

alegria

ONE





Eduardo Elísio Machado Souto de Moura é um arquiteto português, reconhecido e respeitado internacionalmente. Desde que começou a projetar, no final dos anos 1970, até hoje, mantém uma coerência, uma disciplina e uma criatividade que são raras e genuínas. Por isso foi celebrado com o prémio Pritzker, em 2011, o que o inscreve na reduzida galeria dos arquitetos que, segundo a definição do prémio, produziu “relevantes contribuições para a humanidade” com “a arte da arquitectura”.

Eduardo Elísio Machado Souto de Moura is an internationally recognized and respected Portuguese architect. Since he started creating, in the late 1970s, until today, he has maintained a coherence, discipline and creativity that are rare and genuine. That is why he was distinguished with the Pritzker Prize in 2011, which places him in the reduced gallery of architects who, according to the definition of the prize, produced “relevant contributions to humanity” with “the art of architecture”.

Formado em Arquitetura na Escola Superior de Belas-Artes do Porto, e iniciando a sua carreira com Álvaro Siza, mestre inigualável da arquitetura portuguesa, estava no sítio certo, no momento certo: a “Escola do Porto”, a democracia a dar os seus primeiros passos, a crise da arquitetura internacional. A este contexto, soube responder com uma inabalável confiança, talento e paixão pela arquitetura. A Casa das Artes (Porto), um “edifício-muro”, cruzando o granito com o vidro espelhado, revelou uma arquitetura, até mais que um arquiteto. A partir daí, gerações de arquitetos, dentro e fora de Portugal, encontraram na sofisticada simplicidade desta arquitetura, um guião para os seus projetos. Um conjunto de casas construídas ao longo dos anos 1980 e 1990 transformaram-se num modelo residencial, replicado sem paralelo. O desafio seguinte foi transposto com uma surpreendente eficácia e beleza: a passagem da pequena escala para a da cidade. O Estádio de Braga revelou um monumento inesquecível; o plano do Metro do Porto, a capacidade de coordenar uma infraestrutura territorial, sem perder a ordem da arquitetura; o Edifício Burgo (Porto), o desafio de projetar uma alternativa à torre vulgarizada.

Entretanto, foi experimentando novos caminhos: dos “olhos de mosca” da Casa de Cinema Manoel de Oliveira (Porto), até às emblemáticas “chaminés” da Casa de Histórias Paula Rego (Cascais). À obra nova, acrescentou, por todo o país, projetos de reabilitação que são marcos: a Pousada do Bouro, o Convento das Bernardas (Tavira), ou o complexo turístico de São Lourenço do Barrocal, distinguido com o Leão de Ouro, em Veneza, 2018.

Seguindo a melhor tradição moderna, produz ainda instalações artísticas e objetos de design, percorrendo todas as escalas da cultura visual e métodos construtivos. Com a segurança de quem sabe – um saber de experiência feito – o que é a arquitetura. Que, afinal, ajudou a reinventar.

Jorge Figueira
Arquiteto

Graduated in Architecture at the Escola Superior de Belas-Artes do Porto, and starting his career with Álvaro Siza, an unparalleled master of Portuguese architecture, he was in the right place at the right time: the “Escola do Porto”; democracy giving its first steps; the international architecture crisis. In this context, he knew how to respond with unshakable confidence, talent and passion for architecture. Casa das Artes (Porto), a “wall-building”, blending granite with mirrored glass, revealed an architecture, even more than an architect. From then on, generations of architects, inside and outside Portugal, found in the sophisticated simplicity of this architecture, a guide for their projects. A set of houses built during the 1980s and 1990s have become a residential model, replicated without parallel. The next challenge was taken up with surprising effectiveness and beauty: the transition from the small scale to the city one. Braga’s Stadium revealed an unforgettable monument; Porto’s subway plan, the ability to coordinate a territorial infrastructure, without losing the architectural order; the Burgo Building (Porto), the challenge of projecting an alternative to the vulgarized tower.

However, he was experimenting with new paths: from the “fly eyes” of the Manoel de Oliveira Film House (Porto), to the emblematic “chimneys” of the Casa de Histórias Paula Rego (Cascais). To new construction, he added, throughout the country, rehabilitation projects that are milestones: Pousada do Bouro, Convento das Bernardas (Tavira), or the tourist complex of São Lourenço do Barrocal, distinguished with the Golden Lion, in Venice, 2018.

Following the best modern tradition, he also produces artistic installations and design pieces, covering all scales of visual culture and construction methods. With the confidence of someone who knows – a knowledge of experience – what architecture is. Which, after all, he helped to reinvent.

Jorge Figueira
Architect



Fachada vista da Avenida da Liberdade
Facade from Avenida da Liberdade



Fachada vista da Praça da Alegria
Facade from Praça da Alegria

Esta propriedade situada entre a Avenida da Liberdade e a Praça da Alegria, serviu de residência à família Keil até meados do século XX. O elemento mais célebre desta família foi Alfredo Keil que dá nome ao jardim da Praça da Alegria, contíguo a este edifício e conhecido por ser o compositor da música do Hino de Portugal “A Portuguesa”. Também ilustre desta família foi o Arquitecto Francisco Keil do Amaral, neto de Alfredo Keil.

O edifício foi edificado em 1846 por Felix Nicolau Caleia. Anos mais tarde a 13 de julho de 1886, um seu descendente, Alexandre Caleia vendeu o edifício a Hans-Christian Keil, alemão que se estabeleceu em Lisboa como alfaiate, em meados do século XIX. Depois de adquirir a propriedade, Hans-Christian Keil ampliou-a, no ano de 1888. Em 22 de junho recebeu a licença camarária para as obras, sendo obrigado a concluí-las no espaço de um ano. O edifício passou a ser composto por lojas, sobreloja, 3 andares, águas-furtadas e jardim pertencente ao 1º andar. Curiosamente, aquelas duas datas coincidem com a inauguração da Avenida da Liberdade (1886) e a conclusão do seu traçado (1888), onde se situava e integrava a propriedade que acompanhou a demolição do Passeio Público, que marcava o fim da época romântica, substituído pela nova avenida que aportava todo um universo burguês.

No ano de 1954 a família Keil vendeu o imóvel à Companhia de Seguros Ultramarina, posteriormente Bonança e em 2007 foi adquirida pela EastBanc que agora promove a sua reabilitação, contribuindo para a requalificação da Avenida da Liberdade e da Praça da Alegria.

