

BALDUINO
BALDUINO
BALDUINO

VIVA A
SUA CASA.
VIVA O
SEU ESTILO.

V I V A A S U A C A S A . V I V A O S E U E S T I L O .



Balduino é a resposta concreta ao bairro em que está inserido e ao estilo de vida que se deseja ter. O jogo de volumes e terraços dá movimento à volumetria e cria espaços que ampliam a experiência do morar e reforçam a qualidade de vida de quem ali faz sua morada.

Desde os apartamentos no pavimento térreo, onde os jardins trazem a sensação e a espacialidade de uma casa, até os apartamentos penthouse nos últimos andares, os terraços ampliam ainda mais o espaço interno e o horizonte dos moradores sobre o bairro e a cidade.

Os materiais escolhidos reforçam a precisão da proposta arquitetônica e os brises nos dormitórios têm a nobre função de trazer aconchego e privacidade aos moradores, ao mesmo tempo que auxiliam no controle da incidência de sol nos ambientes e marcam a volumetria e as fachadas.

Balduino é um projeto que dialoga com o bairro e traduz o que há de melhor naquele local.

Arquiteto Rodrigo De Nadal Milani

OSPA

A PROVEITAR A CASA E TUDO O QUE A ENVOLVE.

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

Essas características aproximam o Três Figueiras do conceito urbanístico de cidades e bairros-jardim e atraíram, ao longo da sua história, famílias que buscavam por segurança e conforto. Hoje, o bairro abriga os tradicionais colégios Farroupilha e Anchieta, a sede da Unisinos, o Instituto Ling e é vizinho do Shopping Iguatemi e do principal eixo econômico e empresarial da cidade: a Avenida Carlos Gomes. É nesse lugar, onde as ruas são uma extensão do jardim das casas, que você vai viver, da melhor maneira, a sua casa e o seu estilo.



A rua



TRANSFORMAR

UM BAIRRO
E TODOS À
SUA VOLTA.

Encantados com tudo que faz do Três Figueiras o bairro mais nobre da cidade, escolhemos começar aqui a transformação que sonhamos para Porto Alegre. Dedicamos os últimos anos à pesquisa e à interpretação das principais referências internacionais de arquitetura e novo urbanismo, com o propósito de criar projetos que vão redesenhar a fisionomia do bairro. Atualmente, somos proprietários das áreas mais nobres da região, localizadas no entorno do Colégio Farroupilha. São terrenos que possibilitam a realização de projetos com vistas únicas. Nosso objetivo é criar empreendimentos atemporais, que reflitam o verdadeiro significado de alto padrão. Por isso, combinamos o fazer artesanal com a inovação tecnológica.

Valorizamos o respeito à privacidade em uma experiência única da cidade. Buscamos uma arquitetura pura, de autor, e um paisagismo sutil e sofisticado que se integrassem ao bairro naturalmente, onde o protagonista é quem habita e quem vivencia o seu entorno. Não queremos apenas fazer parte do nosso meio urbano, mas torná-lo melhor.



