
Yofi
INSPIRADO NA ESSÊNCIA DO BOM FIM

Sumário

Introdução

O Bairro
- A beleza da tradição
  - Walkability
- A beleza da arquitetura
  - História da arquitetura
  - Fachadas ativas

Yofi
- Inspiração
- O edifício
  - Apartamentos
  - Implantação e plantas

Melnick e Kopstein
- Melnick
- Kopstein

A riqueza cultural que permeia o Bom Fim é um reflexo das pessoas que vivem aqui, seja quem vive dando um passeio pelo Brique, seja quem reside nesse lugar onde o novo e o antigo se encontram. Cada pessoa que passa pelo Bom Fim traz consigo histórias e tradições que constroem a personalidade do bairro. A beleza e diversidade desse lugar reside na convivência das diferentes origens, na celebração da herança cultural, na troca constante de experiências e em cada família que morou, mora ou ainda vai morar no Bom Fim. Este é mais do que um registro de empreendimento: é uma celebração aos moradores e suas histórias. E é pelo olhar deles que mostraremos o Bom Fim.

→ Assista ao vídeo do produto.



Guilherme, Laura e Maria Clara

Uma longa história de amor forma essa família que escolheu o Bom Fim como lar há muitos anos. Quando Guilherme se apaixonou por Laura, também se apaixonou pelo bairro. Os anos passaram e Maria Clara chegou para aumentar a família. Hoje, eles enxergam as suas histórias em cada cantinho do Bom Fim.







Leonardo

Para Leonardo, viver sozinho é só uma questão de ponto de vista. Morador do Bom Fim há 3 anos, ele e seus amigos de quatro patas formam uma família nada convencional, mas cheia de amor e companheirismo. Leonardo enxerga o Bom Fim como um bairro vivo, onde a vida acontece nas ruas, nos bares, nos parques e por todos os lados.







Julie e Ísis

Julie e Ísis formam uma família que mescla a vida urbana com o astral interiorano. O pátio repleto de plantas e flores é o local perfeito para os momentos de diversão, descanso e carinho. E por falar em carinho, quem completa o trio da casa é a Cora, a labradora que não desgruda das duas.







Silvia e Roberto

No Bom Fim, o tempo passa em outro ritmo. Por aqui, tudo é mais tranquilo e próximo. Quem sabe muito bem disso são Silvia e Roberto, que vivem juntos no bairro há quase 28 anos. Morando no Bom Fim desde a infância, Silvia conhece muito bem cada rua, comércio e vizinho, tanto os novos quanto os de longa data. O casal escolheu o Bom Fim para casar e criar os filhos. Hoje, recebem os netos no mesmo apartamento em que construíram boa parte da sua história.







Rafa e Carol

Rafa e Carol se dividem entre o casal jovem que ama conhecer lugares novos e a tranquilidade dos recém-casados que não abrem mão de curtir o sofá de casa e os lugares onde mais se sentem à vontade. Hoje, os dois vivem com Chimia e Rebeca, as pugs que dão mais alegria para o lar. No futuro, querem aumentar a família e ter crianças correndo pela casa.





O Bairro



Perspectiva ilustrada.

LOCALIZAÇÃO



A BELEZA DA TRADIÇÃO

GUILHERME, LAURA E MARIA CLARA

A história da família de Laura e Guilherme no Bom Fim começa com a chegada de Laura no bairro. Vinda de Camaquã para estudar Direito na PUC, o apartamento de uma tia, que ficava na Rua Thomas Flores, foi o primeiro endereço dela por aqui. Depois de algum tempo, o pai da jovem estudante comprou um apartamento na Rua Barros Cassal, o mesmo endereço no qual ela vive com a família até hoje e que agora é de propriedade deles.

Vinte e cinco anos se passaram desde que o pai de Laura tomou a decisão de adquirir o imóvel no bairro e 12 anos desde que o casal decidiu dividir o endereço da Barros Cassal.

> Quando eu conheci o Gui, nós dois morávamos sozinhos e ele morava num outro bairro. E aí, quando a gente teve que tomar a decisão de onde viver, não tivemos dúvidas, ele me falou: eu quero ir pra lá.

A filha do casal, Maria Clara, trouxe mais vida e alegria para o apartamento. Moradora do bairro desde que nasceu, ela compartilha da mesma paixão dos pais pelo Bom Fim e adora os passeios de bicicleta em família e o movimento de pessoas pelas ruas.

Laura e Guilherme acreditam que um bairro representa a zona de vivência das pessoas, mais do que a cidade, por assim dizer. Um bairro é onde as pessoas concentram a maior parte das suas atividades. E isso pode estar atrelado à qualidade de vida.

> Ter fácil acesso à escola da nossa filha (2 minutos caminhando), farmácias, a mercados e supermercado, a restaurantes e à Redenção, tudo a pé, isso é o que se pode ter de melhor nos dias atuais, em que nosso tempo é tão escasso.



Os três enxergam seu futuro no Bom Fim e Guilherme destaca o fato de o bairro ser ótimo por sempre ter muita circulação de pessoas, o que ajuda na segurança. Ele acredita que a estrutura de mobilidade da região é excelente, porque conta com ciclovias, diversos ônibus na Osvaldo Aranha, que levam aos mais diferentes pontos de Porto Alegre, além da proximidade com a saída da cidade: Túnel da Conceição, rodoviária e Av. Castelo Branco.

Poder fazer tudo pelo bairro é algo que a família adora. Eles acreditam que grandes centros de compra não conseguem oferecer o que o comércio de rua do Bom Fim oferece. Por serem “menores”, os comércios do bairro possibilitam um atendimento mais personalizado e esse é um dos motivos que fazem com que as pessoas sejam tão próximas e conheçam seus vizinhos, o dono da padaria, os agricultores da feira e aí por diante.

> O Bom Fim representa aconchego, segurança. Eu gosto, a gente gosta de gente, então é o bairro com o qual a gente se identifica.

A modernização é algo inevitável em qualquer lugar, mas o casal é otimista nesse quesito. Eles conseguem imaginar o bairro se modernizando e se desenvolvendo, como é preciso, mas sem perder as características que fazem o Bom Fim ser tão único. Boa parte dessa visão é porque algumas mudanças positivas já são percebidas, como o crescimento na oferta de opções gastronômicas. Laura e Guilherme sentem que isso trouxe mais vida ao bairro e lhe deu uma cara mais jovem, o que é bom.

> É preciso um desenvolvimento sustentável, que não atrapalhe a qualidade de vida dos moradores, mas sim que melhore.

De tudo o que já viram e viveram no Bom Fim, a família gostaria que o bairro nunca perdesse essa “cara de Zona Sul do RJ”, em que tudo pode ser feito a pé, sem maiores preocupações com segurança. Os três gostariam que a região seguisse oferecendo novas opções de serviços, especialmente de gastronomia e entretenimento, mantendo essa essência tão especial que fez com que eles se apaixonassem pelo Bom Fim.