This property located between Avenida da Liberdade and Praça da Alegria served as a residence for the Keil family until the middle of the 20th century. The most famous member of this family was Alfredo Keil, which name was given to the adjacent garden in Praça da Alegria, and known for being the composer of the melody of the Portuguese anthem “A Portuguesa”. Also, illustrious member of this family was the Architect Francisco Keil do Amaral, grandson of Alfredo Keil.

The building was built in 1846 by Felix Nicolau Caleia. Years later, on July 13, 1886, one of his descendants, Alexandre Caleia sold the building to Hans-Christian Keil, a german who settled in Lisbon as a tailor in the middle of the 19th century. After acquiring the property, Hans-Christian Keil expanded it in 1888. On June 22 he received a city license for the works, being obliged to complete them within a year. After this reconstruction, the building consisted of retail stores on the ground floor, a storehouse above the stores, 3 residential floors, an attic and a garden facing Praça da Alegria. Interestingly, those two dates coincide with the opening of Avenida da Liberdade (1886) and the completion of its layout (1888), where this property was located and witnessed the demolition of the “Passeio Público” Park, marking the end of the romantic era, replaced by the new avenue that brought an entire bourgeois universe.

In 1954, the Keil family sold the property to Companhia de Seguros Ultramarina, later Bonança, and in 2007 it was acquired by EastBanc, which now promotes its rehabilitation, contributing to the requalification of Avenida da Liberdade and Praça da Alegria.



Atualmente a Avenida da Liberdade, uma das principais de Lisboa, que liga a Praça dos Restauradores à Praça do Marques de Pombal, conta com largos passeios decorados com jardins, lojas de prestígio, hotéis, teatros e edifícios históricos.

Currently Avenida da Liberdade, one of the main avenues in Lisbon, which connects Praça dos Restauradores to Praça do Marques de Pombal, has wide sidewalks decorated with gardens, prestigious shops, hotels, theaters and historic buildings.

Loja com ocupação.
Vista para a Praça da Alegria, rua lateral.
Store with concept fit-out.
View to Praça da Alegria, side road.



MARQUÊS DE POMBAL

PRACA DA ALEGRIA
 P1
 M1
 AVENIDA DA LIBERDADE

PRÍNCIPE REAL

P2
 M2

PARQUE MAYER
 P1

M1
 AVENIDA DA LIBERDADE

PRACA DA ALEGRIA

RIO TEJO

ESTAÇÃO DE METRO SUBWAY STATION
 M1 AVENIDA
 M2 RESTAURADORES

PARQUE DE ESTACIONAMENTO PARKING
 P1 PARQUE MAYER
 P2 RESTAURADORES



Esta obra de reabilitação vai dotar este edifício histórico de valências modernas e eficientes para os novos usos de escritórios e retalho, preservando a sua arquitectura e valorizando as características arquitectónicas que o definem.

É um edifício com três frentes de fachada, com uma imensa luz decorrente da generosa quantidade de janelas em todas as fachadas.

Todos os seus pisos apresentam uma planta perfeita para Open Space, ampla, totalmente livre de pilares ou quaisquer outros obstáculos visuais, proporcionando uma total flexibilidade de ocupação e Lay-out interior.

A principal loja, voltada para a Avenida da Liberdade tem duas frentes de janelas e um pé direito livre de cerca de 6 metros.

Tem nos últimos pisos várias varandas com uma posição e vistas privilegiadas sobre a Avenida da Liberdade e a Praça da Alegria

This rehabilitation work will provide this historic building with modern and efficient facilities for the new uses of offices and retail, preserving its architecture and valuing the architectural characteristics that define it. It is a building with three facades, with immense light due to the generous number of windows on all facades.

All the floor plans are perfect for Open Space, wide, totally free of pillars or any other visual obstacles, providing total flexibility of occupation and interior lay-out.

The main store, facing Avenida da Liberdade, has two window fronts and a ceiling height of 6 m.

The various balconies on the top floors stand in a privileged position with fabulous views over Avenida da Liberdade, Praça da Alegria and the whole city

Esta obra de reabilitação foi realizada considerando a recuperação das fachadas com a ampliação de dois novos pisos, alterando a altura da fachada para 27,29 m e a altura máxima para 30,21 m, colmatando a frente urbana e alinhando-o pelo edificado envolvente.

Este edifício localizado entre a Avenida da Liberdade e a Praça da Alegria faz a ligação da frente edificada entre os edifícios destas duas ruas. O seu acesso é feito a duas cotas: uma directa à zona de comércio na Avenida da Liberdade e outra, feita através do logradouro da praça da Alegria, a ligação ao piso superior de comércio e restantes pisos de escritórios.

Para uma ligação confortável e de fácil acesso a pessoas de mobilidade condicionada o logradouro foi nivelado para a cota de entrada do edifício.

O desenho de novas janelas, nos pisos ampliados, será identificado pela alteração das cantarias de arco para rectas. Estas serão em pedra maciça de lioz, idêntica à existente.

Esta reabilitação considera o reforço da estrutura existente e a ampliação em betão armado. A cobertura, deverá ser revestida a telha marselha, com trapeiras em zinco, mantendo as características arquitectónicas e morfológicas das originais, garantindo uma solução de qualidade e de fácil manutenção. As fachadas deverão ser rebocadas e os aros e guarnições em madeira pintada.

O edifício conta com uma área de construção total após a intervenção de 2.560 m² e terá 6 pisos com um total de 1.400 m² de escritórios, um restaurante com 320 m² com um logradouro e uma loja com 440 m² no piso térreo. A fração de escritórios tem a possibilidade de se individualizar cada piso se a procura de mercado assim o justificar, tornando-o muito flexível às variações de mercado. Este edifício apresenta ainda uma cave de arrecadações de apoio às diversas frações.

This rehabilitation work was carried out considering the restoration of the facades with the expansion of two new floors, raising the height of the facade to 27.29 m and the maximum height to 30.21 m, closing the urban front and aligning it with the surrounding building.

This building, located between Avenida da Liberdade and Praça da Alegria, makes the transition between these two streets. The access to this building is made in two levels: one directly to the retail area on Avenida da Liberdade and the other, through Praça da Alegria, connection to the offices and to the upper floor of retail.

