS INERNAL DOORS	PORTAS CORTA-FOGO FIRE DOORS
ALUMÍNIO COM PINTURA ELETROSTÁTICA ALUMINUM WITH ELECTROSTATIC PAINTING	ALUMÍNIO COM PINTURA ELETROSTÁTICA ALUMINUM WITH ELECTROSTATIC PAINTING	MADEIRA COM LAMINADO MELAMÍNICO WOOD WITH LAMINATE	AÇO INOX STAINLESS STEEL

CORTE | SECTION



PROJETO | PROJECT

PLANTA DE SITUAÇÃO | SITE PLAN



FOTOS | PHOTOS

FOTO A - Obra de Arte "DUO"
PHOTO A - Piece of art "DUO"



FOTO B - Obra de Arte "DUO"
PHOTO B - Piece of art "DUO"



Autor da Obra de Arte: BOB CARDIM
Author of the Artwork: BOB CARDIM

FOTO C - Acesso Principal
PHOTO C - Main Access



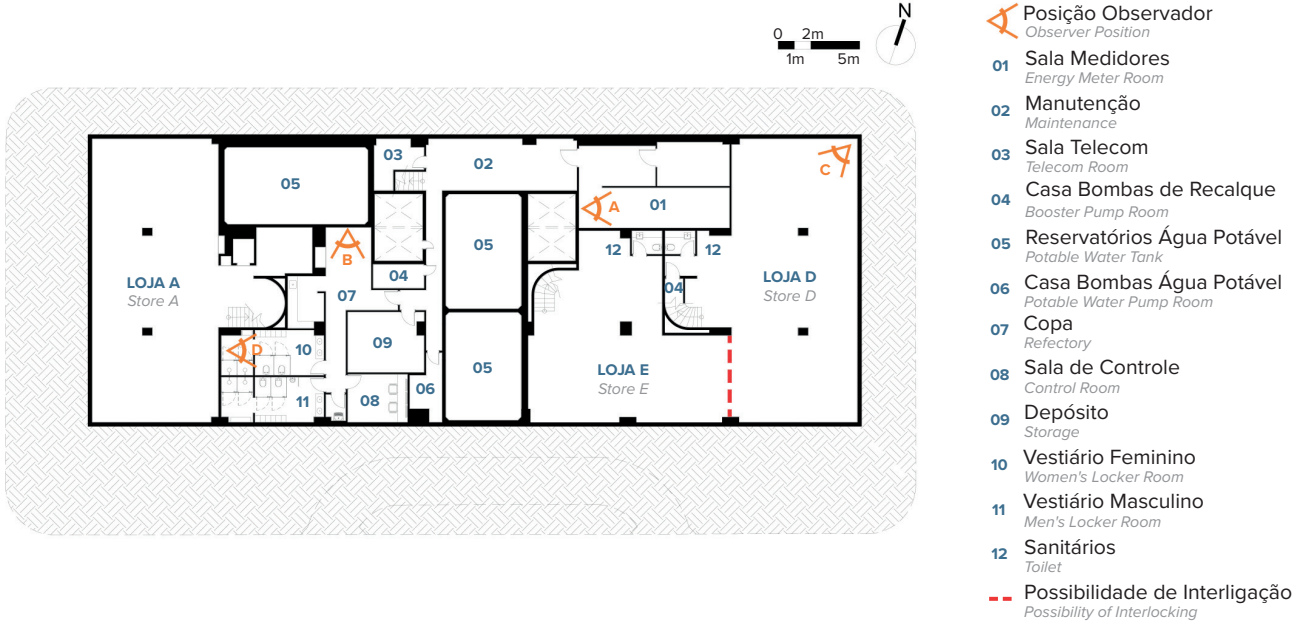
Calçada com acabamento em GRANITO
GRANITE sidewalk finish

FOTO D - Prédios Adjacentes
PHOTO D - Adjacent Buildings



Pavimentos com VISTA para Prédios Imponentes
Floors with VIEWS of Imposing Buildings