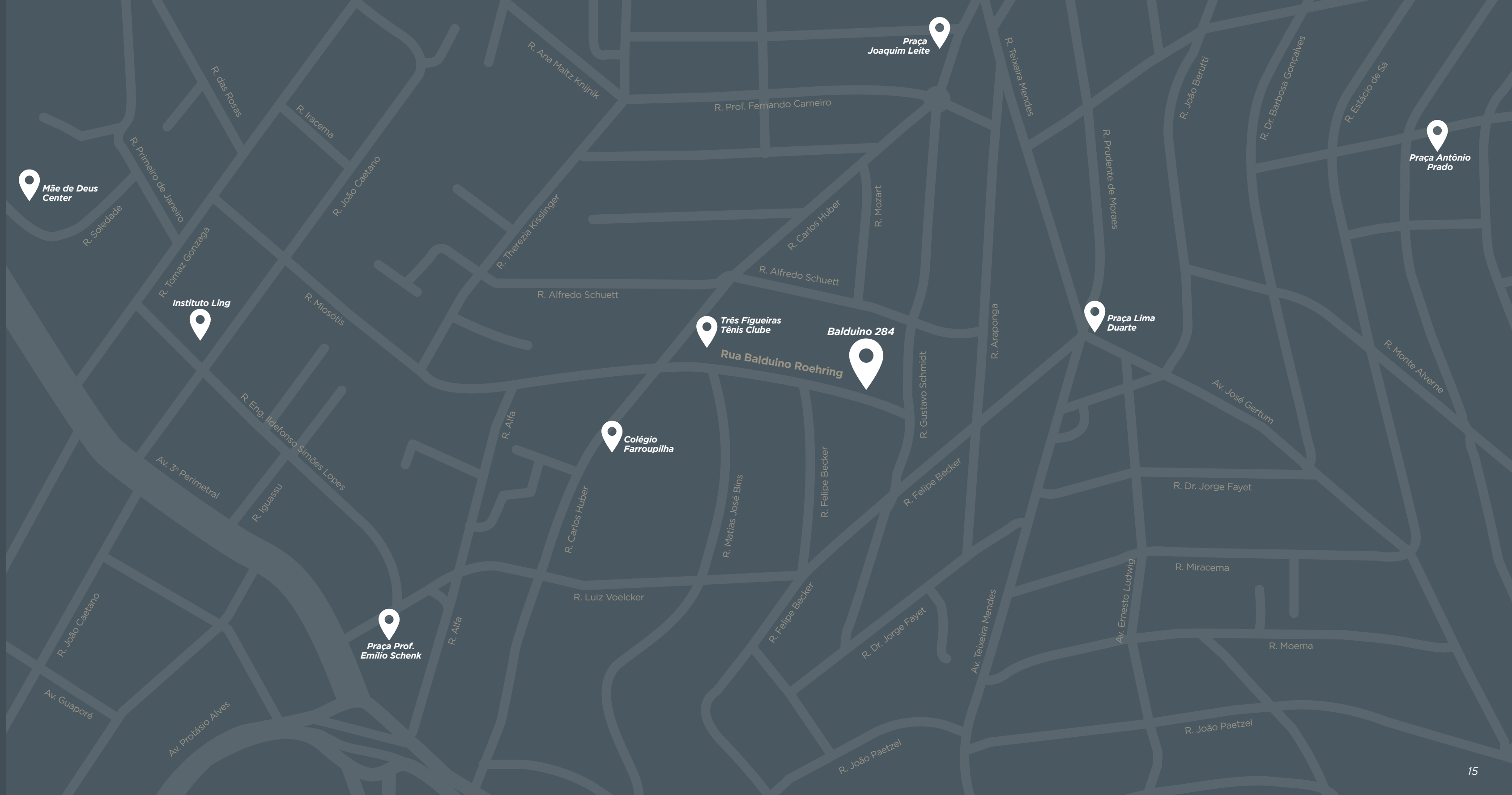
Árvores centenárias



MORAR MORAR MORAR

EM UMA RUA
QUE TEM
PERSONALIDADE
PRÓPRIA.

A rua Balduino Roehring fica no coração do Três Figueiras. Ao andar por ela, você vai se deparar com um clima bucólico, que lembra uma cidade do interior. Mas ao mesmo tempo com uma localização privilegiada, perto de tudo que é importante. É uma rua rara e única, que acabou virando a extensão dos jardins das casas, onde a segurança e o conforto andam lado a lado.





Instituto Ling



Colégio Farroupilha



Espaço Unisinos



Shopping Iguatemi

VIVER VIVER VIVER

É PERTENCER
A UM LUGAR

Morar é mais do que habitar um determinado espaço, é viver junto daquilo que mais importa para você. É ter a sua história refletida nas paredes, é ver o seu estilo transbordar em cada detalhe. Morar é materializar a sua personalidade em uma casa. E a sua casa é o Balduino, o lugar onde a vida acontece com tranquilidade e cada momento é uma oportunidade de viver tudo o que você mais ama.



Acesso principal



DIFERENCIAIS TÉCNICOS

SEGURANÇA E PRIVACIDADE:

Projeto de segurança para o empreendimento;

Condomínio totalmente conectado por aplicativo de gestão e segurança condominial;

Eclusa de pedestres e automóveis;

Controle perimetral do empreendimento;

Circuito fechado de TV;

Controle de acesso.

SUSTENTABILIDADE E EFICIÊNCIA ENERGÉTICA:

Iluminação condominial em LED;

Sensores de presença nas áreas de uso comum;

Medição individual de luz, água e gás;

Bacias sanitárias de duplo acionamento;

Espaço para lixo com coleta seletiva;

Jardim vertical nas unidades Garden, gerando maior conforto térmico.



