



ACIMA
DO ÓBVIO

PINNA 5109

COM 180° DE VISTA PARA O VERDE DO JARDIM EUROPA.

Com 180° de vista para o verde do Jardim Europa e o skyline da Avenida Paulista, a região une a tranquilidade de um bairro residencial com a energia vibrante do Itaim Bibi, além da proximidade com a Faria Lima – o centro financeiro e tecnológico da cidade. Um endereço que representa uma nova maneira de viver em São Paulo.



AV. 9 DE JULHO 5.109

QUANDO O HORIZONTE É UM JARDIM.

A Avenida 9 de Julho já sofreu diversas transformações. Hoje, é símbolo de valorização, exclusividade e qualidade de vida urbana. O PINNA 5109 chega como um gesto de respeito à essa paisagem paulistana. Um presente à cidade que nos abriga e que merece ser continuamente redeseenhada com beleza, responsabilidade e propósito.

CONSTRUIR UMA RELAÇÃO, NÃO APENAS UM EDIFÍCIO.

O PINNA 5109 nasce em um momento em que o Itaim Bibi se renova. Para além de erguer mais um edifício, é tempo de estabelecer uma nova relação com a cidade. Cada linha da arquitetura foi pensada para dialogar com o entorno, devolver à rua o que dela recebemos. O projeto entende que um empreendimento de alto padrão carrega responsabilidades que ultrapassam os limites do terreno: cuidar da evolução urbana, regenerar o ambiente e estimular novas formas de convívio entre construção e indivíduo, e entre os próprios indivíduos, resgatando o senso de comunidade.


A arquitetura do Studio MK27 e o paisagismo de Rodrigo Oliveira traduzem esse compromisso em volumes que se abrem, em recuos que respiram, em jardins que devolvem vida à cidade. Uma vida que estava lá antes mesmo de tornar-se cidade. Esta é a essência da arquitetura contemporânea global: ser regenerativa, integrada, humana. Tendências como o design biofílico, o encurtamento de distâncias, a valorização do pedestre e a sustentabilidade reafirmam que construir é, também, reequilibrar o ecossistema urbano.



- 01- Parigi
- 02- Bottega Bernacca
- 03- Due Cuochi Cucina
- 04- Ohka
- 05- Gero Itaim
- 06- Nino Cucina
- 07- Primo Basilico
- 08- Nagayama
- 09- Sallvattore
- 10- Kosushi
- 11- La Tambouille
- 12- Da Marino
- 13- It Sushi

- 14- Giulietta Carni
- 15- Banzeiro
- 16- Le Bife
- 17- A Fornada Padaria
- 18- Freddy
- 19- Santo Grão
- 20- St. Paul's School
- 21- Escola Concept São Paulo
- 22- MiS - Museu da imagem e do Som
- 23- MUBE
- 24- Casa Museu Ema Klabin
- 25- Galeria Lume
- 26- Galeria Nara Roesler

- 27- Galeria Mario Cohen
- 28- Galeria Marília Razuk
- 29- Casa Zalszupin
- 30- Santa Maria Empório
- 31- Emporium São Paulo
- 32- Parque do Povo
- 33- Parque Ibirapuera
- 34- Clube Pinheiro
- 35- Clube Hebraica
- 36- Barbacoa
- 37- Shopping JK
- 38- Shopping Iguatemi



PINNA 5109 NASCE DO TRAÇO DE MARCIO KOGAN E DO STUDIO MK27, UM DOS NOMES MAIS PRECISOS, SILENCIOSOS E REVOLUCIONÁRIOS DA ARQUITETURA CONTEMPORÂNEA.

A assinatura distinta do escritório pode ser reconhecida a distância. Sem repetir tendências, fazendo da autenticidade e do ineditismo a sua identidade. Uma escolha da SDI e da Tellus que confere uma presença única ao projeto.

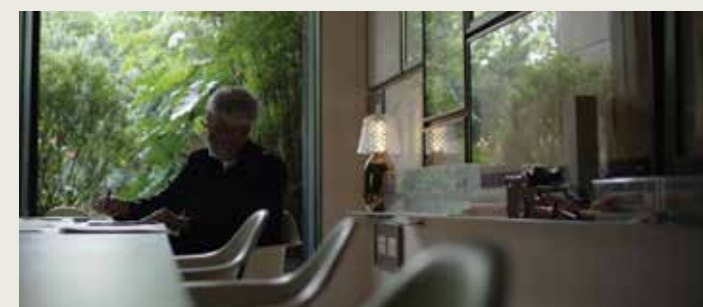
É arquitetura com propósito.
Acima do visível. E do previsível.

Acima do óbvio.

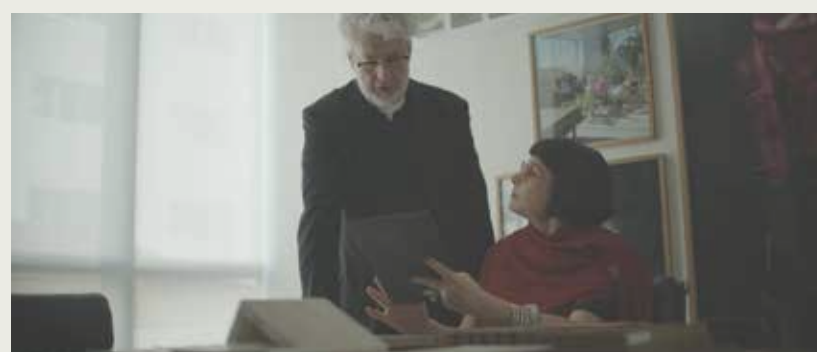
PINNA⁵¹⁰⁹



MARCIO KOGAN



Kogan é membro honorário do AIA (American Institute of Architecture), professor no Politecnico di Milano e integrante do conselho do Museu de Arte de São Paulo (Masp) e do Museu Brasileiro da Escultura e Ecologia (MuBE). Foi considerado pela revista *Época* como uma das 100 pessoas mais influentes do Brasil, faz parte da lista “Wallpaper’s 150 Famous for 15 Years” e ficou em 39º lugar na Hot List 2017 da *Dezeen*. Ele lidera uma equipe de arquitetos que, em sua maioria, trabalham com ele há mais de uma década. Seu nome estar no topo da lista entre os amantes da arquitetura ao redor do mundo é uma coisa óbvia - seus projetos, não.