PLANTA SUBSOLO | BASEMENT PLAN



FOTOS | PHOTOS

FOTO A - Sala Medidores
PHOTO A - Energy Meter Room



Entrada de Energia TOTALMENTE MODERNIZADA
FULLY MODERNIZED Power Input

FOTO B - Copa
PHOTO B - Refectory



FOTO C - Loja D
PHOTO C - Store D

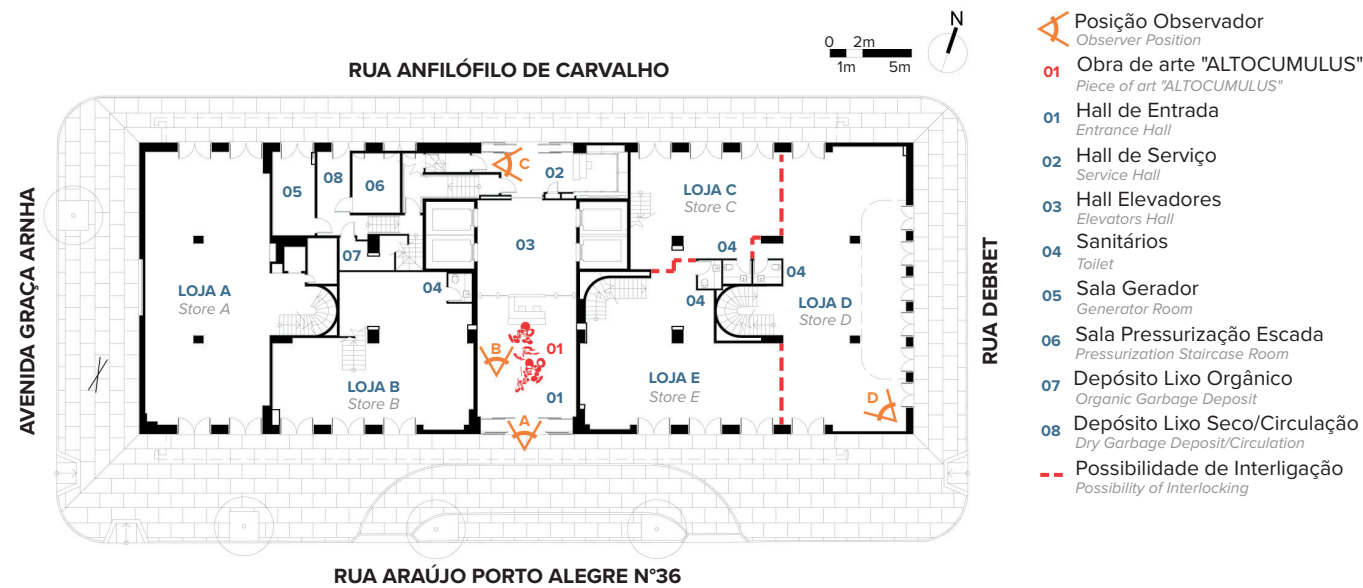


FOTO D - Vestiário Feminino
PHOTO D - Women's Locker Room



PROJETO | PROJECT

PLANTA 1º PAVIMENTO (TÉRREO) | 1ST FLOOR PLAN



FOTOS | PHOTOS

FOTO A - Hall de Entrada

PHOTO A - Entrance Hall



Hall de entrada com PD DUPLO
Entrance hall with DOUBLE PD

FOTO B - Obra de arte "ALTOCUMULUS"

PHOTO B - Obra de arte "ALTOCUMULUS"



Autor da Obra de Arte: GUSTAVO PRADO
Author of the Artwork: GUSTAVO PRADO

FOTO B - Obra de arte "ALTOCUMULUS"

PHOTO B - Obra de arte "ALTOCUMULUS"



Autor da Obra de Arte: GUSTAVO PRADO
Author of the Artwork: GUSTAVO PRADO

FOTO A - Hall de Entrada

PHOTO A - Entrance Hall



Hall de entrada com PD DUPLO
Entrance hall with DOUBLE PD

FOTO C - Hall de Serviço

PHOTO D - Service Hall



FOTO C - Loja D

PHOTO C - Store D



LOJA com PD DUPLO
STORE with DOUBLE PD

FOTO C - Loja D

PHOTO C - Store D



LOJA com PD DUPLO
STORE with DOUBLE PD

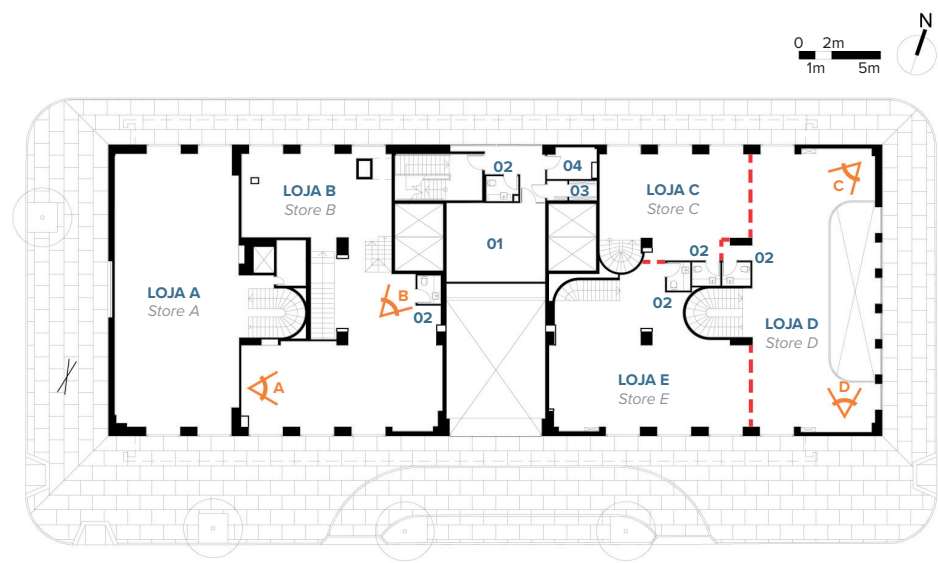
FOTO C - Hall de Serviço

PHOTO D - Service Hall



PROJETO | PROJECT

PLANTA SOBRELOJA | MEZZANINE PLAN



LEGENDA | CAPTION

- Posição Observador
Observer Position
- 01 Sala Administração
Administration Room
- 02 Sanitários
Toilet
- 03 Sala Elétrica/Telecom
Electrical/Telecom Room
- 04 Depósito
Storage
- - Possibilidade de Interligação
Possibility of Interlocking