Colégio Marista Rosário



LEONARDO

Vivendo no Bom Fim desde 2020, Leonardo tem a essência ativa e jovem do bairro. Ele não abre mão de viver a parte diurna e noturna das ruas mais movimentadas. Junto de dois dos seus três cachorros, ele explora novos e antigos lugares. Para ele, quem vive no Bom Fim nunca está sozinho.

> Eu vou sozinho para os lugares, mas sempre tem algum conhecido, sempre tem alguém para trocar ideia. É difícil de sair aqui no Bom Fim sem encontrar alguém que vai me cumprimentar, trocar uma ideia, falar um alô.

Leonardo adora a diversidade dos bares que encontra pelo Bom Fim, mas também valoriza a alma cultural do bairro, onde pode encontrar escritores, músicos e histórias em diversos lugares. Para ele, ter a Redenção como quintal de casa é algo que faz toda a diferença, pois é onde pode passear com os cachorros e curtir o verde do bairro.

Ele enxerga a diversidade do Bom Fim em diversos espaços, inclusive em ruas e horários diferentes. Para ele, a Fernandes Vieira é a rua mais movimentada, com mais variedade de restaurantes. A Felipe Camarão, na sua percepção, é uma rua mais residencial, ainda que com alguns comércios. Já a João Telles é a parte mais jovem do bairro, onde há mais bares, incluindo o tradicional Ocidente. Ainda que ame a vida noturna do Bom Fim, Leonardo também é um admirador da vida diurna que encontra ali.

> Acordar cedo no Bom Fim é uma delícia. Você consegue viver o bairro com calma. Não importa o dia da semana, você vê bastante famílias caminhando pelo bairro.



As feiras que acontecem em diferentes dias e ruas do bairro são um atrativo à parte e já são tradição na semana dele. Assim como o comércio de rua, que mudou a forma com ele consome e se relaciona com os comércios e comerciantes.

> Eu passei tanto tempo da minha infância/adolescência dentro de shopping centers que hoje eu não me imagino fazendo compras em centros comerciais. A vizinhança por aqui já resolveu todos os "perrengues de presentes" que eu precisei enfrentar.

Leonardo acredita que o bairro seguirá crescendo dentro de sua própria bolha, com novos bares, livrarias, cafés e espaços de convívio. Ele percebe que esses estabelecimentos sabem aproveitar a atmosfera e história que a região tem para oferecer. Como todo apaixonado pelo Bom Fim, Leonardo entende que o crescimento faz parte e avalia que uma das coisas essenciais para conseguir manter a atmosfera do bairro é preservar alguns dos prédios e casas que têm a cara do Bom Fim.



JULIE E ÍSIS

Para Julie e Ísis, viver no Bom Fim é como resgatar as lembranças da infância, vendo nas árvores que abraçam as ruas as brincadeiras de quando eram crianças e nos passeios pelo parque o sentimento de comunidade das cidades pequenas.

> Numa grande cidade, é mais difícil a gente ter essas áreas verdes, e o Bom Fim tem muito disso.

As feiras de rua são o coração pulsante da vida das duas no bairro, onde artistas talentosos dividem espaço com agricultores locais, criando um ambiente repleto de cores, sabores e histórias. E, é claro, a melhor pipoca do Bom Fim se tornou uma tradição irresistível nos passeios da tarde.

> A nossa maior tradição é poder ir na Redenção comer pipoca. A gente já desbravou bastante a Redenção atrás de pipoqueiros. Desde o Parquinho da Redenção, todos os pipoqueiros do parque já nos conhecem e a gente já tem as nossas favoritas.

Nos bares do circuito local, cada esquina conta uma narrativa única e o comércio próximo transcende meras transações comerciais. Ali, Julie e Ísis sentem-se no quintal de casa, são chamadas pelos nomes e já têm os seus pedidos favoritos. Para elas é uma relação que vai além do ato de consumir: é um verdadeiro intercâmbio de sorrisos e histórias. Um lugar onde pessoas e histórias andam e cruzam os caminhos umas das outras.

“Os parklets na cidade têm sido algo bem interessante aqui: menos carros e mais pessoas circulando na rua.”

Naquele pedacinho de cidade pequena no meio da grande metrópole, o Bom Fim é percebido como um organismo vivo e elas visualizam um futuro longo e próspero entre ruas que pulsam vida e abraços que parecem nunca acabar. No Bom Fim, a diversidade se torna a alma dos locais, unindo jovens e pessoas mais maduras em um mosaico fascinante. Bairros diferentes coexistem e, a cada semana, é possível enxergar o mesmo vizinho sob novas perspectivas.

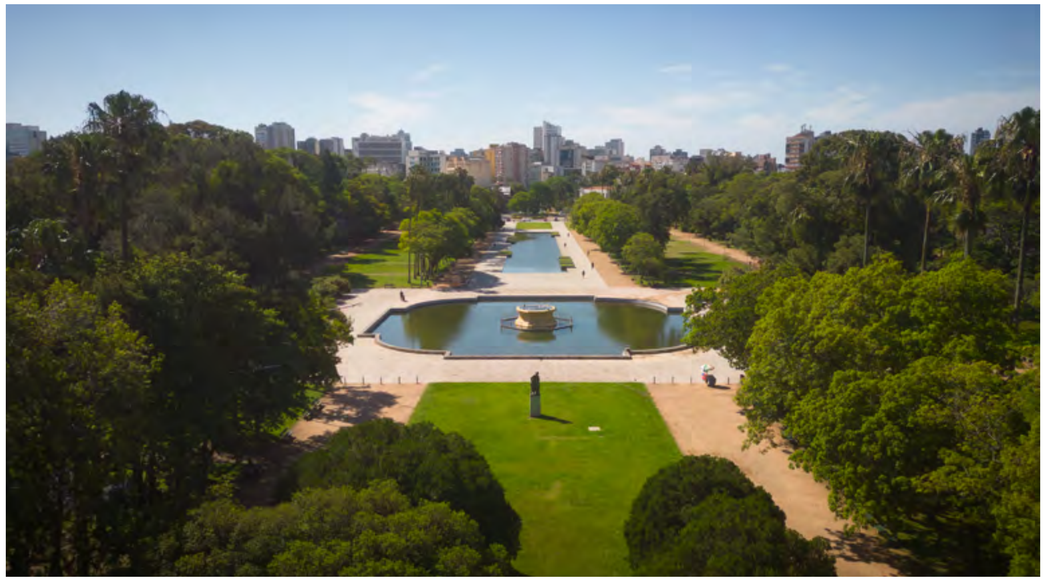


O tempo passa, mas, no Bom Fim, essa passagem é uma celebração. Julie acredita que prédios antigos se mesclam perfeitamente com as novas construções, testemunhando uma evolução que respeita as raízes do bairro.