Penthouse Duplex

CONFORTO E TECNOLOGIA:

Piso aquecido nos banhos das unidades privativas;

Manta com atenuação acústica
no piso das unidades privativas;

Infraestrutura para telecomunicações
(TV a cabo, internet e wireless);

Espera para automação de cortinas
motorizadas nas unidades privativas;

Infraestrutura para ar-condicionado
com sistema VRF;

Aquecimento de água individual
por unidade privativa;

Instalações hidráulicas com atenuação acústica;

Esquadrias com propriedades
de atenuação acústica;

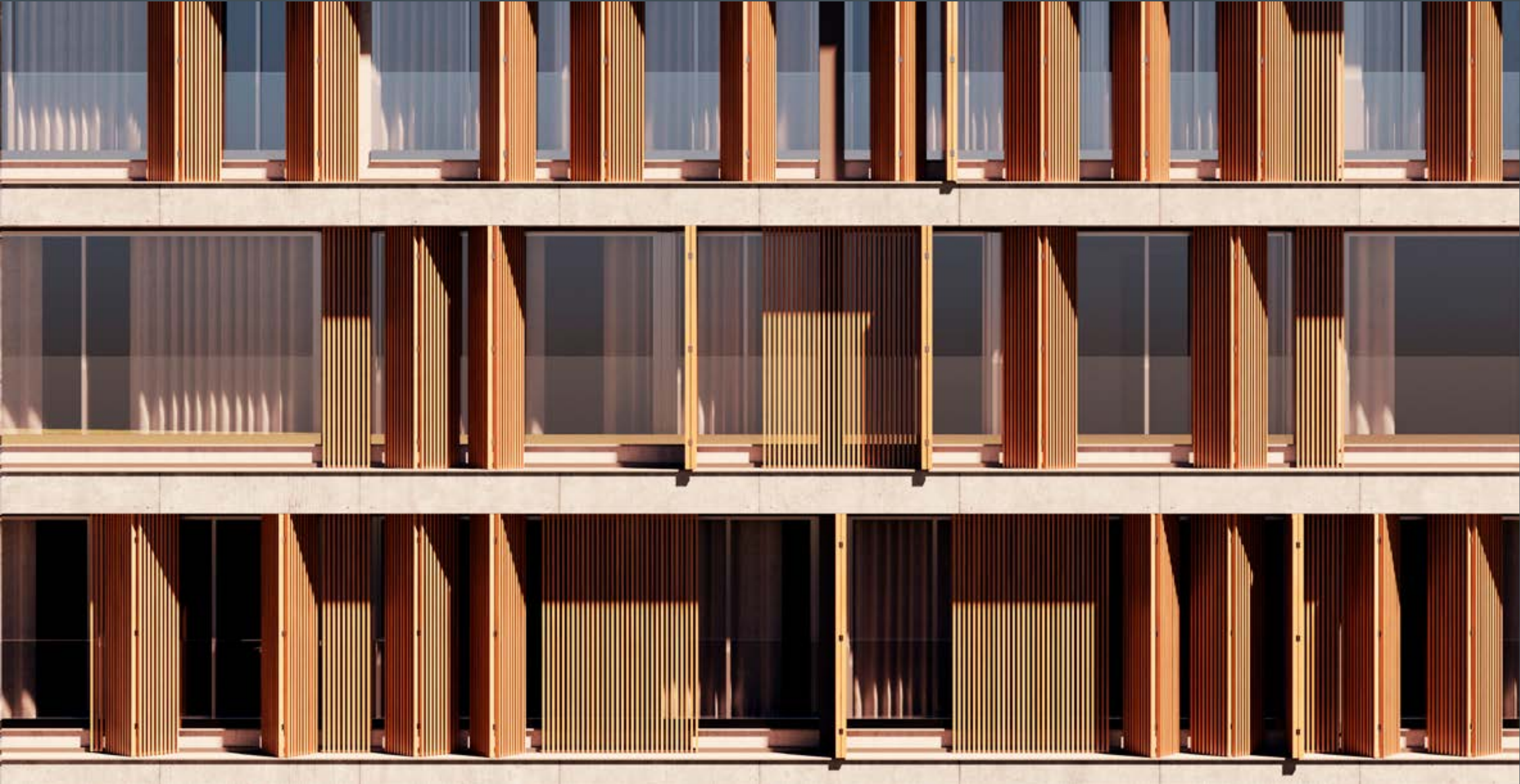
Paredes internas das unidades privativas
em drywall, com chapa dupla e material
com atenuação acústica;

Paredes externas em concreto, proporcionando
qualidade de vedação, avanço tecnológico
e uniformidade;

Projeto de atenuação acústica
para o empreendimento;

Tomadas condominiais na garagem
para carregamento de carro elétrico;

Lounge e Fitness com atenuação acústica.