Marcio Kogan, Diana Radomysler e Samanta Cafardo na sede do Studio MK27, localizada em São Paulo, reconhecida em todo o mundo.

STUDIO MK27

O Studio MK27 está localizado em São Paulo e vive essa cidade desde a década de 1970. Marcio Kogan lidera a equipe com mais de 50 pessoas ao redor do mundo, organizada em três núcleos principais, comandados por talentosas diretoras. Parceiras desde o início dos anos 2000, Renata Furlanetto e Suzana Glogowski dirigem a equipe de arquitetura e assinam a maioria dos projetos. A arquiteta Mariana Simas, parceira desde 2008, é diretora executiva, liderando as áreas de recursos humanos, de finanças e de comunicação.

No PINNA 5109, quem assume o protagonismo ao lado de Kogan é Diana Radomysler, sua parceira desde os anos 1990, à frente do time criativo de design de interiores, e Samanta Cafardo, que gerencia os projetos de arquitetura do Studio MK27, desde 2002, com um olhar que equilibra a razão e a sensibilidade.





TUDO, MENOS PREVISÍVEL.

PINNA 5109 explora a geometria do terreno, a linha do horizonte e as formas puras da arquitetura. O olhar de Marcio Kogan está por toda a parte: na vista enquadrada como plano cinematográfico, nos pavimentos que criam volumes flutuantes e quebram a rigidez da fachada, nas experiências regenerativas e sensoriais despertadas ao percorrer os ambientes. Uma obra arquitetônica que nasce da cidade, como se houvesse sempre pertencido àquele espaço.

PINNA⁵¹⁰⁹
ACIMA
DO ÓBVIO

TERRENO

1.878 m²

TORRE

34 pavimentos

UNIDADES RESIDENCIAIS / 26 UNIDADES NO TOTAL

25 Apartamentos-tipo com vistas panorâmicas para o Jardim Europa

- 372,40 m² de área privativa
- 3 ou 4 suítes
- 4 vagas de garagem

UMA COBERTURA TRIPLEX

- 856,06 m² de exclusividade nos pavimentos 30, 31 e 32
- 4 suítes
- 2 terraços descobertos
- 10 vagas de garagem



NÚMEROS QUE TRADUZEM O INCALCULÁVEL.

Entregar projetos com qualidade e excelência é apenas o ponto de partida para uma história de sucesso. Superar as expectativas de clientes exigentes é o que faz com que uma incorporadora atinja novos patamares. A SDI tem orgulho por ter construído uma trajetória sólida no desenvolvimento imobiliário que teve início em 1974.

A equipe diretiva, sempre focada em projetos especiais, trouxe soluções arquitetônicas marcantes que mudaram a dinâmica de regiões inteiras, e também das pessoas que vivem ali. Essa busca por estar acima do óbvio faz parte da cultura que levou a empresa para a posição de destaque que ocupa atualmente.

Hoje, contabiliza mais de 89 empreendimentos de alto padrão realizados em mais de 2.500.000 metros quadrados. Números que representam muito mais do que dados técnicos ou estatísticos: representam a quantidade de sonhos realizados ao longo de todos esses anos.



*“AO LONGO DESSES
50 ANOS NO MERCADO
IMOBILIÁRIO, APRENDEMOS
QUE TUDO
É UMA CONSTRUÇÃO:
O SONHO, AS IDEIAS,
OS RELACIONAMENTOS E,
POR ÚLTIMO, O PRÉDIO.”*

ARTHUR JOSÉ DE ABREU PEREIRA
SÓCIO-DIRETOR DA SDI



ESTAR AO LADO DE QUEM FAZ ACONTECER.

Realizar grandes feitos é sempre mais fácil - e prazeroso - na companhia de quem pensa como nós. A Tellus é uma gestora de investimentos imobiliários que, assim como a SDI, trabalha com o propósito de melhorar a vida de todos os envolvidos em seus projetos.

Uma equipe multidisciplinar, com décadas de experiência na geração de valor e resultados para investidores, parceiros e especialmente para clientes, com quem mantém relacionamentos de longo prazo, baseados na confiança e em princípios éticos.