Assim, ela vê o Bom Fim como a síntese perfeita: um lugar onde o tempo flui suavemente, as memórias se entrelaçam e em que a magia está na coexistência pacífica de diferentes elementos, transformando o bairro em um lar eterno.

> Eu acho que existem diferentes bairros dentro do Bom Fim, que habitam o mesmo lugar de maneira harmônica.

Parque da Redenção



SILVIA E ROBERTO

Silvia vive no Bom Fim há mais da metade da sua vida. Só com a sua família são quase 28 anos. Por isso, sente-se muito à vontade para falar deste lugar e da sua relação com ele desde o início dos anos de 1970.

Na sua visão, um bairro não é apenas um espaço geográfico delimitado pelo projeto de desenvolvimento urbano de uma cidade. Para ela, um bairro se forma e se desenvolve de acordo com as características do espaço, da cultura, das necessidades e do bem-estar de todos que frequentam ou vivem ali.

O Bom Fim representa boa parte da história de vida de Silvia em Porto Alegre. Foi onde ela, seus pais e os seis irmãos moraram juntos. Além de escolherem o bairro pela educação, o Bom Fim foi uma grata surpresa pelos espaços de lazer da época, como o Teatro Leopoldina e o Auditório Araújo Vianna, que foram grandes atrativos do bairro e fizeram parte da vida da família.

> Para mim, o Bom Fim é uma cidade dentro da cidade. Não vejo nenhum outro bairro que se assemelhe a esse.

Depois de alguns anos, Silvia e os pais saíram do bairro. Ela morou com a família até casar-se na Igreja Santa Teresinha, da Rua José Bonifácio, reforçando sua conexão com o Bom Fim. Ainda que fora dali, Silvia e Roberto escolheram seguir morando o mais próximo possível do bairro. Com o nascimento das filhas, surgiu a necessidade de procurar um apartamento mais espaçoso, com melhor infraestrutura e conforto, e foi aí que voltaram para o lugar de onde Silvia nunca quis sair. O apartamento em que vivem foi amor à primeira vista, um resgate da história na Fernandes Vieira, rua onde morou na sua chegada a Porto Alegre e onde reside com Roberto até hoje. Sua filha, embora de família tradicional católica, casou com um judeu, também morador da Fernandes Vieira, o que, para Silvia, é uma prova da essência diversa do bairro. Testemunhar o amor dos que vivem ou viveram ali é contagiante. Para Silvia e Roberto, isso se reflete na relação entre idosos, jovens e adultos e é nutrido pelo respeito entre as gerações e os diferentes credos, visões e culturas.



> A diversidade entre as pessoas, o respeito e a ligação entre elas são aspectos muito interessantes para mim.

Entre tantas coisas que ama, Silvia adora observar os moradores e seus costumes. É uma forma dela identificar características da população que vive ali, incluindo as suas e as de Roberto. Avós corujas que são, os dois estão sempre pelo Parquinho da Redenção, passeio preferido dos netos, que amam visitar os avós nos fins de semana.

Por conhecerem o Bom Fim há tantos anos e terem visto muitas mudanças no bairro, Silvia e Roberto percebem que está acontecendo uma modernização, mas sem perder algumas características atuais. Para os próximos anos, os dois imaginam espaços híbridos que promovam o antigo com o artesanal e o industrial. Consideram que alguns espaços deverão dar lugar a outros que atendam às necessidades dos atuais e futuros moradores. A inovação na revitalização do Auditório Araújo Vianna é um exemplo de manutenção do espaço. Silvia torce para que o Bom Fim fique cada vez mais charmoso, para que mude, mas nunca perca sua essência.

“No Bom Fim, temos e encontramos tudo. São ferragens, fruteiras, agências bancárias. Nós temos supermercado, tudo pertinho, tudo se vai a pé.”

Mesmo morando há tantos anos pelas redondezas, Silvia não deixa de olhar para o Bom Fim com surpresa e admiração, seja nas árvores floridas, no verde presente nas ruas, nas feiras e até no Brique da Redenção. Mesmo conhecendo cada cantinho, sempre enxerga algo novo.



RAFA E CAROL

Rafa e Carol são caras novas no Bom Fim. Um casal jovem, cheio de sonhos e com uma vida bem ativa. O primeiro apartamento onde moraram juntos como um casal pertencia ao pai de Carol e ficava em outro bairro. Apesar de guardarem ótimas memórias do antigo endereço, eles sentem que era como se a casa não fosse deles. Depois da pandemia, sentiram que a vida ficou mais centrada em casa e nos lugares que tinham por perto. Foi aí que decidiram se mudar.

> Quando tomamos a decisão de sair de lá, queríamos uma casa que tivesse a nossa cara, num lugar que tivesse tudo a ver com a gente, que estivesse perto das pessoas que a gente ama. Então decidimos vir para o Bom Fim.

Desde 2021 no bairro, o casal enxerga o Bom Fim como o lugar que faz e seguirá fazendo parte das suas vidas. É o bairro em que escolheram estar. Apesar de considerarem que estão perto de tudo, para Rafa, o conceito de "bairro perto de tudo" é relativo e coloca poucos pontos da cidade como esse "tudo", por isso, prefere acreditar que o Bom Fim é o bairro perto de tudo o que importa para quem ali vive.

Para eles, o Bom Fim foi responsável por muitas conexões, como as amizades, as atividades e, principalmente, pela conexão dos dois nessa nova fase como casal, que começou lá em 2021, na mudança, e que se reforçou em outubro de 2023, quando iniciaram a fase de casados.

> Um bairro que, ao mesmo tempo nos permite fazer coisas que a gente quer e projetar o futuro, nos provoca de um jeito bom e consegue dar coisas para a gente, coisas novas, novos hábitos, enfim, novas pessoas, novos eventos.

Carol e Rafa valorizam muito o relacionamento que construíram na volta de casa. Sentem que criaram uma redoma, uma família, que é o Alemão da mercearia, a Carol da pet e tantas outras pessoas e lugares que passam essa sensação de estar em casa, um ambiente que proporciona esse contexto de família e de comunidade também. Lembram com alegria, que já na primeira semana no bairro, sentiram-se em casa e tiveram essa percepção de lugar próximo, mas que também permite que cada pessoa viva a sua individualidade.



> No domingo, enquanto o Bom Fim inteiro acorda cedo para ir caminhar na Redenção, a gente acorda tarde e vai caminhando até o lugar onde pegamos churrasco e voltamos pra casa.

Para Carol, o ritual de fazer o que gostam no domingo é uma forma de lembrar que a semana não precisa ser ruim, que ela pode começar bem, com as pessoas que eles mais gostam, comendo o que eles mais gostam e, principalmente, andando pelo bairro. O almoço de domingo é feito em casa, junto da Chimia e Rebeca, as pugs que perambulam e dão mais vida ao lar. Durante a tarde, os dois gostam de tomar um café e aproveitar o momento.