Detalhes da lateral



VIVER É
PERTENCER
A UM LUGAR

PISCINA EM PEDRA
NATURAL E
JARDIM VERTICAL
NO MURO DE
FUNDOS DO
EMPREENDEDIMENTO.



Área externa do apartamento Garden Terrace



TODOS OS
ESPAÇOS.

O Balduino tem um conceito não convencional também quando se trata das áreas de lazer, mantendo o tom contemporâneo e arrojado nos espaços compartilhados pelos únicos 11 apartamentos do projeto. Acompanhando o bem-estar que a rua e a localização já trazem para o empreendimento, no Balduino os moradores ainda contam com uma área Fitness totalmente equipada, um Bicicletário e um Lounge Gourmet. Pensado para receber amigos e familiares, o Lounge Gourmet é um espaço versátil, para compartilhar sabores à mesa com praticidade e conforto. Com mobiliário assinado por grandes nomes do design e da arquitetura, tem ainda em seu acabamento itens, como tampo e ilha em mármore Carrara, piso em basalto irregular, churrasqueira e equipamentos de cozinha completos.



Hall

ESCU CUL CUL TU TU RA

ARTE
DE TÚLIO
PINTO*

Túlio Pinto foi um dos criadores e integrantes do Atelier Subterrânea. Recebeu diversos prêmios no Brasil e no Exterior e, nos últimos anos, realizou residências artísticas em países como Ucrânia, Canadá, Portugal, Estados Unidos, Inglaterra, Uruguai, Holanda e Espanha.

Em suas obras, ele lida com a tensão e o equilíbrio levados aos extremos de seus limites. Suas peças e conjuntos escultóricos nos atingem como um sedutor apelo à visão, por conta da clareza, da concisão e da harmonia que emanam. Desse procedimento, resultam esculturas, objetos e instalações que exploram as potencialidades físicas e visuais dos materiais e das formas que assumem.

O Balduíno contará com uma peça exclusiva do artista Túlio Pinto, sendo parte permanente da arquitetura do empreendimento.

*Imagem ilustrativa. O artista desenvolverá uma obra especial para o empreendimento. Na foto: “Cumplicidade #7” de Túlio Pinto, 2016.



EXPLORAR TODOS OS ESPAÇOS



D I F E R E N C I A I S



M Á R M O R E C A R R A R A

Pedra natural de origem italiana na cor branca com raias em tons de azul e cinza. Elegância e exclusividade para a sua casa. Espaço amplo com sofisticação: suíte máster, piso e parede em mármore Carrara.



Sala de banho

ESQUADRIAS PISO E TETO

Esquadrias de pisos e tetos com vidros duplos para terraços e gardens, que proporcionam integração do interior com o exterior.



Design das janelas

CONCRETO APARENTE

Textura e plasticidade do concreto nas áreas de uso comum do empreendimento, como a galeria de acesso e as escadas. O material também é utilizado nos beirais e nas pérgulas das fachadas, compondo a paleta cromática com a madeira e o aço corten.



Hall Parking

MOBILIÁRIO ASSINADO

Mobiliário autoral nas áreas comuns, assinado por designers. Desenvolvido a partir de uma geometria simples, em formas puras com estética atemporal. Exclusividade e contemporaneidade para a sua casa.



Lounge Gourmet

PEDRA NATURAL

Piscinas com área de prainha revestidas em pedra natural de origem vulcânica com tons esverdeados, cor que é potencializada quando molhada. Elegância e exclusividade para a sua casa.



Área externa do apartamento Garden Terrace

B R I S E S E M M A D E I R A

Brises em madeira natural com abertura estilo camarão, aplicados junto com as esquadrias dos dormitórios. O material tem como características principais o aconchego e a calidez, além da privacidade, controle de luz e permeabilidade visual de correntes da mobilidade dos painéis.



Vista superior

PLANTAS
PLANTAS
PLANTAS

GARDEN TERRACE - PRIVATE TERRACE - PENTHOUSE DUPLEX

TERREO
SUBSOLO
TERREO
SUBSOLO

TÉRREO



- Fitness
- Lounge Gourmet
- Sanitário social
- Galeria



- Bicicletário
- Hall Parking
- Central de segurança
- Vestiário de funcionários

SUBSOLO



V I V A A S U A C A S A . V I V A O S E U E S T I L O .