For a comfortable connection and easy access for people with disabilities, the street level was raised to the building's entrance level.

The design of the new windows, on the new upper floors, will be identified by the change from the arc to straight stonework. These will be made of solid lioz stone, identical to the original used.

This rehabilitation considers the reinforcement of the existing structure and the expansion on reinforced concrete. The roof will be in the traditional marseille tile, with zinc window covers, maintaining the architectural and morphological characteristics of the original, assuring quality and an easy maintenance solution. The façades will be in traditional plaster and the frames and fittings in painted wood.

The building has a total construction area after its rehabilitation of 2,560 m² and will have 6 floors with a total of 1,400 m² of offices, a restaurant with 320 m² with an external terrace area, and a 440 m² store on the ground floor. The offices unit has the possibility to individualize each floor if the market demand justifies it, making it very flexible to market variations. This building also features a basement, for storage of the various fractions.



Loja com ocupação.
Vista para a Avenida da Liberdade
Store with concept fit-out.
View to Avenida da Liberdade



Loja sem ocupação.
Vista para a Avenida da Liberdade.
Store without concept fit-out.
View to Avenida da Liberdade.



Piso 0, comércio ou escritórios sem ocupação. Vista para a Avenida da Liberdade.

Ground floor, retail or offices without concept fit-out. View to Avenida da Liberdade.



Piso 2, escritórios sem ocupação. Vista para a Praça da Alegria.

2nd Floor, offices without concept fit-out. View to Praça da Alegria



Piso 3, escritórios com ocupação.
Vista para o Jardim da Praça da Alegria.
3rd Floor, offices with concept fit-out.
View to Praça da Alegria.



Piso 3, escritórios com ocupação.
Vista para a Avenida da Liberdade.
3rd Floor, offices with concept fit-out.
View to Avenida da Liberdade.



Piso 4, escritórios com ocupação.
Vista para a Avenida da Liberdade.
4th Floor, offices with concept fit-out.
View to Avenida da Liberdade.



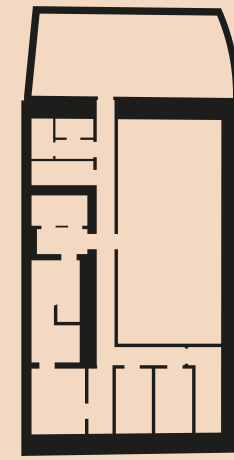
Piso 4, escritórios sem ocupação.
Vista para a Avenida da Liberdade.
4th Floor, offices without concept fit-out.
View to Avenida da Liberdade.



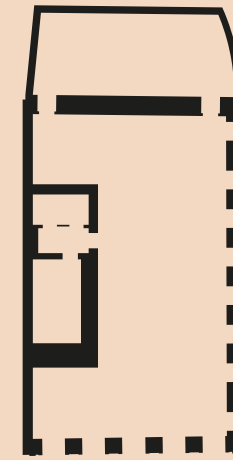
Piso 5, terraço sobre a Avenida da Liberdade.
5th Floor, penthouse over Avenida da Liberdade.



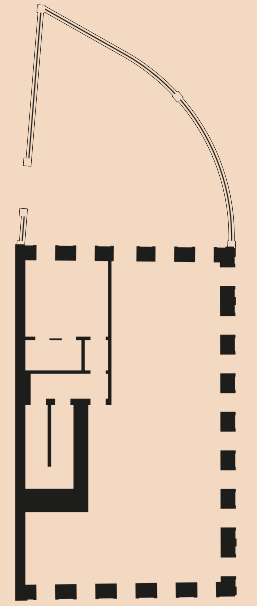
Piso 5, escritórios em águas-furtadas com ocupação.
Vista para a Avenida da Liberdade.
5th Floor, penthouse with concept fit-out.
View to Avenida da Liberdade.