FOTOS | PHOTOS

FOTO A - Loja B
PHOTO A - Store B



FOTO B - Sanitário
PHOTO B - Toilet



FOTO B - Sanitário
PHOTO B - Toilet



FOTO A - Loja B
PHOTO A - Store B



FOTO C - Loja D
PHOTO C - Store D



FOTO D - Loja D
PHOTO D - Store D



FOTO D - Loja D
PHOTO D - Store D

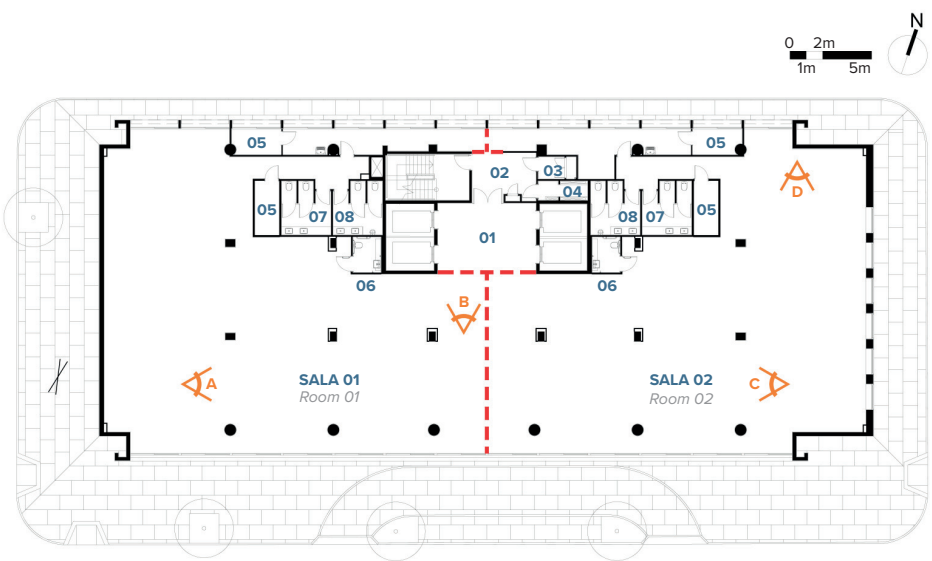


FOTO C - Loja D
PHOTO C - Store D



PROJETO | PROJECT

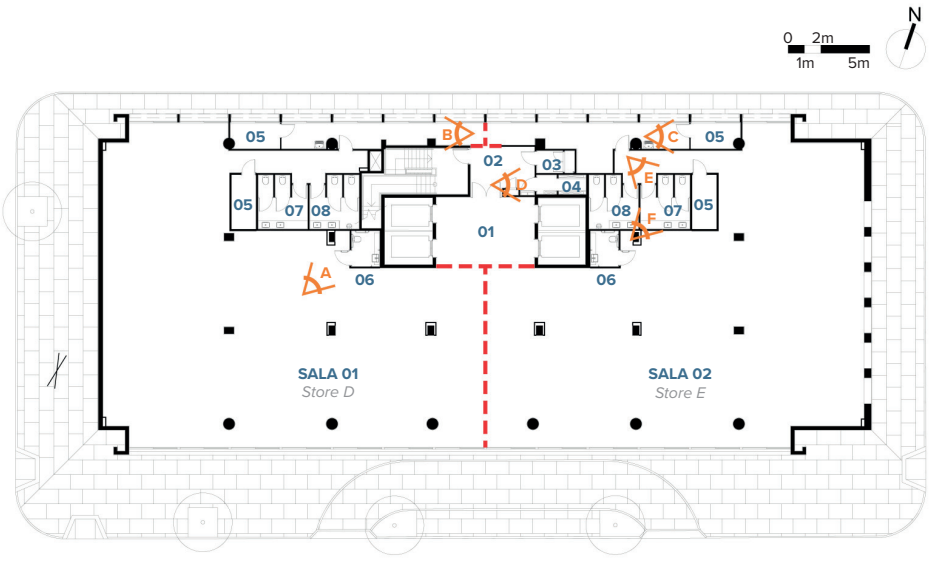
PLANTA 2° AO 13°PAVIMENTO (TIPO) | 2ND TO 13TH FLOOR PLAN (TYPE)



LEGENDA | CAPTION

- Posição Observador
Observer Position
- 01 Hall Elevadores
Elevators Hall
- 02 Hall de Serviço
Service Hall
- 03 Depósito Lixo
Garbage Deposit
- 04 Sala Elétrica/Telecom
Electrical/Telecom Room
- 05 Casa de Máquinas ACV
Ar Conditioned Machine Room
- 06 Sanitário PCD
PWD Toilet
- 07 Sanitário Feminino
Women's Toilet
- 08 Sanitário Masculino
Men's Toilet
- - Possibilidade de Interligação
Possibility of Interlocking

PLANTA 14°PAVIMENTO | 14TH FLOOR PLAN



LEGENDA | CAPTION

- Posição Observador
Observer Position
- 01 Hall Elevadores
Elevators Hall
- 02 Hall de Serviço
Service Hall
- 03 Depósito Lixo
Garbage Deposit
- 04 Sala Elétrica/Telecom
Electrical/Telecom Room
- 05 Casa de Máquinas ACV
Ar Conditioned Machine Room
- 06 Sanitário PCD
PWD Toilet
- 07 Sanitário Feminino
Women's Toilet
- 08 Sanitário Masculino
Men's Toilet
- - Possibilidade de Interligação
Possibility of Interlocking