Quando pensam sobre o futuro, Carol e Rafa são unânimes quanto à vontade de ter filhos. Acreditam que construir essa família e fazer com que ela cresça é natural diante do amor que sentem um pelo outro e pelo o que estão construindo. Fora isso, reforçam que não gostariam que muitas coisas mudassem: eles gostam de onde estão, do momento em que estão.

Criar conexões e raízes cada vez mais fortes no Bom Fim é o que faz com que Carol e Rafa queiram permanecer aqui. Para eles, conhecer ainda mais a fundo as pessoas, os lugares e tudo o que o Bom Fim oferece é com certeza algo que esperam para o futuro, um lugar que eles conheçam e que os conheça cada vez mais.

> Durante grande parte da minha vida, eu conquistava uma coisa e estava no próximo passo. Qual é o próximo? E, hoje, meu desafio é ficar. É aproveitar o incrível que eu já tenho, sabe?

Café Cultura



WALKABILITY

Auditório Araújo Vianna
PARQUE DA REDENÇÃO | 10 MIN CAMINHANDO



Spia Bar e Cozinha
RUA FERNANDES VIEIRA | 6 MIN CAMINHANDO



Café Cultura
RUA FERNANDES VIEIRA | 6 MIN CAMINHANDO



Ô Xiss
RUA FERNANDES VIEIRA | 6 MIN CAMINHANDO



Vincenzo Spaghetteria
RUA FERNANDES VIEIRA | 6 MIN CAMINHANDO



Confeitaria Barcelona
RUA HENRIQUE DIAS | 5 MIN CAMINHANDO



Cronks
RUA FELIPE CAMARÃO | 1 MIN CAMINHANDO



Hospital Moinhos de Vento
RUA RAMIRO BARCELOS | 5 MIN DE CARRO



Zaffari
RUA FERNANDES VIEIRA | 5 MIN CAMINHANDO



Lancheria do Parque
AV. OSVALDO ARANHA | 6 MIN CAMINHANDO



Libertino
RUA SANTO ANTÔNIO | 13 MIN CAMINHANDO



Da Vó - Ateliê de Cucas
RUA GARIBALDI | 13 MIN CAMINHANDO



Colégio Bom Conselho
RUA RAMIRO BARCELOS | 4 MIN DE CARRO



UFRGS
RUA SARMENTO LEITE | 8 MIN DE CARRO



Armazém Box 18
RUA SÃO MANOEL | 11 MIN CAMINHANDO



Chica Parrilla y Bar
RUA SÃO MANOEL | 11 MIN CAMINHANDO



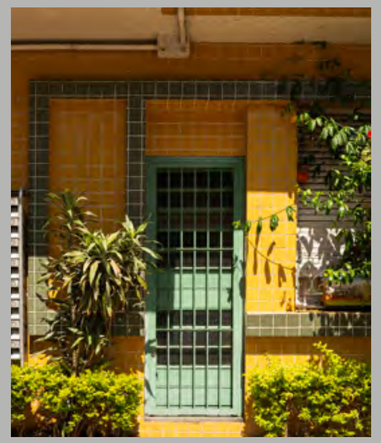
Marujo Marisqueria y Bar
RUA SÃO MANOEL | 11 MIN CAMINHANDO





A BELEZA DA ARQUITETURA

Arquitetura do Bom Fim







> O bairro Bom Fim apresenta uma arquitetura tão diversa quanto as culturas que acolheu ao longo das gerações.

No Bom Fim, enxergamos edificações de distintas escalas e épocas convivendo amigavelmente, o que reflete uma vida urbana ativa e diversa.

Nas pequenas ruas do bairro, observamos edificações ecléticas preservadas e convivendo com a arquitetura moderna. O tradicional parcelamento de lotes com frente estreita e grande profundidade gera, em sua maioria, exemplares que densificam o bairro ao mesmo tempo em que geram atividade urbana com suas bases comerciais.

As grandes referências da arquitetura do período modernista podem ser encontradas transcendendo um pouco os limites do bairro, na Avenida Independência, onde encontramos exemplos como o Edifício Paglioli (Remo José Irace e Miguel Irace, 1957) e o Edifício Esplanada (Román Fresnedo Siri, 1952). Um notável exemplo moderno no bairro é o Auditório Araújo Vianna (Carlos Maximiliano Fayet e Moacyr Moojen Marques, 1960, revitalizado e coberto a partir de 1970 e em 1996), ícone cultural localizado no Parque da Redenção. Expoentes da arquitetura eclética, como o imponente Instituto de Educação (Fernando Corona Martinez, 1935), também inspiram outras edificações presentes no bairro.

Cobogós



Ainda, é possível observar edifícios que se tornaram importantes pelo uso que abrigam, como a Sociedade Hebraica e a Sociedade Italiana, comprovando a diversidade cultural existente no Bom Fim.

Neste bairro em que diversas épocas e estilos convivem, além dos expoentes da arquitetura moderna, há exemplos livremente inspirados, onde reparamos o uso de alguns elementos arquitetônicos chave do período, como as grandes esquadrias envidraçadas e os cobogós.

A iniciativa imobiliária sempre enfrenta o desafio de inserir novas características do mercado mantendo a atmosfera que faz um lugar ser valorizado. Nesse sentido, vemos bons e maus exemplos inseridos no bairro. Atento-me aos bons, é possível destacar a manutenção e reforma do Auditório Araújo Vianna na década de 1990, o que trouxe vida a um equipamento popular tão importante. A manutenção de edificações utilizadas por clássicos da vida boêmia da região, como o Bar Ocidente e o Mercado Brasco, também colaboram para manter a efervescência social e cultural do bairro. Nos edifícios comerciais e residenciais de maior densidade, acredito que, se o esgotamento do índice construtivo for aliado a térreos ativos e a projetos arquitetônicos de qualidade, o saldo será positivo.

O Bom Fim é um dos bairros mais diversos da capital gaúcha. Desde a Osvaldo Aranha até suas estreitas ruas, vemos imigrantes de diversas etnias, responsáveis pelo desenvolvimento da região, convivendo com estudantes universitários e gente de todas as crenças de uma forma natural, o que faz do Bom Fim um oásis de diversidade e tolerância. As edificações do bairro são, portanto, cenário para essa vida diversa.



Ana Cristina Castagna
Sócia-fundadora do 0E1 Arquitetos, mestre em Teoria,
História e Crítica pelo Propar/UFRGS e moradora do bairro.

Referências:
XAVIER, Alberto; MIZOGUCHI, Ivan. Arquitetura Moderna em Porto Alegre. 1 Ed. São Paulo: PINI, 1987.
Bom Fim: um bairro, muitas histórias / catálogo da exposição organizada por Benito Bisso Schmidt e Museu da UFRGS. Porto Alegre: Museu da UFRGS/PROREXT, 2011.
Filme Sobre um Bom Fim, documentário de Boca Migotto, 2015.