T I P O L O G I A				
PENTHOUSE DUPLEX	Apto. 301 148,94M ²	Apto. 302 189,69M ²	Apto. 303 162,78M ²	Apto. 304 163,57M ²
PRIVATE TERRACE	Apto. 201 101,22M ²	Apto. 202 122,85M ²	Apto. 203 108,12M ²	Apto. 204 110,58M ²
GARDEN TERRACE	Apto. 101 206,43M ²	Apto. 102 197,67M ²	Apto. 103 225,69M ²	
TÉRREO	Fitness - Lounge Gourmet - Sanitário social - Galeria			
SUBSOLO	Bicicletário - Hall Parking - Central de segurança - Vestiário de funcionários			

BALDUINO

GARDEN TERRACE

Arejado e com grande luminosidade, o Garden é a escolha de quem busca integrar natureza, segurança e infraestrutura completa. Essas unidades são compostas por três suítes com closet e sala de banho com banheira, além de pátios de 110m² com piscina, pergolados e outros ambientes. A unidade ainda permite a perfeita integração com o terraço privativo.

Essas unidades trazem o conceito de viver em uma casa, mas com a segurança e a infraestrutura de lazer de um edifício.



VIVA SUA CASA VIVA SEU ESTILO

GARDEN TERRACE 101

Living situado na extremidade da fachada, de frente para a rua Balduino.

Suíte máster com um walk-in closet e confortável sala de banho.

Opções de personalização da planta ao estilo do proprietário.

Living e suítes posicionadas para facilitar a customização do apartamento, resultando em novos layouts.

Lavabo.

Churrasqueira.

Espera para lareira externa.

Garden com piscina privativa.

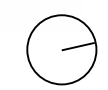
Cozinha totalmente aberta para a área social, gerando mais conexões entre os moradores.

Garagem com 2 vagas.

Living com aberturas para duas fachadas.



206,43 M²
Área privativa



GARDEN TERRACE 102

102

Living situado na extremidade da fachada fundos, orientação norte.

Suíte máster com um walk-in closet e confortável sala de banho.

Opções de personalização da planta ao estilo do proprietário.

Living e suítes posicionadas para facilitar a customização do apartamento, resultando em novos layouts.

Possibilidade de unificação de unidades, resultando em apartamentos com quatro suítes e living com até quatro salas de estar ou ainda o acréscimo de um terraço exclusivo para a suíte máster.

Lavabo.

Churrasqueira.

Espera para lareira externa.

Garden com piscina privativa.

Cozinha totalmente aberta para a área social, gerando mais conexões entre os moradores.

Garagem com 3 vagas.

Living com aberturas para duas fachadas.



197,67 M²
Área privativa



GARDEN TERRACE 103

Living situado na extremidade da fachada fundos, orientação norte.

Suíte máster com um walk-in closet e confortável sala de banho.

Opções de personalização da planta ao estilo do proprietário.

Living e suítes posicionadas para facilitar a customização do apartamento, resultando em novos layouts.

Possibilidade de unificação de unidades, resultando em apartamentos com quatro suítes e living com até quatro salas de estar ou ainda o acréscimo de um terraço exclusivo para a suíte máster.

Lavabo.

Churrasqueira.

Espera para lareira externa.

Garden com piscina privativa.

Cozinha totalmente aberta para a área social, gerando mais conexões entre os moradores.

Garagem com 3 vagas.

Living com aberturas para duas fachadas.



225,69 M²
Área privativa



BALDUINO

PRIVATE TERRACE

Perfeito para quem gosta de aproveitar o melhor da vida ao ar livre, o Private Terrace oferece um terraço ímpar, com espera para spa. São unidades de dois e três dormitórios, que se adaptam perfeitamente às suas necessidades.



VIVA SUA CASA VIVA SEU ESTILO

PRIVATE
PRIVATE
PRIVATE

PRIVATE TERRACE 201

Living situado na extremidade da fachada, de frente para a rua Balduino.

Suíte máster com um walk-in closet e confortável sala de banho.

Living e suítes posicionadas para facilitar a customização do apartamento, resultando em novos layouts.

Possibilidade de unificação de unidades, resultando em apartamentos com quatro suítes e living com até quatro salas de estar ou ainda o acréscimo de um terraço exclusivo para a suíte máster.

Lavabo.

Churrasqueira.

Espera para spa no terraço.

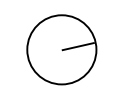
Cozinha totalmente aberta para a área social, gerando mais conexões entre os moradores.