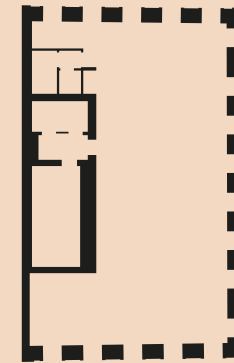
C



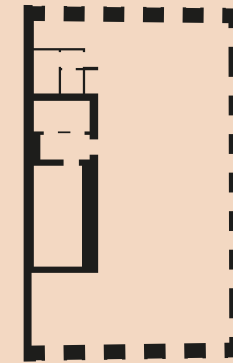
L



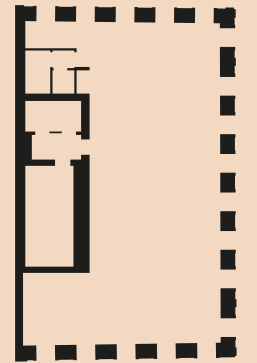
0



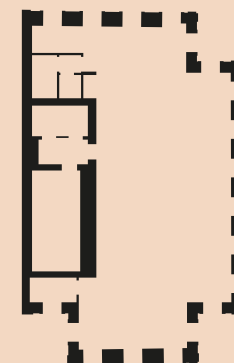
1



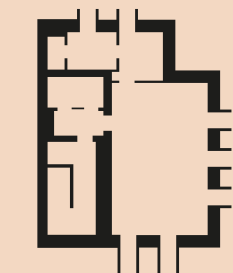
2



3



4



5

Cave Basement C
Loja Store L
Pisos Floors 0 1 2 3 4 5

LOJA STORE



ÁREA DE RETALHO/LOJA RETAIL AREA^a 271,60 m²

ÁREA DE ARMAZÉM STORAGE AREA^a 78,55 m²

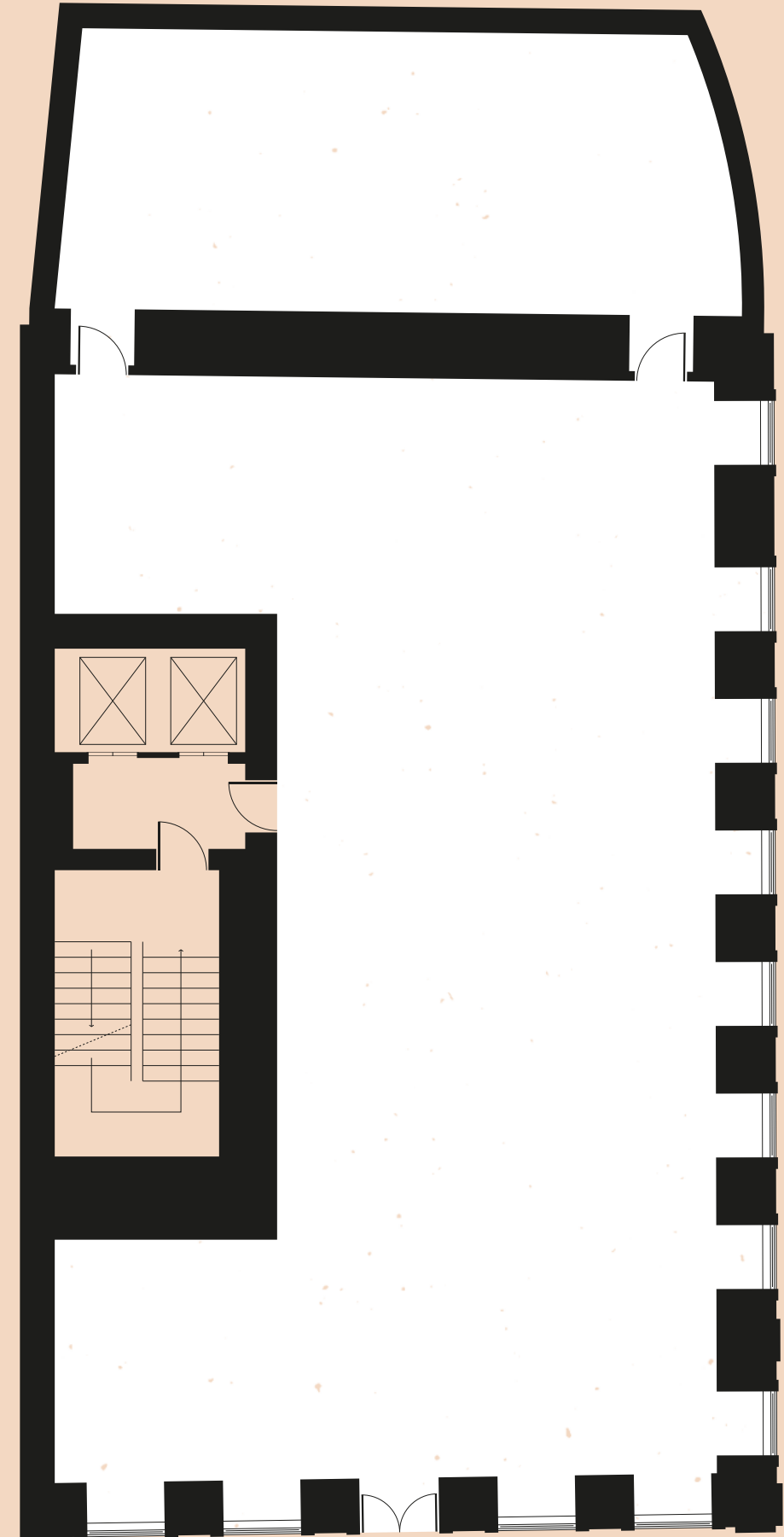
PÉ DIREITO CEILING HEIGHT 5,96 m

Exceto 2,70 m no hall dos elevadores e 3,00 m ou 2,50 m no armazém. Except 2,70 m in Hall and 3,00 m and 2,50 m in Storage.