Comércios de rua



FACHADAS ATIVAS

Enquanto a arquitetura e o urbanismo modernista prezaram por térreos livres e edificações soltas no lote, a herança portuguesa presente em Porto Alegre falou alto no Bom Fim, trazendo muitos exemplares sem recuo de ajardinamento, o que se tornou convidativo para o atual uso comercial dos térreos.

A vocação do bairro, trazida pelos imigrantes, em especial judeus, gerou um dos elementos que mais contribuem para a vida urbana ativa: comércios locais. Lojas e prestação de serviços de pequena escala, com horários de funcionamento distintos, são os maiores responsáveis pela intensa vida urbana na região.

No Bom Fim, comprova-se a teoria de que a transparência e a permeabilidade no nível do passeio público são responsáveis por ruas ativas e seguras.

> Seja na adaptação de casarios antigos ou na base de torres residenciais contemporâneas, a atividade comercial dá o tom da vida no bairro. São essas fachadas ativas, tão citadas no urbanismo contemporâneo, que fazem a transição entre o espaço público e o privado.

O Bom Fim é composto de uma população coesa e com alto nível cultural. Essas pessoas conhecem e convivem com boa arquitetura e estão dispostas a questionar qualquer falsa inovação pasteurizada que possa ameaçar a atmosfera do bairro. Por outro lado, é uma população historicamente disposta a provar do novo, sobretudo elementos que possam qualificar ainda mais sua convivência dentro da cidade.



Ana Cristina Castagna
Sócia-fundadora do 0E1 Arquitetos, mestre em Teoria,
História e Crítica pelo Propar/UFRGS e moradora do bairro.

Referências:
XAVIER, Alberto; MIZOGUCHI, Ivan. Arquitetura Moderna em Porto Alegre. 1 Ed. São Paulo: PINI, 1987.
Bom Fim: um bairro, muitas histórias / catálogo da exposição organizada por Benito Bisso Schmidt e Museu da UFRGS. Porto Alegre: Museu da UFRGS/PROREXT, 2011.
Filme Sobre um Bom Fim, documentário de Boca Migotto, 2015.

Fachada ativa do Yofi



Respeitando o comércio de rua, tão valorizado e presente no Bom Fim, o projeto do Yofi foi desenvolvido para preservar essa característica já consagrada na arquitetura do bairro, uma forma de entregar mais comodidade e conveniência não apenas para novos moradores, mas também para todas as pessoas que fazem do Bom Fim um lugar especial.

> O empreendimento terá uma fachada ativa para o lado da Rua Felipe Camarão, com alguns elementos da arquitetura modernista inseridos em um projeto que naturalmente é de estilo contemporâneo, mas que traz elementos, como o cobogó e as esquadrias amplas ocupando módulos inteiros na fachada, que promovem a conectividade do Yofi a alguns pontos de essência do bairro Bom Fim.



Raul Rezende

Sócio-diretor Executivo no Studio Ronaldo Rezende.

Yofi



INSPIRAÇÃO



Perspectiva ilustrada.

O ponto de partida para criar o projeto do Yofi foi buscar uma relação muito forte com o Bom Fim, um contato muito grande com o bairro. **“Acredito que o fato de o Bom Fim ser um bairro com uma caminhabilidade muito agradável fez com que o projeto se direcionasse para uma linha de arquitetura que fosse aprazível aos olhos do observador, do pedestre”**, analisa o arquiteto Raul Rezende.

> O cobogó é um elemento arquitetônico incrível e presente em diversas edificações modernistas do bairro.

> Optamos por usá-lo muito próximo à altura do olhar do observador justamente para ser um elemento marcante para quem passa em frente ao empreendimento e em toda a parte central do corpo do edifício, buscando marcar também a verticalidade do prédio.

Para ele, fazer um projeto no Bom Fim é um exercício de muito respeito e cuidado. **“É um bairro extremamente tradicional e, ao pensar essa arquitetura, buscamos alguns elementos que se conectassem com o bairro, a fim de que a relação com a rua fosse gentil, entregando espaços abertos, como a fachada ativa da Felipe Camarão, e ajardinados voltados para a rua”**, declara o arquiteto. **“Pensamos no projeto de forma a integrá-lo da melhor maneira possível com esse contexto já existente. Portanto, esperamos contribuir com a caminhabilidade e o bem-estar presentes no Bom Fim”**, conclui.



Raul Rezende

Sócio-diretor Executivo no Studio Ronaldo Rezende.



Perspectiva ilustrada.

O projeto paisagístico do Yofi foi pensado em três esferas. A primeira, no pavimento térreo, é o contato direto com o bairro, onde os jardins permeiam os acessos e calçadas, garantindo vida ao seu entorno. A segunda envolve o 3° pavimento, onde os jardins dividem espaço com as atividades de lazer e convívio. E, a terceira, fica no rooftop, com seu jardim aromático e o forte apelo da vista para o Bom Fim e a cidade.

> A concepção das áreas externas foi inspirada tanto na arquitetura modernista, tão presente no bairro, quanto nos resultados da extensa pesquisa que o escritório vem fazendo sobre os novos hábitos e demandas da vida urbana, que têm nos direcionado cada vez mais ao design biofílico.

“Pensamos em um jardim exuberante, com uma composição diversa que trabalhe diferentes texturas, cores e volumes, criando uma paisagem mais natural e agradável à vizinhança, com forte presença de árvores”, conta a também arquiteta Maíra Terra Barcellos, sócia do escritório.

As espécies foram selecionadas para criar um ambiente que não apenas encante visualmente, mas também promova a biodiversidade local e uma conexão mais profunda com a natureza. **“No térreo, podemos destacar o uso dos alámos e das cerejeiras-do-mato, escolhidas pelas suas características ornamentais e pela capacidade de proporcionar sombra e frescor ao ambiente. Na calçada, compondo com o exemplar já existente, estamos incluindo duas novas laranjeiras”**, menciona Evelise. **“Ainda nas áreas comuns, temos a presença dos escultóricos jasmins-manga e diversas árvores frutíferas, como jabuticabeira, pitangueira, limão-siciliano e limão-tahiti, que adicionam cores e aromas aos jardins, bem como a agradável possibilidade de colheita de frutas frescas”**, completa Maíra.



Evelise Vontobel
Arquiteta e Sócia-diretora
na Tellini Vontobel Arquitetura.



Maíra Barcellos
Arquiteta Associada
na Tellini Vontobel Arquitetura.