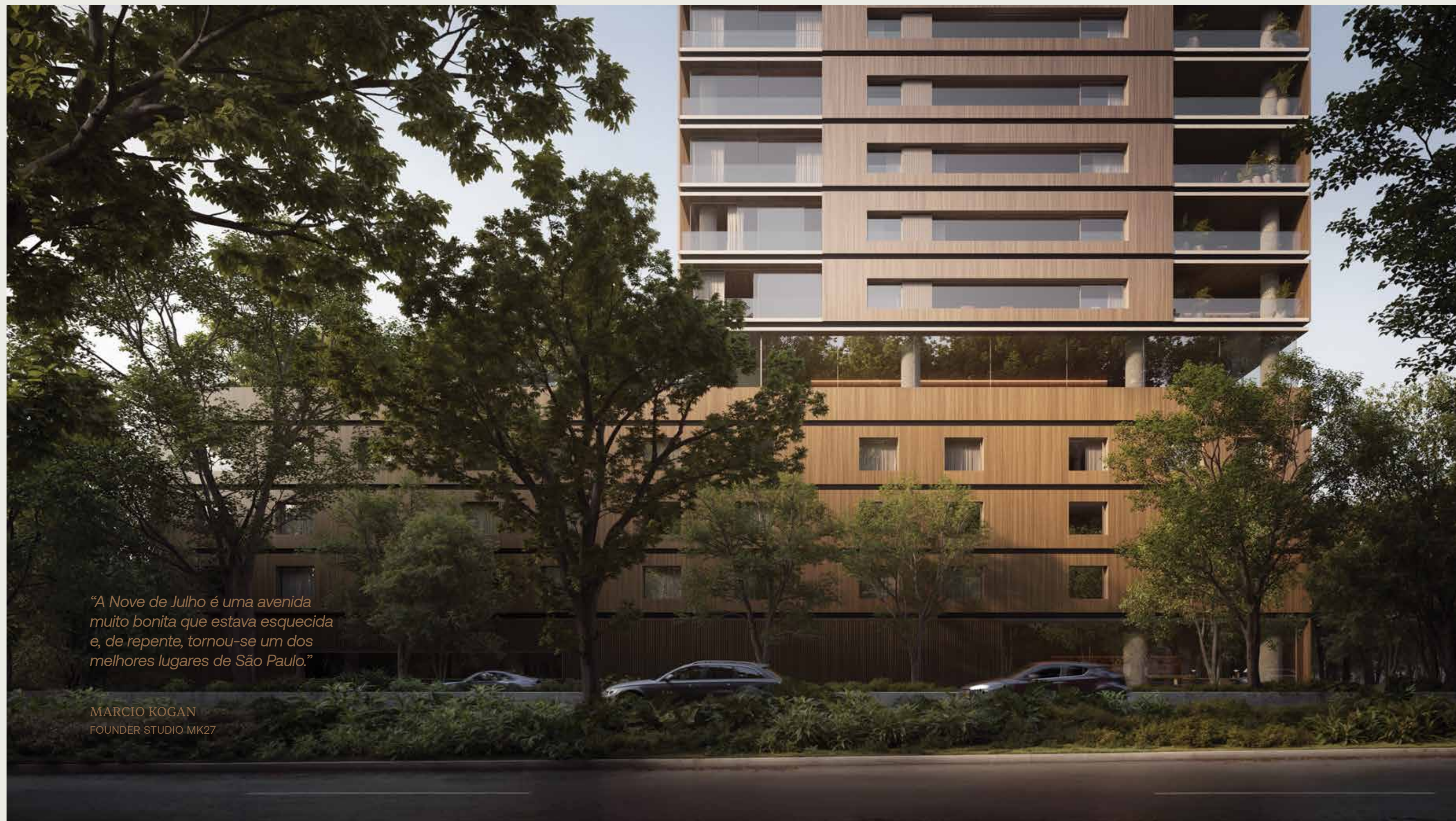
O resultado dessa parceria é a união de visões que se complementam e que, juntas, conseguem enxergar além dos padrões do mercado imobiliário, tirando projetos revolucionários do papel - como o PINNA 5109.



UM PROJETO
QUE NÃO SE
COMPARA.
CONTEMPLA-SE.

PROJETO

PINNA⁵¹⁰⁹



“A Nove de Julho é uma avenida muito bonita que estava esquecida e, de repente, tornou-se um dos melhores lugares de São Paulo.”

MARCIO KOGAN
FOUNDER STUDIO MK27



- 1 Residencial – Acesso Veículos
- 2 Residencial – Clausura Pedestre Social
- 3 Residencial – Clausura Pedestre Serviço
- 4 Residencial – Hall Social
- 5 Residencial – Hall Serviço
- 6 Residencial – Portaria
- 7 Residencial – Delivery
- 8 Residencial – Festas
- 9 Residencial – Copa Salão de Festas
- 10 Residencial – Academia
- 11 Residencial – Sala Multiúso
- 12 Residencial – Salão de Beleza
- 13 Residencial – Brinquedoteca
- 14 Residencial – Playground
- 15 NR – Clausura Pedestre Social
- 16 NR – Lobby
- 17 NR – Bicletário
- 18 NR – Lavanderia
- 19 Loja

- 1 SPA
- 2 Terraço Descoberto
- 3 Massagem
- 4 Ducha
- 5 Banho de Gelo
- 6 Vestiário
- 7 Circulação
- 8 Piscina
- 9 Área Técnica
- 10 Sauna Úmida



SUBSOLO COM CONCEITO DE HALL.

A experiência de chegar em casa começa antes mesmo do hall. As garagens do PINNA 5109 foram pensadas como verdadeiros espaços de acolhimento, o primeiro ambiente de encontro entre o morador e seu lar. Os detalhes, da iluminação à escolha dos revestimentos, foram estudados para transformar o subsolo em uma extensão dos ambientes sociais presentes no projeto arquitetônico, unindo estética, conforto e funcionalidade em um só lugar.