↓
PRAÇA DA ALEGRIA

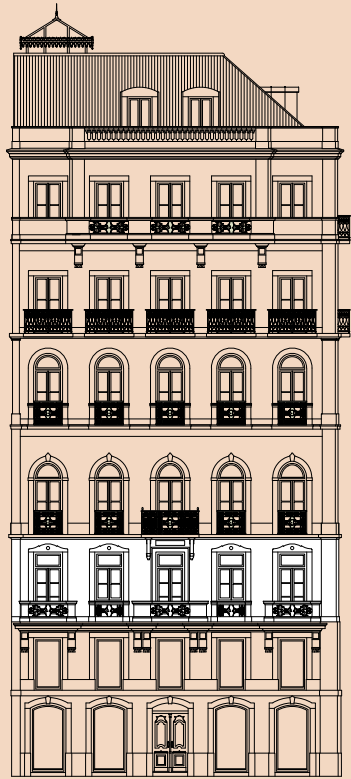
↙
N

↓
AV. DA LIBERDADE



PISO 0

GROUND FLOOR



ÁREA DE RETALHO RETAIL AREA^a 226,42 m²

LOGRADOURO E JARDIM TERRACE AREA^a 70,50 m²

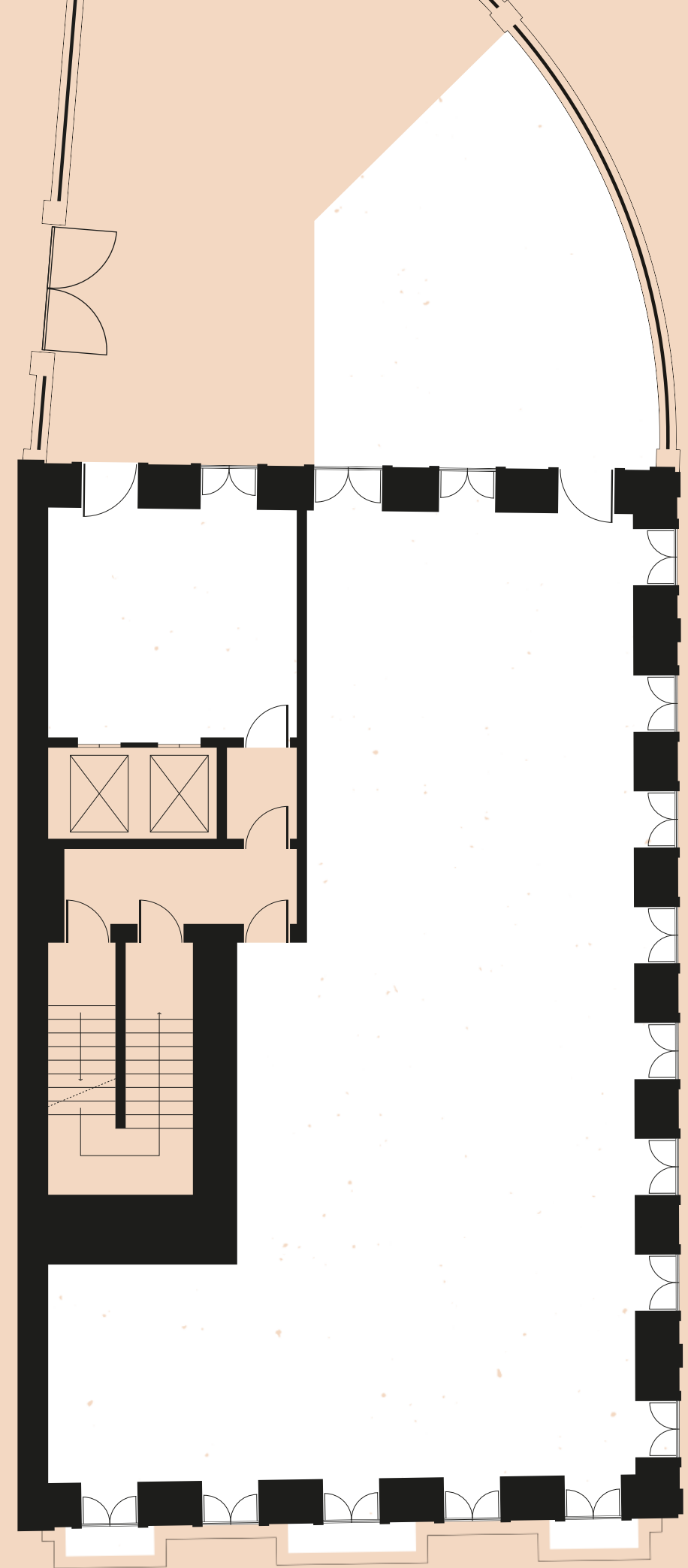
PÉ DIREITO CEILING HEIGHT 3,26 m

Exceto 2,70 m no hall de entrada.
Except 2,70 m in Entrance.

↓
PRAÇA DA ALEGRIA

↙
N

↓
AV. DA LIBERDADE



PISO 1

1ST FLOOR



ÁREA DE ESCRITÓRIO OFFICE AREA^a 279,63 m²

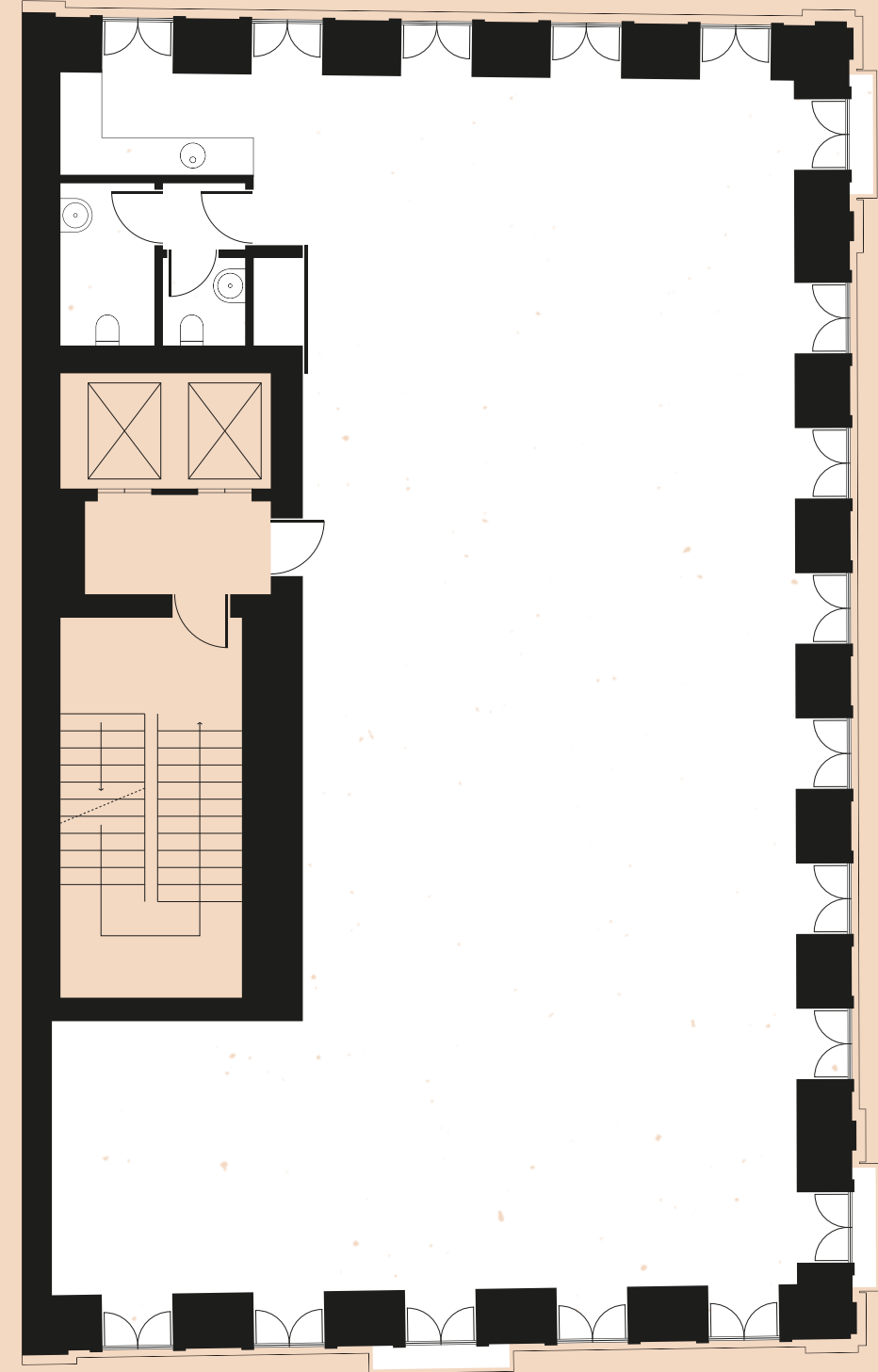
PÉ DIREITO CEILING HEIGHT 4,13 m

Exceto 2,70 m no hall dos elevadores e nas instalações sanitárias. Except 2,70 m in Hall and Toilet.