FOTOS | PHOTOS

FOTO A - Sala 01 / 02
PHOTO A - Room 01 / 02



FOTO B - Hall Elevadores
PHOTO B - Elevator Hall



FOTOS | PHOTOS

FOTO A - Sanitário PCD
PHOTO A - PWD Toilet



FOTO B - Circulação Serviço
PHOTO B - Circulation Service



FOTO C - Casa de Máquina ACV
PHOTO C - Ar Conditioned Machine Room

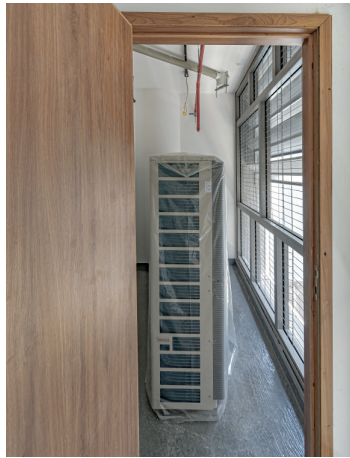


FOTO C - Sala 02 / 01
PHOTO D - Room 02 / 01



FOTO C - Sala 02
PHOTO C - Room 02



FOTO D - Sala Elétrica/Telecom
PHOTO D - Electrical/Telecom Room

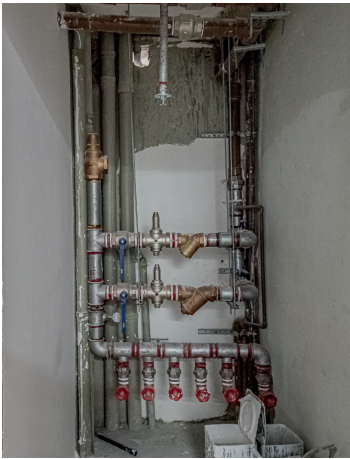


FOTO E - Sanitário Feminino
PHOTO E - Women's Toilet

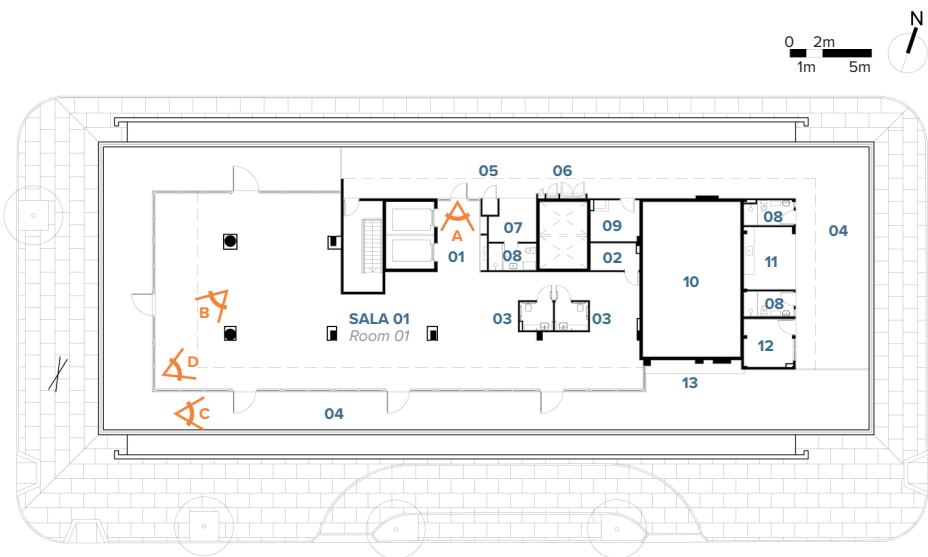


FOTO F - Sanitário Feminino
PHOTO F - Women's Toilet



PROJETO | PROJECT

PLANTA COBERTURA | PENTHOUSE PLAN



LEGENDA | CAPTION

- Posição Observador
Observer Position
- 01 Hall Elevadores
Elevators Hall
- 02 Casa de Máquinas ACV
Air Conditioned Machine Room
- 03 Sanitário PCD
PWD Toilet
- 04 Varanda
Balcony
- 05 Depósito Lixo
Garbage Deposit
- 06 Armário Elétrica/Telecom/Gás
Electrical/Telecom/Gás Room
- 07 Bicicletário
Bike Stand
- 08 Vestiário
Locker Room
- 09 Depósito
Storage
- 10 Reservatório Água Potável
Potable Water Tank
- 11 Copa
Refectory
- 12 Casa Bombas Combate Incêndio
Fire Fighting Pump Room
- 13 Barrilete
Potable Water Distribution