- 1 Vaga Visitante
- 2 Vaga para carga e descarga
- 3 Hall Social / Elevadores
- 4 Sala para Motoristas
- 5 Apoio Condomínio

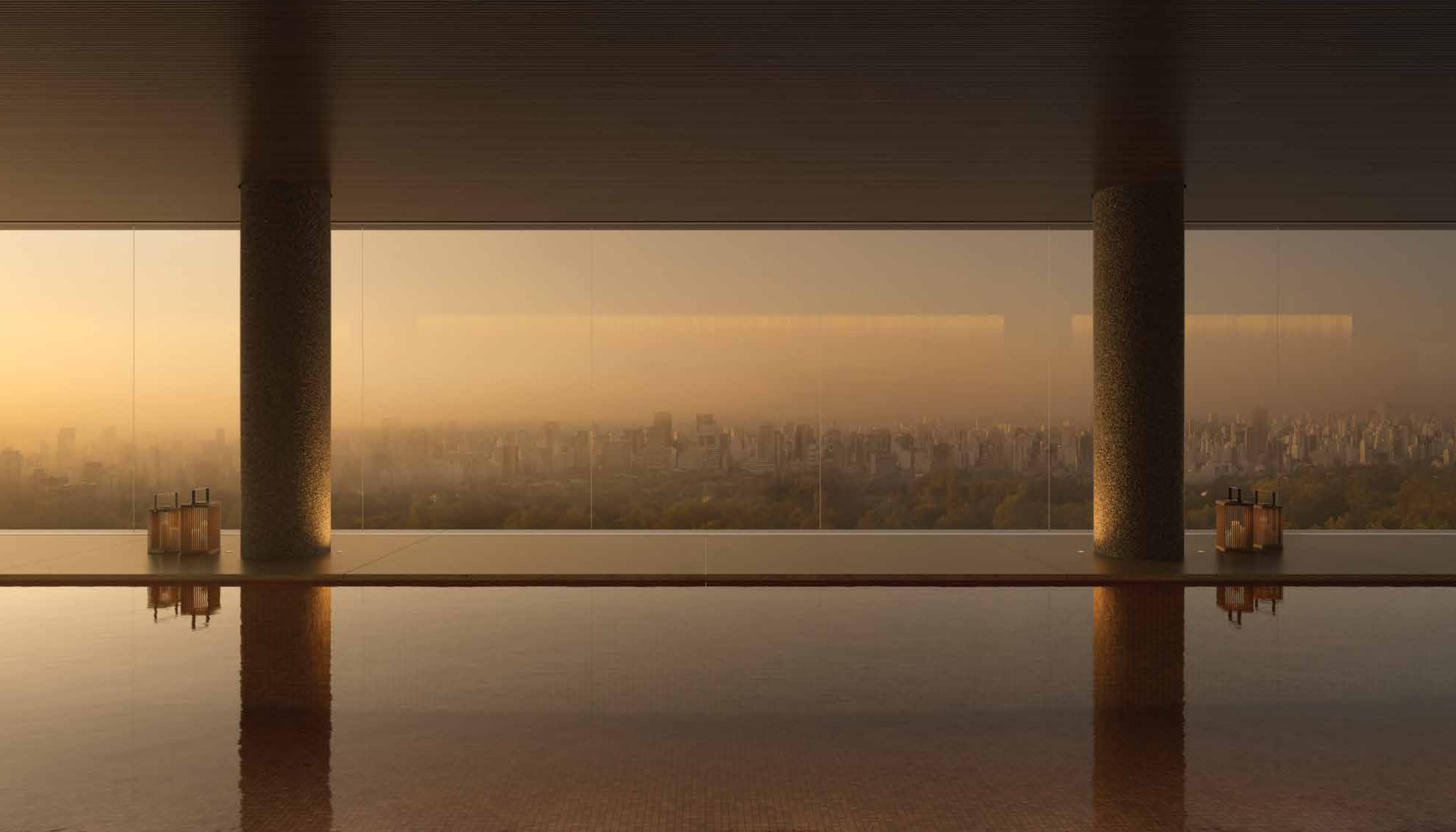


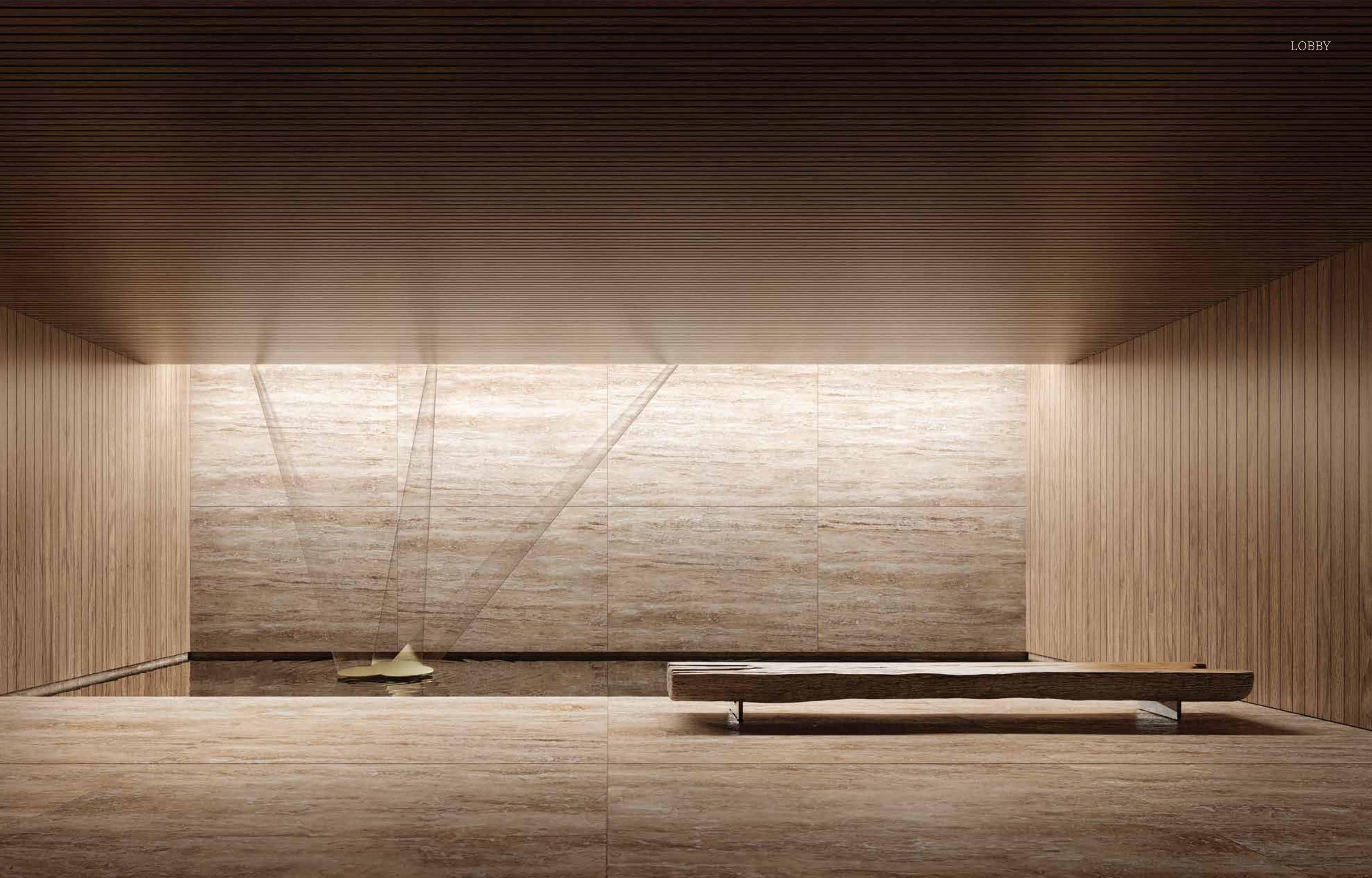
SEM EXCESSOS.
SEM AUSÊNCIAS.
PARECE ÓBVIO,
MAS NÃO É.

ÁREAS COMUNS E EXPERIÊNCIAS

PINNA⁵¹⁰⁹

À FRENTE, O JARDIM EUROPA EM
PAISAGEM VIVA, PRESERVADA E CONSTANTE.





A iluminação tem o poder de transformar o ambiente. A biblioteca tem o poder de transformar as pessoas. O lounge bar é um espaço social que se torna mais vivo a cada vez que recebe a presença - e as memórias - dos moradores.