↓
PRAÇA DA ALEGRIA



↓
AV. DA LIBERDADE



PISO 2

2ND FLOOR



ÁREA DE ESCRITÓRIO OFFICE AREA³ 279,49 m²

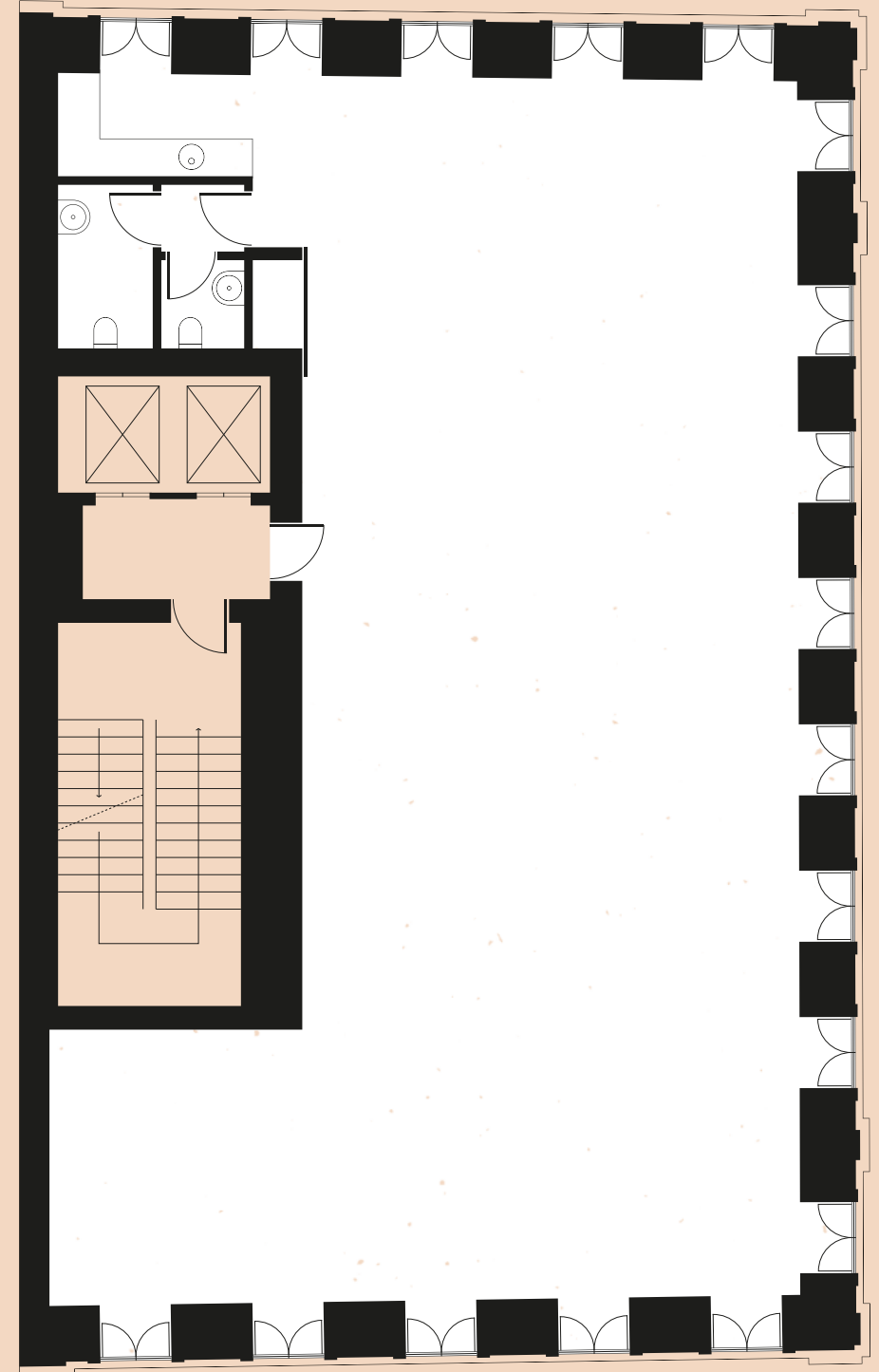
PÉ DIREITO CEILING HEIGHT 3,38 m

Exceto 2,70 m no hall dos elevadores e nas instalações sanitárias. Except 2,70 m in Hall and Toilet.