FOTOS | PHOTOS

FOTO A - Hall Elevadores
PHOTO A - Elevator Hall



FOTO B - Sala 01
PHOTO B - Room 01



Vista para a CORCOVADO
View of the CORCOVADO

FOTO E - Varanda
PHOTO E - Balcony



FOTO F - Varanda
PHOTO F - Balcony



FOTO C - Varanda
PHOTO C - Balcony



Vista para a BAÍA DE GUANABARA
View of the GUANABARA BAY

FOTO D - Sala 01
PHOTO D - Room 01



FOTO G - Varanda
PHOTO G - Balcony

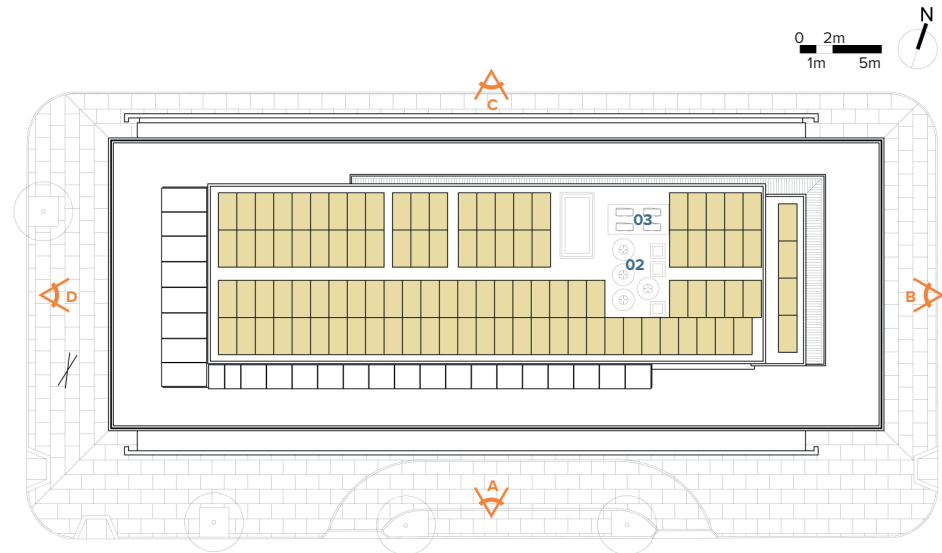


FOTO H - Varanda
PHOTO H - Balcony



PROJETO | PROJECT

PLANTA TELHADO | ROOFTOP PLAN



LEGENDA | CAPTION

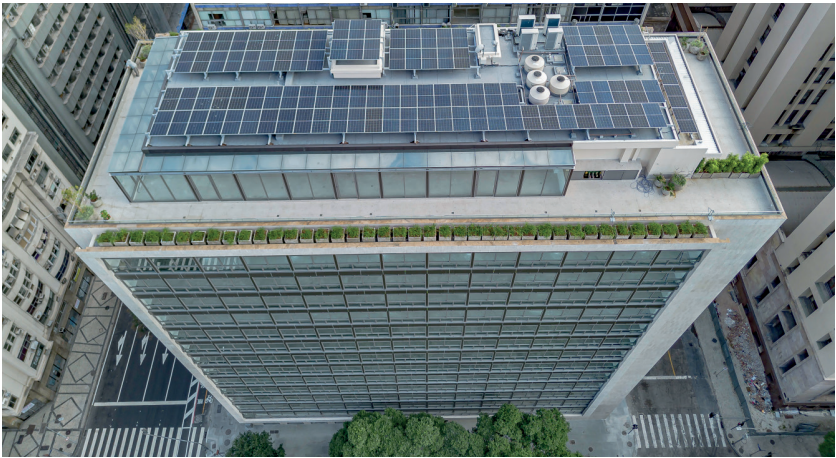
- Posição Observador
Observer Position
- Placas Fotovoltaicas (Solares)
Photovoltaic (Solar) Panels
- 02 Reservatório Água Potável
Potable Water Tank
- 03 Máquinas ACV
Air Conditioned Machine

FOTOS | PHOTOS

FOTO - Planta Telhado
PHOTO - Rooftop Plan



FOTO A - Telhado
PHOTO A - Rooftop



Energia SOLAR para atendimento das CARGAS condominiais
SOLAR energy to supply condominium LOADS