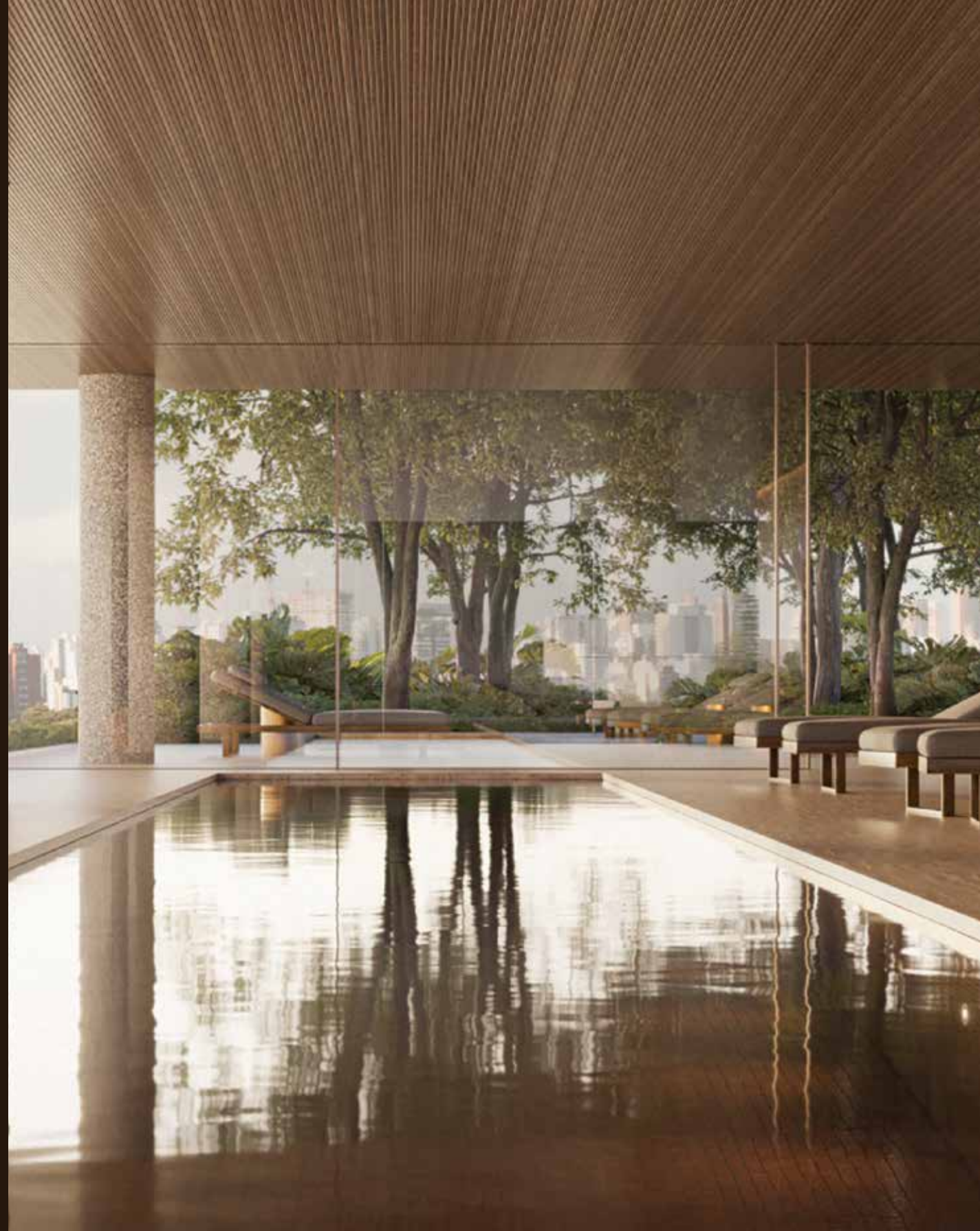




Entre o embasamento e as torres, uma caixa de vidro abriga a piscina semiolímpica, criando um polo de lazer que se insere de maneira suave na volumetria do conjunto. O espaço é delineado por pastilhas cor de cobre, que refletem a luz, e por pilares de concreto fulget cinza, produzindo uma linguagem tátil, que contrasta com a clareza do vidro.

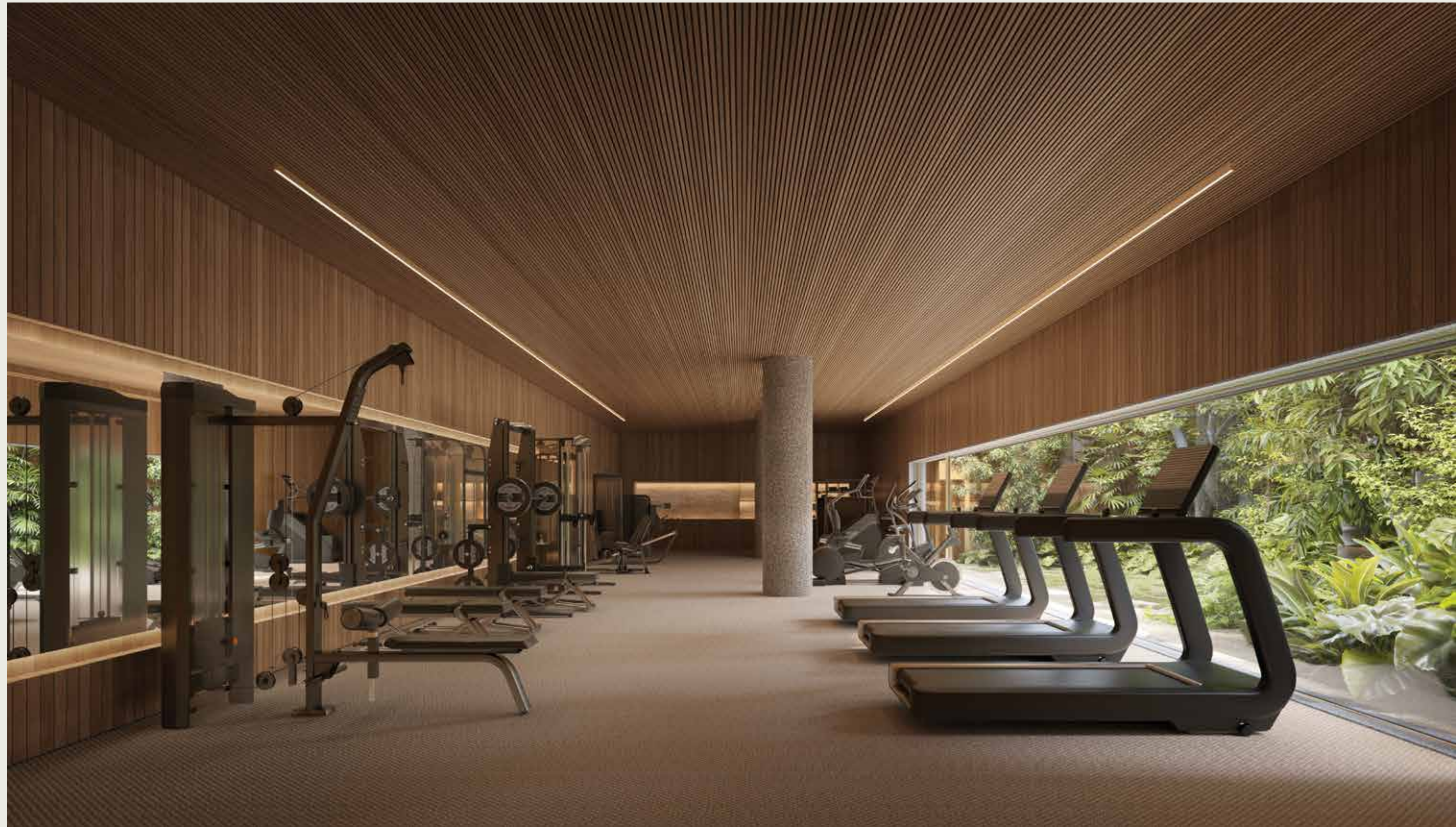
Esse enquadramento transforma a paisagem em uma tela de cinema: o vidro atua como janela direta para o horizonte, enquanto o terraço fica posicionado de um lado, fornecendo apoio ao lazer, sem competir com a visão panorâmica. A sensação é de flutuar entre os elementos: a piscina parece suspensa, integrada à cidade, com o verde do Jardim Europa revelando-se ao redor.