↓
PRAÇA DA ALEGRIA

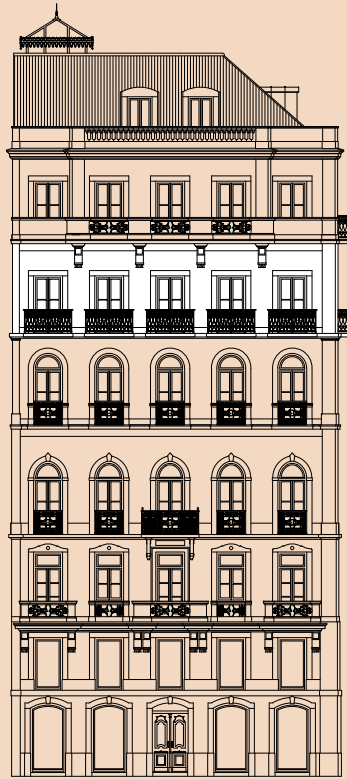
↙
N

↓
AV. DA LIBERDADE



PISO 3

3RD FLOOR



ÁREA DE ESCRITÓRIO OFFICE AREA^a 280,19 m²

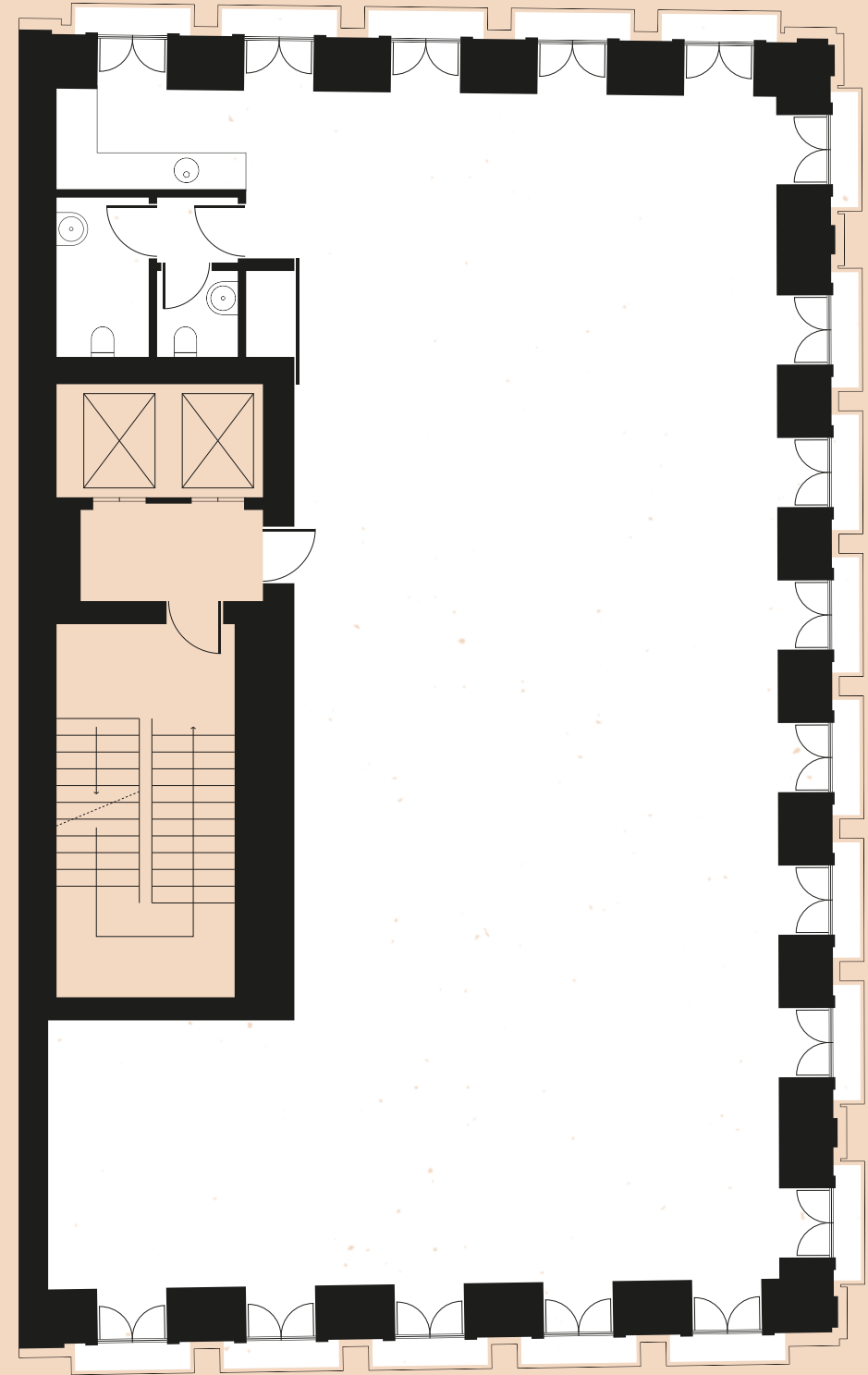
PÉ DIREITO CEILING HEIGHT 3,38 m

Exceto 2,70 m no hall dos elevadores e nas instalações sanitárias. Except 2,70 m in Hall and Toilet.