Responsável pela decoração das áreas comuns do Yofi, o escritório Maena Design Conecta assina o hall de entrada do empreendimento, o bicicletário, a brinquedoteca, o salão de festas, o fitness, os vestiários e os espaços de circulação. **“Nossa inspiração veio da história do bairro, da busca em traduzir e trazer o entorno para dentro, mesclando o tradicional com o novo. A arquitetura modernista do Bom Fim foi a base para utilizarmos elementos existentes na região de forma reinventada para a decoração. A ideia foi criar ambientes aconchegantes, atemporais e integrados com a arquitetura, deixando as vegetações em destaque”**, esclarece Cintia Duarte, arquiteta associada da Maena. Segundo ela, a Maena buscou equilibrar a estética e a funcionalidade dos espaços selecionando móveis versáteis, com materiais duráveis e layouts eficientes.

> “Integramos elementos naturais, harmonizando com a paleta conceitual, e mantemos uma comunicação colaborativa para garantir espaços visualmente atraentes e práticos para os moradores.”

Para compor a comunicação visual, criou-se uma sinalética elegante e funcional com base no formato dos cobogós, elemento tão marcante da fachada arquitetônica do projeto. **“O formato triangular do cobogó utilizado pelo Studio Ronaldo Rezende serviu de muita inspiração. Usamos muitas peças com esse formato e acabamento, mas, além disso, exploramos a questão da sombra, dos cheios e vazios, peças que podem ser escavadas e peças que podem ser sobrepostas. Não usamos tanto a cor como destaque, usamos mais esses elementos de positivo e negativo nas superfícies”**, expõe Guilherme Rodrigues, arquiteto associado da Maena. **“Nossa sinalética busca honrar essa relação do projeto com o bairro e vai reimaginar também esse elemento clássico do modernismo brasileiro para levá-lo da fachada para dentro do empreendimento”**, afirma ele.



Cintia Duarte
Arquiteta na Maena Design Conecta.



Guilherme Rodrigues
Arquiteto na Maena Design Conecta.

Presente em todas as áreas condominiais do Yofi, o projeto de iluminação foi desenvolvido pensando não apenas na iluminação geral dos ambientes, mas na possibilidade de criar cenários, para que cada usuário possa aproveitar os espaços da forma que se sentir mais confortável.

“A intenção do Studio FOS é sempre enaltecer os detalhes de arquitetura e interiores por meio de diferentes efeitos de iluminação. A estética moderna do empreendimento aliada à contemporaneidade do projeto balizou as escolhas dos produtos e efeitos, a fim de criar uma linguagem de iluminação harmônica em todo o edifício”, propõe a arquiteta e lighting designer Marília Saccaro.



Marina Frigeri e Marília Saccaro
Arquitetas e Sócia-fundadora da Studio FOS Iluminação.

Para criar a atmosfera desejada, a estratégia utilizada foi iluminar os pontos mais interessantes do projeto de forma a evidenciá-los, como os mobiliários, os revestimentos diferentes, as marcenarias criadas pela equipe de interiores e as obras de arte presentes no empreendimento. A arquiteta e lighting designer Marina Frigeri sugere:

> “Ao mesmo tempo, ressaltamos com a luz os caminhos a serem percorridos pelo usuário e iluminamos as bancadas onde se realizam trabalhos mais finos, nunca esquecendo da funcionalidade no projeto de iluminação.”

Uma das premissas da iluminação do Yofi é a combinação de efeitos para causar “pequenas surpresas agradáveis” durante o caminhar no empreendimento. **“Os cobogós destacados pela iluminação linear relembram o morador, a todo momento, que ele está no Bom Fim. Os caminhos do paisagismo inspirado no modernismo, com suas sinuosidades, também são marcados com efeitos de iluminação, trazendo o contraste do claro e escuro que guia o morador para os diferentes ambientes que estão ali para o seu uso”**, exemplifica a arquiteta Pâmela Vall Neitzke, coordenadora de projetos no Studio FOS Iluminação. **“São pequenos gestos de luz inspirados nos projetos das demais equipes que trazem a experiência visual única proposta no Yofi”**, finaliza ela.



O EDIFÍCIO



Perspectiva ilustrada.

ACESSO



Perspectiva ilustrada.

HALL DE ENTRADA
ÁREA: 120 M²

Perspectiva ilustrada.



SALÃO DE FESTAS
ÁREA: 118 M² | COPA E GOURMET

Perspectiva ilustrada.



FITNESS
ÁREA: 84 M²

ustrada.



BICICLETÁRIO
ÁREA: 46 M²

Perspectiva ilustrada.



BRINQUEDOTECA
ÁREA: 50 M²

Viva o melhor
do lazer dentro
e fora de casa.



Perspectiva ilustrada

PLAYGROUND
ÁREA: 63 M²



QUADRA DE BEACH TENNIS*
QUADRA COM MEDIDAS OFICIAIS: 8 X 16 M

* A posição do lazer no terreno poderá variar conforme necessidades técnicas e construtivas.
Adaptações no seu projeto e em alguns equipamentos que serão entregues poderão ser necessárias.



Perspectiva ilustrada.

ESPAÇO GOURMET EXTERNO
ÁREA: 32 M²



PISCINA EXTERNA

Perspectiva ilustrada.



LAZER EXTERNO

Perspectiva ilustrada.



ROOFTOP
ÁREA: 118 M²



Perspectiva ilustrada.

VISTA DO ROOFTOP

Perspectiva ilustrada.



HALL DE ENTRADA
ÁREA: 120 M²

01 Beach tennis
02 Espaço gourmet externo
03 Mini quadra
04 Piscina externa
05 Playground
06 Salão de festas
07 Terraço salão de festas
08 Brinquedoteca
09 Academia
10 Porte-cochère



APARTAMENTOS DE 131 E 144 M²
3 SUÍTES

Perspectiva ilustrada.



APARTAMENTO 144 M² - COM SACADA | LIVING PADRÃO

Perspectiva ilustrada.



APARTAMENTO 144 M² - COM SACADA

Perspectiva ilustrada.



APARTAMENTO 144 M² - COM SACADA | LIVING ESTENDIDO

Perspectiva ilustrada.



APARTAMENTO 144 M² - COM SACADA | LIVING ESTENDIDO

Perspectiva ilustrada.