Garagem com 2 vagas e depósito.

Living com aberturas para duas fachadas.



101,22 M²
Área privativa



PRIVATE
PRIVATE
PRIVATE

PRIVATE TERRACE 202

Living situado na extremidade da fachada, de frente para a rua Balduino.

Suíte máster com um walk-in closet e confortável sala de banho.

Living e suítes posicionadas para facilitar a customização do apartamento, resultando em novos layouts.

Possibilidade de unificação de unidades, resultando em apartamentos com quatro suítes e living com até quatro salas de estar ou ainda o acréscimo de um terraço exclusivo para a suíte máster.

Lavabo.

Churrasqueira.

Espera para spa no terraço.

Cozinha totalmente aberta para a área social, gerando mais conexões entre os moradores.

Garagem com 2 vagas.

Living com aberturas para duas fachadas.



122,85M²
Área privativa



PRIVATE
PRIVATE
PRIVATE

PRIVATE TERRACE 203

Living situado na extremidade da fachada fundos, orientação norte com vista para o Iguatemi.

Suíte máster com um walk-in closet e confortável sala de banho.

Living e suítes posicionadas para facilitar a customização do apartamento, resultando em novos layouts.

Possibilidade de unificação de unidades, resultando em apartamentos com quatro suítes e living com até quatro salas de estar ou ainda o acréscimo de um terraço exclusivo para a suíte máster.

Lavabo.

Churrasqueira.

Espera para spa no terraço.

Cozinha totalmente aberta para a área social, gerando mais conexões entre os moradores.

Garagem com 2 vagas e depósito.

Living com aberturas para duas fachadas.



108,12 M²
Área privativa



PRIVATE
PRIVATE
PRIVATE

PRIVATE TERRACE 204

Living situado na extremidade da fachada fundos, orientação norte com vista para o Iguatemi.

Suíte máster com um walk-in closet e confortável sala de banho.

Living e suítes posicionadas para facilitar a customização do apartamento, resultando em novos layouts.

Possibilidade de unificação de unidades, resultando em apartamentos com quatro suítes e living com até quatro salas de estar ou ainda o acréscimo de um terraço exclusivo para a suíte máster.

Lavabo.

Churrasqueira.

Espera para spa no terraço.

Cozinha totalmente aberta para a área social, gerando mais conexões entre os moradores.

Garagem com 2 vagas e depósito.

Living com aberturas para duas fachadas.