FOTO B - Telhado
PHOTO B - Rooftop



FOTO C - Telhado
PHOTO C - Rooftop

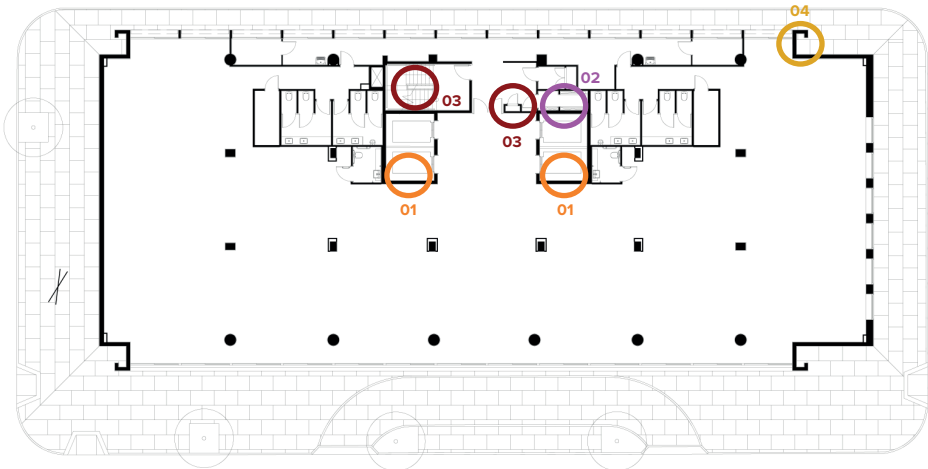


FOTO D - Telhado
PHOTO D - Rooftop



INFRAESTRUTURA | INFRASTRUCTURE

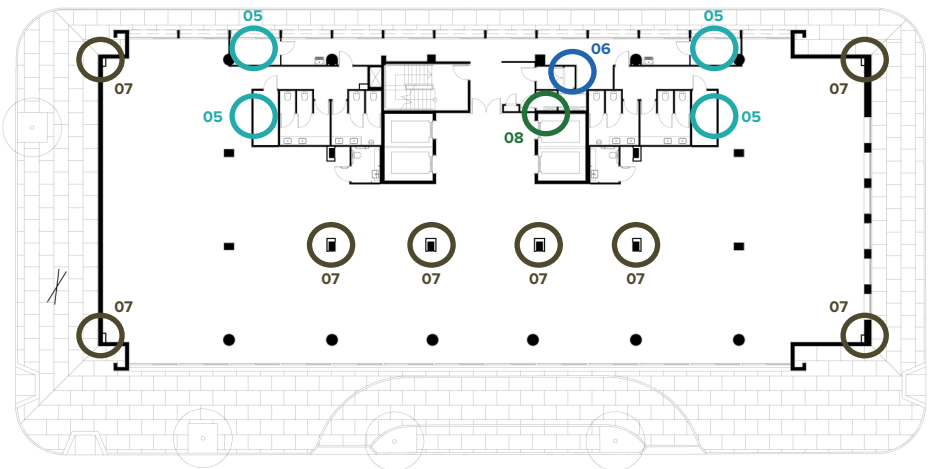
PLANTA 2° AO 13°PAVIMENTO (TIPO) | 2ND TO 13TH FLOOR PLAN (TYPE)



LEGENDA | CAPTION

- 01 Elevadores
Elevators
- 02 Instalações Elétricas
Electrical Installations
- 03 Instalações Combate Incêndio
Fire Fighting Installations
- 04 Instalações Gás
Gas Installations

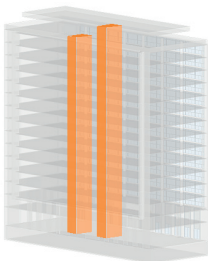
PLANTA 2° AO 13°PAVIMENTO (TIPO) | 2ND TO 13TH FLOOR PLAN (TYPE)



LEGENDA | CAPTION

- 05 Instalações Ar Condicionado
Air Conditioning Installations
- 06 Instalações Hidráulicas
Hydraulic Installations
- 07 Instalações Esgoto
Sewage Installations
- 08 Instalações Telecom
Telecom Installations

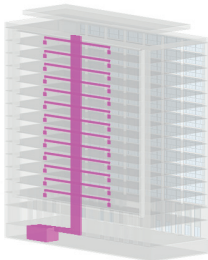
ESQUEMAS VERTICAIS ILUSTRATIVOS | ILLUSTRATIVE VERTICAL DIAGRAMS



01 ELEVADORES | ELEVATORS

Instalados 04 elevadores de última geração com capacidade para 18 passageiros cada. Sendo 02 que conectam o 1° pavimento ao 14° pavimento e 02 que conectam o 1° pavimento a cobertura.

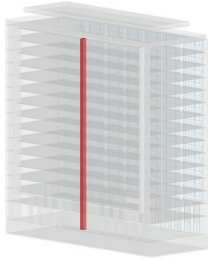
Four state-of-the-art elevators with a capacity for 18 passengers each have been installed. Two connect the 1st floor to the 14th floor and two connect the 1st floor to the penthouse.



02 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS | ELECTRICAL INSTALLATIONS

Entrada de energia totalmente modernizada. Shaft exclusivo para atendimento dos pavimentos. Quadro de distribuição com carga disponível de 175a para cada sala. Implantado sistema de microgeração de energia através de placas fotovoltaicas (solares), para atendimento das cargas condominiais. Gerador de emergência com capacidade de 200kva para o atendimento das cargas: iluminação de emergência escada pressurizada, sistema pressurização escada, bombas combate contra incêndio, bombas recalque esgoto e água potável, elevadores e climatização hall elevadores, hall social e administração.

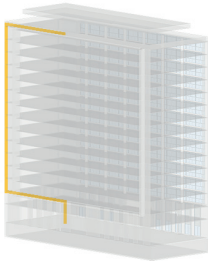
Fully modernized power supply. Exclusive shaft to serve the floors. distribution panel with 175a available load for each room. Microgeneration system implemented through photovoltaic (solar) panels to serve the condominium's loads. Emergency generator with 200kva capacity to meet the following loads: emergency lighting, pressurized stairwell, stairwell pressurization system, fire fighting pumps, sewage and drinking water booster pumps, elevators and air conditioning in the elevator lobby, social lobby, and administration.



03 INSTALAÇÕES COMBATE INCÊNDIO | FIRE FIGHTING INSTALLATIONS

Toda infraestrutura de combate foi substituída. O edifício conta com os seguintes sistemas de prevenção e combate contra incêndio: hidrantes, extintores, sinalização e iluminação de emergência, chuveiros automáticos (sprinkler), detecção, alarme de incêndio e escada pressurizada.

All firefighting infrastructure has been replaced. The building has the following fire prevention and firefighting systems: hydrants, fire extinguishers, emergency signs and lighting, automatic sprinklers, detection, fire alarm, and pressurized stairwell.

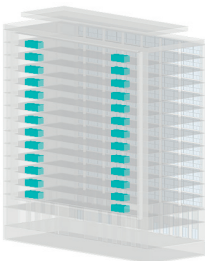


04 INSTALAÇÕES GÁS | GAS INSTALLATIONS

Executada infraestrutura interligando o PI de gás a um ponto de abastecimento na cobertura. Esta instalação passa por fora da edificação em atendimento as normas vigentes.

Infrastructure connecting the gas pi to a supply point on the roof has been installed. This installation runs outside the building in compliance with current regulations.