APARTAMENTO 144 M² - COM SACADA | LIVING ESTENDIDO



IMPLANTAÇÃO E PLANTAS

TÉRREO

01 Eclusa social e visitantes

02 Eclusa serviço

03 Hall elevador | Finais 01 e 02

04 Hall elevador | Finais 03 e 04

05 Hall social/Coworking

06 Estacionamento térreo
Todos os boxes cobertos
Todos os boxes simples com 2,30 m x 4,60 m
Todos os boxes duplos com 2,30 m x 9,20 m

07 Lojas

08 Porte-cochère

09 Apoios condominiais

10 Guarita blindada com lavabo

11 Storage

12 Mini Market



2° PAVIMENTO

01 **Estacionamento**
Todos os boxes cobertos
Todos os boxes simples com 2,30 m x 4,60 m
Todos os boxes duplos com 2,30 m x 9,20 m

02 **Hall elevador | Finais 01 e 02**

03 **Hall elevador | Finais 03 e 04**

04 **Bicicletário**

05 **Apoios condominiais**
Vestiários para funcionários
Copa para funcionários
Depósito condominial
Salas técnicas

06 **Pet place**
Área: 53 m²

07 **Vaga de carga e descarga**
Espera para carro elétrico



3° PAVIMENTO | LAZER

LAZER EXTERNO

01 **Beach tennis**

02 **Espaço gourmet externo**

03 **Mini quadra**

04 **Piscina externa**
Com prainha

05 **Playground**

LAZER INTERNO

06 **Salão de festas**
Com lavabos e copa fechada

07 **Vestiários**

08 **Brinquedoteca**
Com lavabo e fraldário

09 **Academia**

10 **Hall de entrada | Finais 01 e 02**

11 **Hall de entrada | Finais 03 e 04**

12 **Lavabo de serviço**

13 **Terraço salão de festas**

UNIDADES PRIVATIVAS GARDENS

14 **Apartamento 302**
Área privativa total: 338,7 m²**
Área privativa coberta: 132,7 m²
Área privativa descoberta (garden): 206 m²

15 **Apartamento 304***
Área privativa total: 274,6 m²**
Área privativa coberta: 131,5 m²
Área privativa descoberta (garden): 143,1 m²



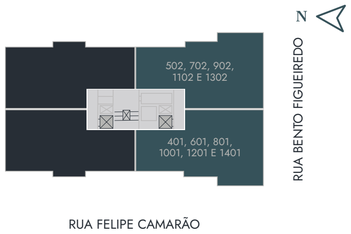
*Unidade 304 possui planta baixa diferente das demais ilustradas neste material - consulte o Departamento Comercial para mais informações.
**A área privativa total divulgada da unidade é calculada conforme coluna 23 da NBR 12.721 e não corresponde ao somatório das áreas individuais de cada ambiente demonstradas na planta acima. A laje técnica para os aparelhos de ar condicionado está incluída na área privativa total.

APARTAMENTO 144 M²
COM SACADA | PADRÃO



DIFERENCIAIS:

- Todas as suítes e estar voltados para a mesma orientação solar
- Suítes com banheiros iluminados e ventilados
- Suíte principal com trecho do peitoril em vidro
- Banho de serviço condominial por pavimento tipo
- Gabinete
- Sacada
- Churrasqueira



Área privativa total: 144 m²*
Unidades finais 01: 401, 601, 801, 1001, 1201 e 1401
Unidades finais 02: 502, 702, 902, 1102 e 1302

Previsão de escada descoberta neste trecho para as unidades de cobertura.

* A área privativa total divulgada da unidade é calculada conforme coluna 23 da NBR 12.721 e não corresponde ao somatório das áreas individuais de cada ambiente demonstradas na planta acima. A laje técnica para os aparelhos de ar condicionado está incluída na área privativa total.

APARTAMENTO 144 M²
COM SACADA | LIVING ESTENDIDO

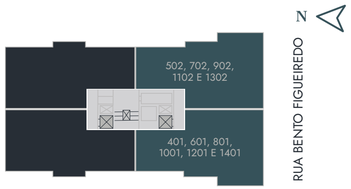


DIFERENCIAIS:

Cozinha ampliada, aberta e integrada com estar/jantar

Living ampliado com gabinete integrado

Banho de serviço condominial por pavimento tipo



Área privativa total: 144 m²*

Unidades finais 01: 401, 601, 801, 1001, 1201 e 1401

Unidades finais 02: 502, 702, 902, 1102 e 1302

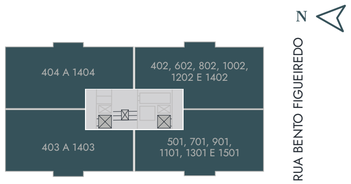
* A área privativa total divulgada da unidade é calculada conforme coluna 23 da NBR 12.721 e não corresponde ao somatório das áreas individuais de cada ambiente demonstradas na planta acima. A laje técnica para os aparelhos de ar condicionado está incluída na área privativa total.

APARTAMENTO 131,5 M²
SEM SACADA | PADRÃO



DIFERENCIAIS:

- Todas as suítes e estar voltados para a mesma orientação solar
- Suítes com banheiros iluminados e ventilados
- Suíte principal com trecho do peitoril em vidro
- Banho de serviço condominial por pavimento tipo
- Churrasqueira
- Gabinete



N

RUA BENTO FIGUEIREDO

RUA FELIPE CAMARÃO

Área privativa total: 144 m²*
Unidades finais 01: 401, 601, 801, 1001, 1201 e 1401
Unidades finais 02: 502, 702, 902, 1102 e 1302

Previsão de escada descoberta neste trecho para as unidades de cobertura.

* A área privativa total divulgada da unidade é calculada conforme coluna 23 da NBR 12.721 e não corresponde ao somatório das áreas individuais de cada ambiente demonstradas na planta acima. A laje técnica para os aparelhos de ar condicionado está incluída na área privativa total.

APARTAMENTO 131,5 M²
SEM SACADA | LIVING ESTENDIDO

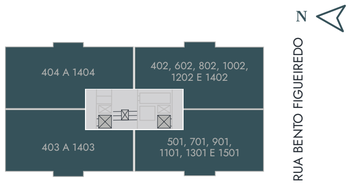


DIFERENCIAIS:

Cozinha ampliada, aberta e integrada com estar/jantar

Living ampliado com gabinete integrado

Banho de serviço condominial por pavimento tipo



Área privativa total: 131,5 m²*
Unidades final 01: 501, 701, 901, 1101, 1301 e 1501
Unidades final 02: 402, 602, 802, 1002, 1202 e 1402
Unidades final 03: 403** a 1403
Unidades final 04: 404** a 1404

**Apartamentos gardens
Área privativa total: 169,80 m²*
Área privativa cobertura: 131,50 m²
Área privativa garden: 38,30 m²

* A área privativa total divulgada da unidade é calculada conforme coluna 23 da NBR 12721 e não corresponde ao somatório das áreas individuais de cada ambiente demonstradas na planta acima. A laje técnica para os aparelhos de ar condicionado está incluída na área privativa total.

APARTAMENTO COBERTURA



01 Acesso direto por elevador
02 Espera para sanitário
03 Churrasqueira
04 Espera para piscina

Consulte memorial descritivo e/ou plantas de contrato para dimensões máximas e demais questões técnicas.



RUA FELIPE CAMARÃO

N

RUA BENTO FIGUEIREDO

Unidades 1503 e 1504
Área privativa total: 255 m²*
Área privativa coberta: 131,5 m²
Área privativa descoberta (terraço): 123,5 m²

Unidade 1502
Área privativa total: 268,8 m²*
Área privativa coberta: 131,5 m²
Área privativa descoberta (terraço): 137,3 m²

Previsão de escada descoberta neste trecho para as unidades de cobertura.