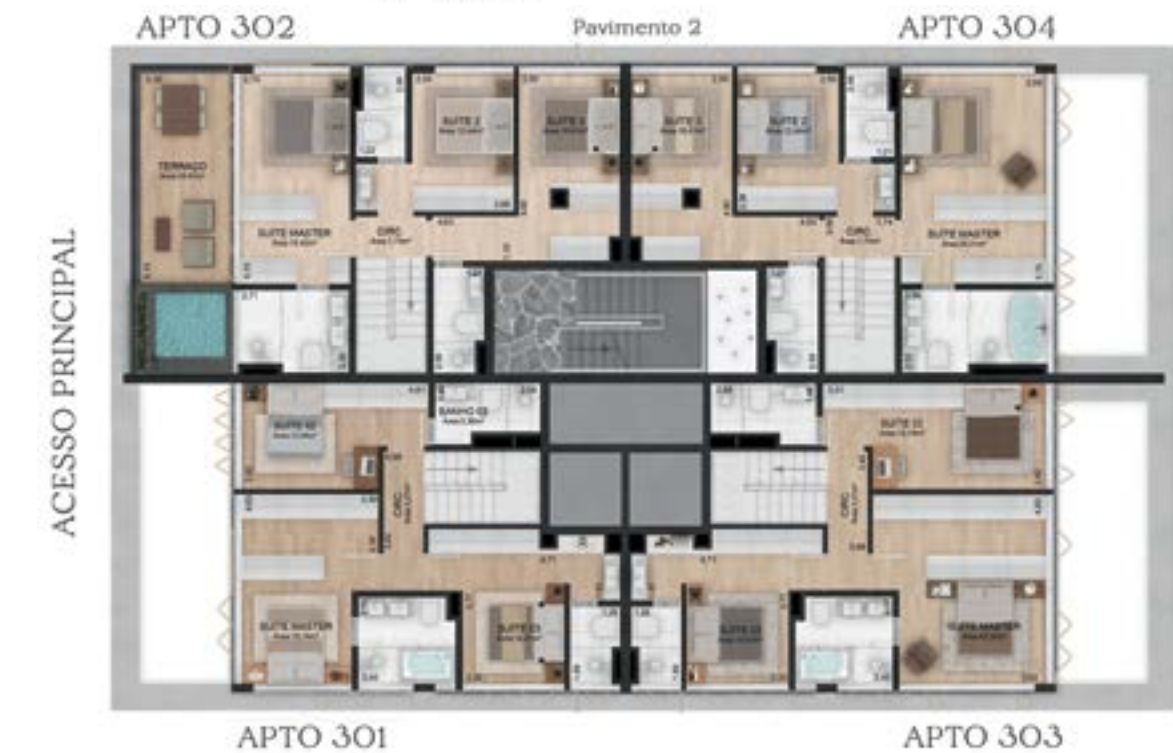
110,58 M²
Área privativa



BALDUINO

PENTHOUSE DUPLEX

Situada no terceiro e quarto pavimento em uma das partes mais altas do bairro, a Penthouse é uma casa com conceito moderno de duplex, onde a área íntima fica no pavimento superior e o social no inferior, junto do terraço que possui uma vista privilegiada. As três suítes oferecem privacidade e conforto, sendo uma com closet e sala de banho em mármore Carrara e banheira.



VIVA SUA CASA VIVA SEU ESTILO

PENTHOUSE
PENTHOUSE
PENTHOUSE

PENTHOUSE DUPLEX

301

Unidades situadas no terceiro pavimento com vista para a rua Balduino.

Conta com dois andares internos.

Living com aberturas para duas fachadas.

Espera para spa no terraço.

Cozinha integrada.

Três suítes localizadas na parte superior.

Suíte máster com as mesmas características do living, walk-in closet e ampla sala de banho.

Possibilidade de até três salas de estar distintas no living, mais a conexão com o terraço.

Lavabo.

Churrasqueira.

Garagem com 2 vagas e depósito.

Piso aquecido na sala de banho e banhos da área íntima.



148,94 M²
Área privativa



PENTHOUSE
PENTHOUSE
PENTHOUSE

PENTHOUSE DUPLEX

302

Unidades situadas no terceiro pavimento com vista para a rua Balduino.

Conta com dois andares internos.

Living com aberturas para duas fachadas.

Espera para spa no terraço.

Cozinha integrada.

Três suítes localizadas na parte superior.

Suíte máster com as mesmas características do living, walk-in closet e ampla sala de banho.

Possibilidade de até três salas de estar distintas no living, mais a conexão com o terraço.

Lavabo.

Churrasqueira.

Garagem com 3 vagas e depósito.

Piso aquecido na sala de banho e banhos da área íntima.



1º Piso



2º Piso

189,69M²
Área privativa



PENTHOUSE DUPLEX

303

Unidades situadas no terceiro pavimento, orientação norte com vista para o Iguatemi.

Conta com dois andares internos.

Living com aberturas para duas fachadas.

Espera para spa no terraço.

Cozinha integrada.

Três suítes localizadas na parte superior.

Suíte máster com as mesmas características do living, walk-in closet e ampla sala de banho.

Possibilidade de até três salas de estar distintas no living, mais a conexão com o terraço.

Lavabo.

Churrasqueira.

Garagem com 2 vagas e depósito.

Piso aquecido na sala de banho e banhos da área íntima.



2º Piso



1º Piso

162,78 M²
Área privativa



PENTHOUSE
PENTHOUSE
PENTHOUSE

PENTHOUSE DUPLEX

304

304

Unidades situadas no terceiro pavimento,
orientação norte com vista para o Iguatemi.

Conta com dois andares internos.

Living com aberturas para duas fachadas.

Espera para spa no terraço.

Cozinha integrada.

Três suítes localizadas na parte superior.

Suíte máster com as mesmas características
do living, walk-in closet e ampla sala de banho.

Possibilidade de até três salas de estar distintas
no living, mais a conexão com o terraço.

Lavabo.

Churrasqueira.

Garagem com 3 vagas.

Piso aquecido na sala de banho
e banhos da área íntima.