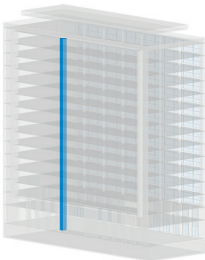
ESQUEMAS VERTICAIS ILUSTRATIVOS | ILLUSTRATIVE VERTICAL DIAGRAMS



05 INSTALAÇÕES AR CONDICIONADO | AIR CONDITIONING INSTALLATIONS

Instaladas 02 condensadoras com capacidade de 8TR cada para o atendimento do sistema de climatização das salas a ser adotado pelo locatário. As condensadoras para o atendimento da sala na cobertura estão instaladas no telhado. Ambientes já climatizados: Sala de controle e Copa (subsolo), Hall social e de serviço (1°pavimento), Administração (sobreloja) e Hall dos elevadores (pavimentos). Todos os banheiros e copa (subsolo) possuem exaustão mecânica.

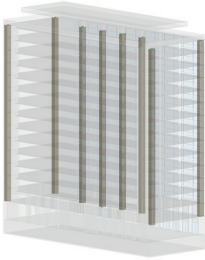
Two condensers with a capacity of 8tr each have been installed to serve the air conditioning system in the rooms to be used by the tenant. the condensers for the penthouse room are installed on the roof. Already air-conditioned areas: control room and kitchen (basement), social and service hall (1st floor), administration (mezzanine) and elevator hall (floors). all bathrooms and kitchen (basement) have mechanical exhaust.



06 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS | HYDRAULIC INSTALLATIONS

Toda infraestrutura de abastecimento foi substituída. O volume total de água potável no edifício é de 366.760 litros.

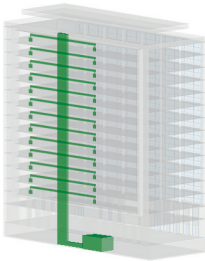
The entire supply infrastructure has been replaced. The total volume of potable water in the building is 366,760 liters.



07 INSTALAÇÕES ESGOTO | SEWAGE INSTALLATIONS

Toda infraestrutura de captação de águas pluviais foi substituída. Executados 08 conjuntos de prumadas (esgoto, ventilação e dreno ar condicionado), distribuídos pelo pavimento, para o atendimento de diversos layouts de ocupação.

All rainwater collection infrastructure was replaced. Eight sets of vertical pipes (sewage, ventilation, and air conditioning drainage) were installed throughout the floor to accommodate various layouts.



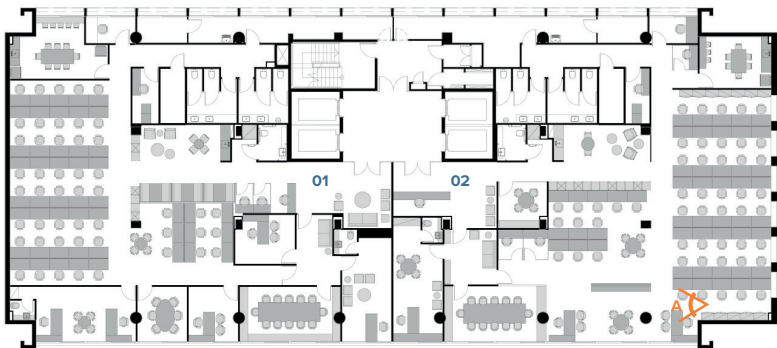
08 INSTALAÇÕES TELECOM | TELECOM INSTALLATIONS

Shaft e exclusivo para atendimento dos pavimentos. Quadro de distribuição disponível para cada sala. Implantado sistema de circuito fechado de televisão (CFTV) em todo o edifício, inclusive na área externa. Instaladas 04 catracas (Wolpac Wolgate) no hall de entrada com reconhecimento facial, sendo duas PCD e duas standard.

Exclusive shaft for servicing the floors. Distribution panel available for each room. Closed-circuit television (cctv) system installed throughout the building, including the outdoor area. Four turnstiles (wolpac wolgate) installed in the entrance hall with facial recognition, two for people with disabilities and two standard.

SUGESTÃO OCUPAÇÃO | OCCUPATION SUGGESTION

PLANTA 2° AO 13°PAVIMENTO (TIPO) | 2ND TO 13TH FLOOR PLAN (TYPE)



LEGENDA | CAPTION

- Posição Observador
Observer Position
- 01 Sala 01
Room 01
- 02 Sala 02
Room 02

IMAGEM ILUSTRATIVA | ILLUSTRATIVE IMAGE

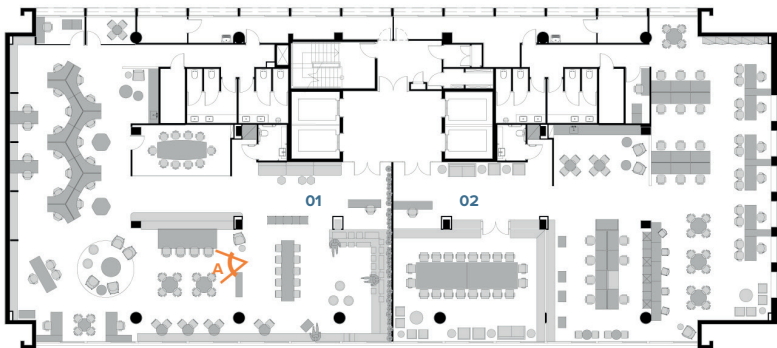
IMAGEM A - Sala 02
IMAGE A - Room 02



O mobiliário e acabamentos são meramente indicativos e não fazem parte do escopo de fornecimento das unidades.
The furniture and finishes are merely indicative and are not part of the scope of supply of the units.