* A área privativa total divulgada da unidade é calculada conforme coluna 23 da NBR 12.721 e não corresponde ao somatório das áreas individuais de cada ambiente demonstradas na planta acima. A laje técnica para os aparelhos de ar condicionado está incluída na área privativa total.

ROOFTOP

INTERNO

01 Lavabo

02 Hall de entrada | Finais 01 e 02

03 Hall de entrada | Finais 03 e 04

EXTERNO

04 Espaço gourmet

05 Estar

06 Horta coletiva

Acesso coberturas privativas

Acesso rooftop condominial



N

RUA BENTO FIGUEIREDO

RUA FELIPE CAMARÃO



Rua Bento Figueiredo



FICHA TÉCNICA

Área do terreno: 2.228,96 m²
Torres: 01 | Pavimentos: 16 no total
Unidades por andar: 4 unidades – com o pavimento tipo com 1 elevador para dois aptos.

APARTAMENTO TIPO 1 - SEM SACADA 131 M²

3 SUÍTES | 38 UNIDADES | 2 VAGAS**

Apartamentos gardens (3° pav – unidades 302 e 304*)
Área privativa média total: 306,7 m²
Área privativa coberta: 131,5 m²
Área privativa média descoberta (terraço): 175,2 m²
02 unidades

Apartamentos gardens (4° pav – unidades 403 e 404)
Área privativa média total: 169,8 m²
Área privativa coberta: 131,5 m²
Área privativa média descoberta (terraço): 38,3 m²
02 unidades

Apartamentos tipo 1 – sem sacada
Área privativa: 131,5 m²
32 unidades

Coberturas (unidades 1503 e 1504)
Área privativa total: 255 m²
Área privativa coberta: 131,5 m²
Área privativa descoberta (terraço): 123,5 m²
02 unidades

APARTAMENTO TIPO 2 – COM SACADA 144 M²

3 SUÍTES | 12 UNIDADES | 2 VAGAS**

Apartamento tipo 2 – com sacada
Área privativa: 144,3 m²
11 unidades

Cobertura (unidade 1502)
Área privativa total: 268,8 m²
Área privativa coberta: 131,5 m²
Área privativa descoberta (terraço): 137,3 m²
01 unidade

LOJAS

Área privativa comercial total: 208,7 m²

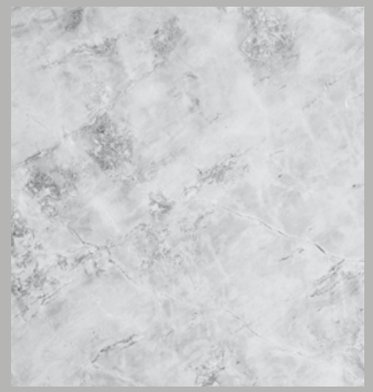
* Unidade 304 possui planta baixa diferente das demais ilustradas neste material – consulte o Departamento Comercial para mais informações.
** Relação de vagas geral prevista em projeto – consulte a Tabela de Vendas para verificar a disponibilidade de vagas por tipologia.

TRANSFORME A SUA CASA DO SEU JEITO.

Para deixar o apartamento com a identidade do morador, a Melnick oferece o Personal System, um sistema de personalização que apresenta opções de layouts e acabamentos para escolha.

PERSONAL SYSTEM









SEGURANÇA

SISTEMA DE SEGURANÇA

• Projeto de segurança com consultoria especializada com certificação internacional e larga experiência em projetos residenciais.

GUARITA

• Guarita blindada com elementos de blindagem nível III-a (vidros e porta de acesso blindados, paredes com blocos grauteados e laje de concreto).
• Guarita climatizada e entregue equipada, com banheiro próprio e copa.
• Guarita entregue com sistema completo de monitoramento de câmeras.
• Passa-volumes blindado e integrado à guarita.

CONTROLES DE ACESSO

• Eclusas de acesso separadas por uso, sendo uma específica para moradores e visitantes, com acesso direto e controlado por RFID, e outra para prestadores de serviço.

STORAGE ROOM

• Storage room para recebimento e armazenagem de entregas de médio porte com acesso e controles separados da guarita, evitando a saída do porteiro para receber as mercadorias.





STAND DE VENDAS E FUTURAS LOJAS

Rua Felipe Camarão, 564

EMPREENDIMENTO

Rua Bento Figueiredo, 62

melnick KOPSTEIN

MELNICK

Ajudar a transformar Porto Alegre em um lugar melhor para se viver não acontece da noite para o dia. Já são mais de 50 anos focados em realizar projetos inovadores, com alto padrão de execução e de atendimento, primando sempre pela qualidade dos produtos e a excelência na satisfação dos clientes.

E se hoje a Melnick é uma das maiores construtoras e incorporadoras do Rio Grande do Sul, muito se deve às pessoas que fizeram e ainda fazem parte dessa história. É graças à dedicação de quem trabalha aqui que nesses anos todos nunca desviamos o foco daquilo que sabemos fazer de melhor: transformar o jeito de morar, trabalhar e conviver das pessoas e de Porto Alegre.

KOPSTEIN

Nossa paixão pela arquitetura é o que nos mantém conectados com o motivo de seguirmos em frente: o bem-estar das pessoas. Buscamos criar projetos autorais e únicos que transformam vidas, contam histórias e se adaptam aos desejos dos nossos clientes, assim inspirando o prazer de viver bem.

A nossa trajetória tem início em 1941 com David Kopstein, fundador da empresa. Visionário, em 1958 expandiu os horizontes da Kopstein até Porto Alegre.

Deste ímpeto pela inovação, construímos um legado de empreendimentos contemporâneos com alto padrão de qualidade, envolvendo o cuidado de profissionais especializados e a dedicação na busca de fazer sempre o melhor para os nossos clientes.

melnick

Construção e Incorporação

KOPSTEIN

Incorporação

As condições de pagamento e reajuste apenas estarão disponíveis no plantão de vendas. As imagens apresentadas são meramente ilustrativas e apresentam sugestões de decoração. Os móveis e utensílios são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de compra e venda do imóvel. Possíveis alterações de projeto e/ou decoração dos ambientes serão executadas de acordo com o memorial descritivo do empreendimento. Registro de Incorporação sob o registro R-4 da matrícula n.º 217.694 do Livro 2 - Registro Geral desta Circunscrição, registro este datado de 8 de janeiro de 2024 no Cartório da 1ª Zona do Registro de Imóveis da Comarca de Porto Alegre - RS. Projeto Arquitetônico: Studio Ronaldo Rezende CAU 4832-1. Decoração das Áreas Comuns: Maena Design Conecta CAURS 329673. Projeto Paisagístico: Tellini & Vontobel Arquitetura - CAU RS 18730-5. Projeto de luminotécnica: Studio Fos Iluminação CAURS 24.533-4.