Uma piscina em andar elevado. Um pôr do sol que se reflete na água. As pastilhas cor de cobre submersas e a madeira que a abraça prolongam a sensação de calor e acolhimento desse fenômeno que encerra todas as tardes. A experiência se estende para o jardim suspenso, que se conecta com o ambiente e com o conceito da piscina ao fugir do lugar comum.

Vista para o jardim de um lado. E a mesma vista refletida do outro. A academia do PINNA 5109 envolve-se pelo paisagismo com um jogo estratégico de espelhos, janelas do piso ao teto e iluminação natural. Para além da estética, a funcionalidade está no centro do projeto com uma seleção de equipamentos TechnoGym, uma marca líder no segmento fitness que transforma o ambiente em uma referência de performance.





“MARCIO É UM ARTISTA, E CADA PROJETO QUE SAI DE SUAS PRANCHETAS É UMA EXPERIÊNCIA QUE SURPREENDE PELA CAPACIDADE DE UNIR LEVEZA, RACIONALIDADE E EMOÇÃO EM UM MESMO TRAÇO.”

DARIO DE ABREU PEREIRA NETO
SÓCIO-DIRETOR DA SDI



PAISAGISMO

Mais de 30 anos de experiência fizeram Rodrigo Oliveira acumular vivências com diferentes referências e escolas de paisagismo, da assimetria japonesa às clássicas italianas. Seu trabalho vai além do óbvio, do ornamental, e trilha caminhos que se aproximam da reconstrução de florestas para além da criação de jardins genuínos. Um olhar que eleva a arquitetura a alturas que transcendem as copas das árvores.



RODRIGO
OLIVEIRA







Criar o que não pode faltar. Recriar o que um dia esteve ali. Trazer de volta a floresta que compunha a paisagem, trazer de volta as frutas para os animais, trazer de volta a fauna ao hábitat. Uma missão que se traduz em cada escolha e cada espécie nativa que compõem os jardins do PINNA 5109.

VIVER ENTRE
OS TRACOS DO
MAIOR ARQUITETO
BRASILEIRO
EM ATIVIDADE.

PINNA 5109

RESIDÊNCIAS



Ao entrar no apartamento, a vista. Uma pintura viva da paisagem urbana. A obra de arte que se renova conforme movemos nosso olhar, conforme a luz se altera durante o dia, conforme a própria cidade se transforma ao longo do tempo, pintada pelos pincéis da arquitetura.





A face mais alongada da fachada privilegia a vista para o Jardim Europa, de modo que os ambientes principais proporcionem 10 metros de vistas lineares para esse panorama. Os layouts exploram variações de tipologias com circulação fluida entre áreas de convivência e descanso. Cozinhas com ilha e show kitchen conectadas a áreas de serviço, dormitórios bem distribuídos com suítes e closets, detalhes de pedra natural nos ambientes mais valorizados. Nos pavimentos 30 – 32 (tríplex), a lógica de circulação vertical e o desenho de espaços de convivência são particularmente valorizados, para potencializar a experiência de morar em terraços com vistas amplas.





O terraço não é apenas uma continuação da sala. O terraço tem força de ambiente independente. O espaço aberto direciona olhar para o que é mais interessante: a vista para a cidade. Um ambiente com a privacidade garantida pelos brises, assim como o controle da luz e do calor. Amplo e acolhedor. Longe do trivial.







A cidade aos pés. Sem molduras, completa, única. A suíte master é a continuidade do enquadramento cinematográfico dirigido pela arquitetura. No entanto, as janelas do piso ao teto fogem do esperado e inundam o ambiente com uma vista sem interferências. Inédita.