1º Piso



2º Piso

163,57 M²
Área privativa



S E U L A R S O B M E D I D A P A R A V O C Ê



BY ABF

A ABF Developments, pensando na satisfação de seu cliente e na exclusividade de atendimento que ele merece, criou um setor específico para a personalização dos apartamentos, chamado de Tailor Made By ABF, onde será dado todo o suporte necessário aos proprietários, no que tange às modificações da sua unidade privativa. Nos últimos anos, a personalização de apartamentos

ganhou muita força no mercado imobiliário. Essa personalização nada mais é do que conhecer e compreender os desejos de cada morador e fazer com que seu apartamento ofereça exatamente aquilo de que ele precisa. A ABF Developments oferece aos seus clientes as opções de mudança de layout, alterações em instalações e troca dos acabamentos especificados no memorial descritivo do apartamento-padrão.

VIVA SUA CASA VIVA SEU ESTILO

NÓS SOMOS A ABF

A ABF Empreendimentos Imobiliários surgiu em setembro de 2007, com o propósito de participar ativamente do desenvolvimento imobiliário do Sul do Brasil. Por mais de uma década, como proprietários de diversos terrenos, atuamos em parceria com as mais importantes incorporadoras do Rio Grande do Sul nos bastidores de grandes projetos.

Nos últimos anos, iniciamos um processo de transição, deixando os bastidores para assumir o protagonismo de nossos empreendimentos, sempre com o objetivo de trazer mais inovação à cidade. Esse processo também nos levou à internacionalização da empresa - agora ABF Developments, com a abertura de uma sede em Barcelona, para coordenar a execução dos projetos de alto padrão no território europeu, além de proporcionar um rico intercâmbio cultural.

ABF DEVELOPMENTS

01 Arquitetura atemporal

02 Projetos autorais

03 Olhar para os detalhes

04 Integração com espaço público

05 Empreendimentos com personalidade



Balduino - Previsão de entrega das obras: Junho de 2022

SOMOS ENTUSIASTAS DA INOVAÇÃO URBANA

A cidade é muito mais do que uma posição geográfica. É um organismo vivo que se transforma todos os dias a partir da troca de ideias e experiências. A cidade é o lugar onde viver bem é um objetivo coletivo que depende das escolhas de cada um. Nós somos entusiastas da inovação urbana. Mais do que ver a cidade crescer, queremos vê-la evoluir e tornar-se mais humana. Mais acessível. Mais dinâmica. Mais diversa. Acreditamos que o encontro de ideias e culturas é o combustível de toda mudança. Por isso, mais do que uma incorporadora, somos um movimento. Um meio para transformar a cidade em um terreno fértil, construindo conexões entre pessoas e ideias.

Nosso trabalho anda lado a lado com a vontade de inovar. Queremos construir projetos interessantes que traduzam o nosso tempo, conversem com o futuro e sejam boa vizinhança para o passado. Não se trata apenas de fazer parte do meio urbano. Mas sim, de fazer dele um lugar melhor para se viver e conviver com as pessoas, a natureza e a cidade. E, principalmente, com o desejo de se reinventar sempre.



ABF DEVELOPMENTS

2007-2010		2012-2015		2012-2018		2019	
EMPREENDIMENTOS 1- Terrabela 2- Quinta do Moinhos 3- Privilege Exclusive 4- Villagio Planalto		EMPREENDIMENTO 1- Almirante Tamandaré		EMPREENDIMENTOS 1- Ato 2- Vida Viva Boulevard 3- Silveiro (em desenvolvimento)		EMPREENDIMENTO 1- Lançamento Cap. 1 Três Figueiras	
ATIVIDADES Estruturação e desenvolvimento imobiliário		ATIVIDADES Estruturação e propriedade do terreno		ATIVIDADES Estruturação, desenvolvimento imobiliário e propriedade do terreno		ATIVIDADES Desenvolvimento e incorporação imobiliária	
2007		2009-2014		2011-2017		2017	
ABF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS Fundação da empresa e início das atividades		EMPREENDIMENTOS 1- Bosques da Glória 2- Quinta do Sol 3- Morada Cascais 4- Alameda das Tulipas ATIVIDADES Estruturação, desenvolvimento imobiliário e propriedade do terreno		EMPREENDIMENTOS 1- Joy 2- Maximo ATIVIDADES Estruturação, desenvolvimento imobiliário e propriedade do terreno		ABF DEVELOPMENTS Internacionalização da empresa ATIVIDADES Aquisição de áreas nobres no bairro Três Figueiras, criação de projetos autorais e início do desenvolvimento do projeto Cap. 1	

BALDUINO 284

BALDUINOABF.COM.BR

INCORPORAÇÃO:



ABF DEVELOPMENTS

COINCORPORAÇÃO:

TRÊS FIGUEIRAS
PARTNERS