SUGESTÃO OCUPAÇÃO | OCCUPATION SUGGESTION

PLANTA 2º AO 13º PAVIMENTO (TIPO) | 2ND TO 13TH FLOOR PLAN (TYPE)



LEGENDA | CAPTION

- Posição Observador
Observer Position
- 01 Sala 01
Room 01
- 02 Sala 02
Room 02

IMAGEM ILUSTRATIVA | ILLUSTRATIVE IMAGE

IMAGEM A - Sala 01
IMAGE A - Room 01



O mobiliário e acabamentos são meramente indicativos e não fazem parte do escopo de fornecimento das unidades.
The furniture and finishes are merely indicative and are not part of the scope of supply of the units.

SUGESTÃO OCUPAÇÃO | OCCUPATION SUGGESTION

PLANTA COBERTURA | PENTHOUSE PLAN

LEGENDA | CAPTION

- Posição Observador
Observer Position
- 01 Sala 01
Room 01

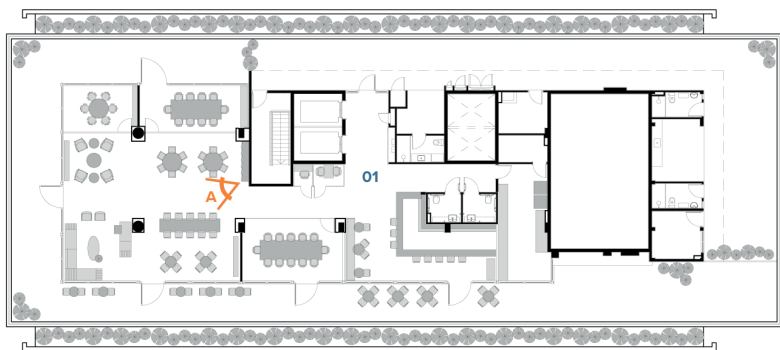


IMAGEM ILUSTRATIVA | ILLUSTRATIVE IMAGE

IMAGEM A - Sala 01
IMAGE A - Room 01



O mobiliário e acabamentos são meramente indicativos e não fazem parte do escopo de fornecimento das unidades.
The furniture and finishes are merely indicative and are not part of the scope of supply of the units.

SUGESTÃO OCUPAÇÃO | OCCUPATION SUGGESTION

PLANTA 1º PAVIMENTO (TÉRREO)
ST FLOOR PLAN

LEGENDA | CAPTION
Posição Observador
Observer Position
01 Loja D
Store D

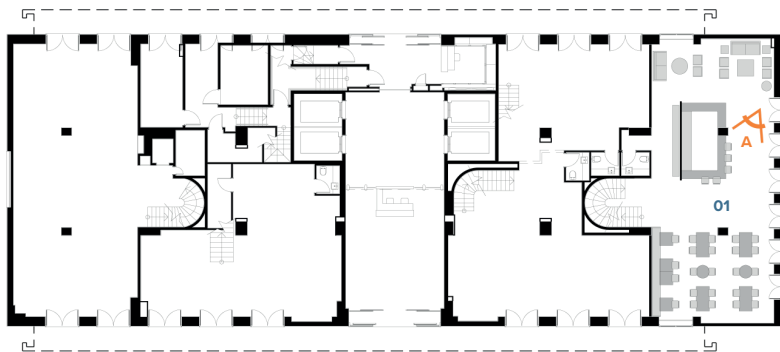


IMAGEM ILUSTRATIVA | ILLUSTRATIVE IMAGE

IMAGEM A - Loja D
IMAGE A - Loja D



O mobiliário e acabamentos são meramente indicativos e não fazem parte do escopo de fornecimento das unidades.
The furniture and finishes are merely indicative and are not part of the scope of supply of the units.

PLANTA COBERTURA | PENTHOUSE PLAN

LEGENDA | CAPTION
Posição Observador
Observer Position
01 Copa
Refectory

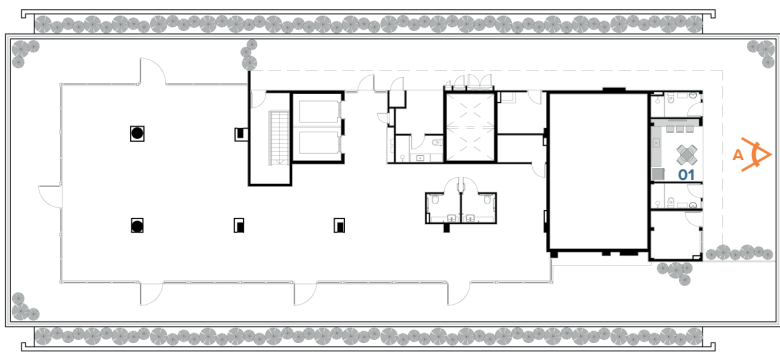


IMAGEM ILUSTRATIVA | ILLUSTRATIVE IMAGE

IMAGEM A - Copa
IMAGE A - Refectory



O mobiliário e acabamentos são meramente indicativos e não fazem parte do escopo de fornecimento das unidades.
The furniture and finishes are merely indicative and are not part of the scope of supply of the units.

Realização:

DDL
Imóveis Ltda.

construtora@construtorainternacional.com.br

55-21-3325-0766

55-21-999850944

Av. das Américas, 3333 / gr.610-614

Barra da Tijuca - RJ - Cep: 22631003