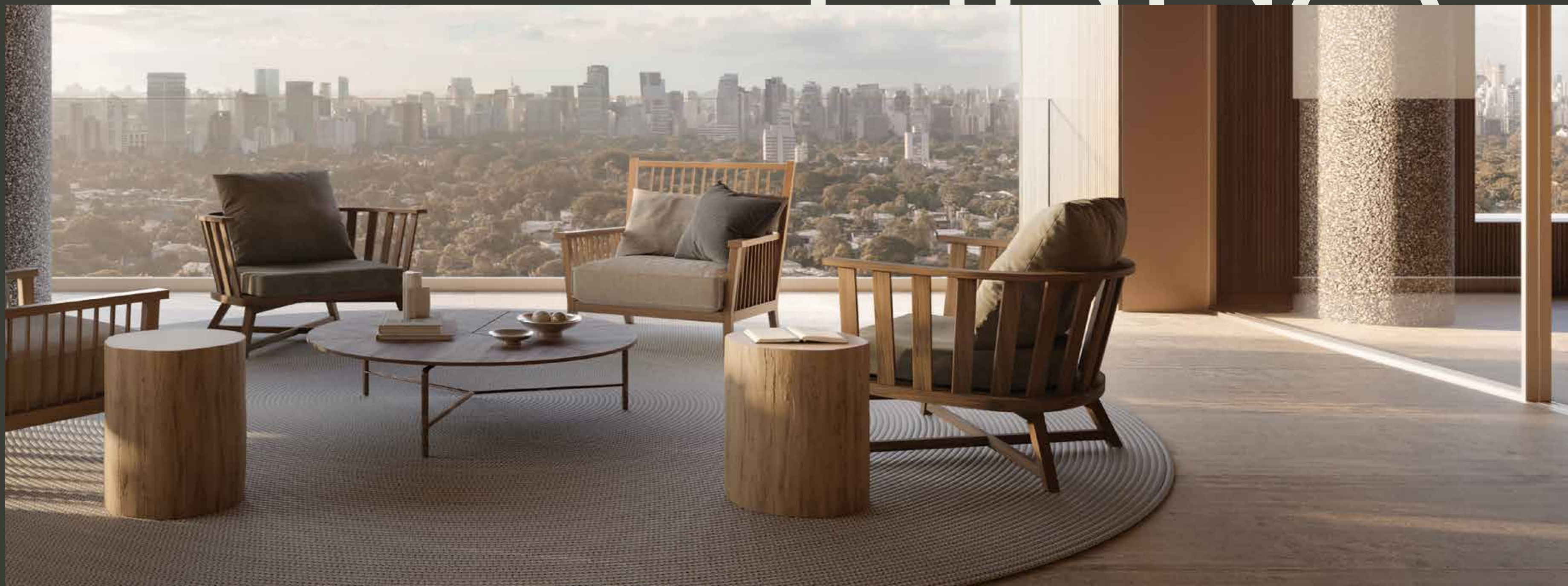


As aberturas lineares iluminam os ambientes internos dos apartamentos. A composição solar proposta pelo projeto arquitetônico transcende a estética. Trata de conforto térmico, eficiência energética e, como tudo no PINNA 5109, reconexão com a vista e o contemplar da paisagem.

PLANTAS
QUE RESPIRAM.
E FAZEM
RESPIRAR.

PLANTAS

PINNA 5109



PLANTA SALA AMPLIADA

372,40 M²



PLANTA 4 SUÍTES

372,40 M²



PLANTA SUÍTE MASTER AMPLIADA

372,40 M²



PINNA⁵¹⁰⁹

DIFERENCIAIS

PINNA 5109



SEGURANÇA DE NÍVEL INTERNACIONAL



CONSULTORIA ESPECIALIZADA

Projeto assinado pela GLOBAL ADVISING, consultoria fundada em Israel por ex-membros de altos cargos da Agência de Segurança (ISA) e das Forças de Defesa de Israel (IDF).

ESCOPO ABRANGENTE

Análise completa de riscos, fluxos de pessoas (moradores, visitantes, serviços), especificações de tecnologia de ponta, CFTV, sensores, controle de acesso e alarmes para mitigação de riscos.

ESTRUTURA ROBUSTA

Portaria blindada com projeto seguindo os padrões do Exército brasileiro.



CONFORTO TÉRMICO, ACÚSTICO E BEM-ESTAR



CONFORTO ACÚSTICO SUPERIOR

Projetado para atender aos níveis superiores de conforto acústico.

Soluções aplicadas: envelopamento de redes hidráulicas, bases antivibratórias para equipamentos, lajes duplas com amortecedores para piscinas e uso de mantas acústicas.

CONFORTO TÉRMICO E LUMINOSIDADE

Estudo detalhado para garantir o máximo de conforto térmico e de iluminação natural.

Os ambientes podem atingir mais de 1.000 lux, a depender da insolação do dia.



TECNOLOGIA E INFRAESTRUTURA DE PONTA



GERADOR FULL

Atendimento para 100% das cargas das áreas comuns e privativas, garantindo o pleno funcionamento do condomínio e dos apartamentos.

ELEVADORES DE ALTA PERFORMANCE

Consultoria específica de tráfego vertical para máxima eficiência.

Velocidade de 2,5 m/s (percorre a torre em menos de 50 segundos).

Acesso por biometria direto ao pavimento da unidade.

Elevador de serviço com dimensões e capacidade ampliadas.

AQUECIMENTO CENTRAL DE ÁGUA

Sistema que garante equilíbrio e temperatura constantes, com o apoio de placas solares para maior eficiência energética e redução de custo operacional.

GARAGEM OTIMIZADA

Projeto com consultoria específica para raios de manobra e circulação. Todas as vagas são individuais, sem dependência de outros usuários, incluindo as de visitantes.

ÁREAS COMUNS E LAZER



FITNESS

Academia com equipamentos TechnoGym, com projeto assinado por especialista que considera a otimização dos treinos por grupos musculares.

PISCINA

Raia de 25 metros em uma espetacular caixa de vidro suspensa.

LOBBY

Espelho d'água e obra de arte.

HALL SOCIAL

Concebido como uma elegante sala de estar.

LOUNGE BAR, BRINQUEDOTECA E ESPAÇOS DE BEM-ESTAR COM SALAS DE MASSAGEM



SUSTENTABILIDADE



CERTIFICAÇÃO EDGE (EXCELLENCE IN DESIGN FOR GREATER EFFICIENCIES).

Projeto protocolado para obter a certificação internacional que atesta a excelência em eficiência energética, hídrica e de materiais, resultando em menor impacto ambiental e em redução de custos condominiais.





PINNA⁵¹⁰⁹

PARTICIPAÇÃO



REALIZAÇÃO E
INCORPORAÇÃO



Pinna 5109 - TLR5 Empreendimentos e Participações Ltda. CNPJ 46.080.728/0001-71. Projeto aprovado, conforme Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 35506-23-SP-ALV, número do apostilamento 1, deferido em 24/7/2025 e publicado em 25/7/2025. Incorporação registrada sob nº 08 da Matrícula 210.171, em 18/9/2025, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, nos termos da Lei nº 4.591/64.