↓
PRAÇA DA ALEGRIA

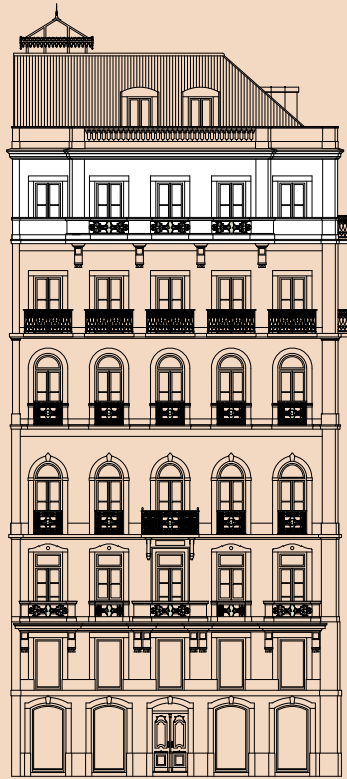
↙
N

↓
AV. DA LIBERDADE



PISO 4

4TH FLOOR



ÁREA DE ESCRITÓRIO OFFICE AREA³ 252,60 m²

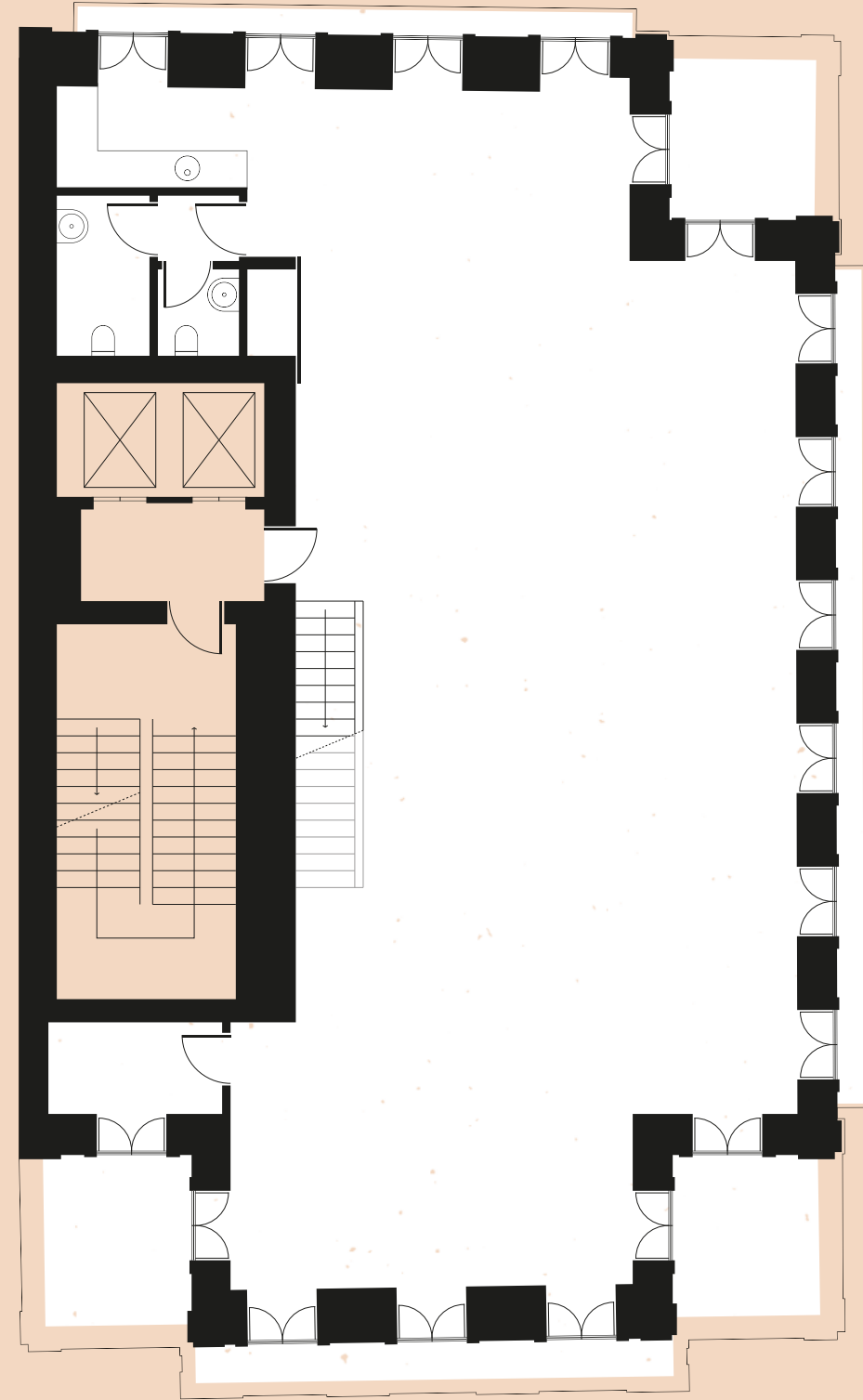
PÉ DIREITO CEILING HEIGHT 2,93 m

Exceto 2,70 m no hall dos elevadores e nas instalações sanitárias. Except 2,70 m in Hall and Toilet.

↓
PRAÇA DA ALEGRIA



↓
AV. DA LIBERDADE



PISO 5

5TH FLOOR



ÁREA DE ESCRITÓRIO OFFICE AREA³ 114,33 m²

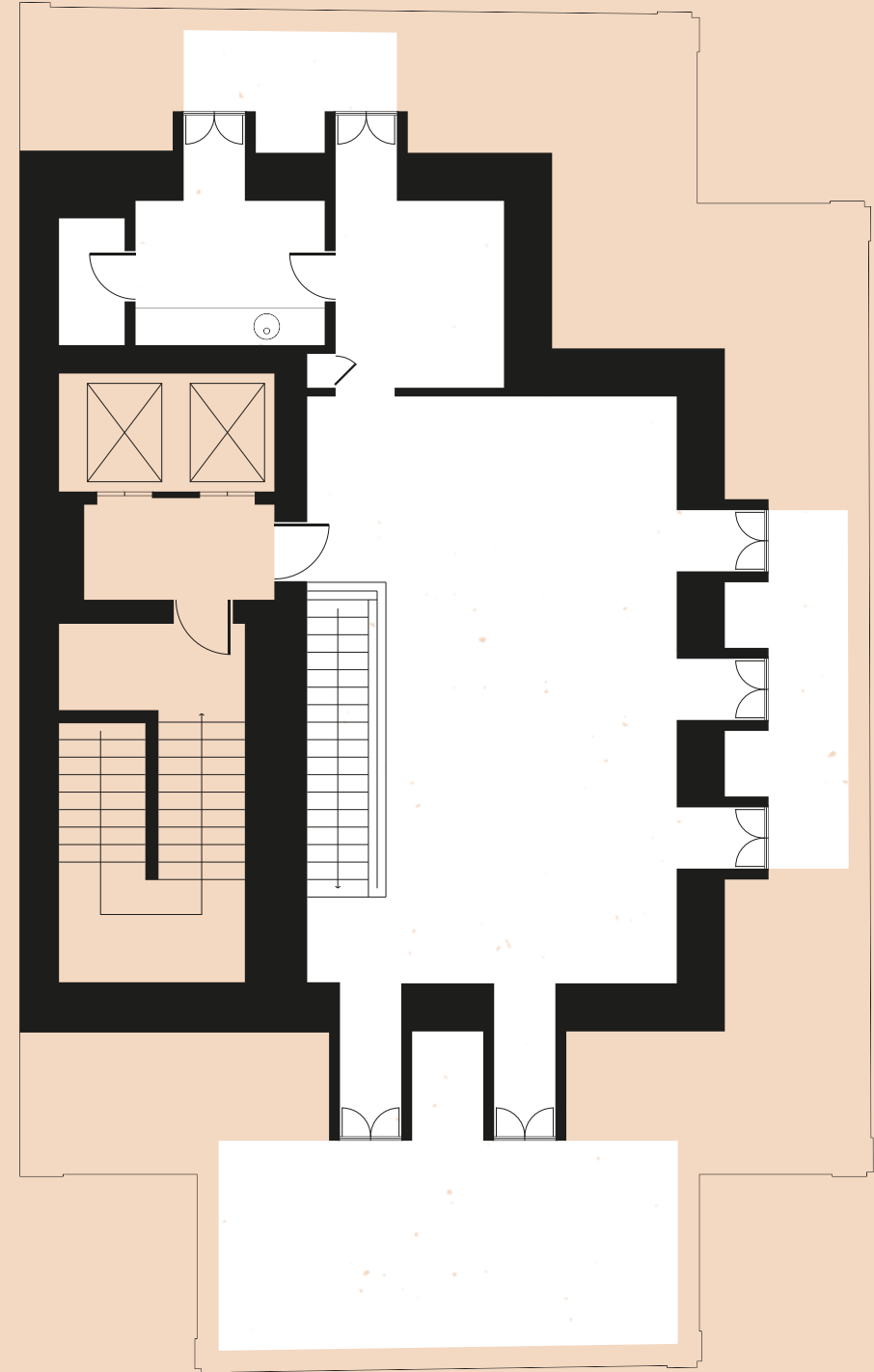
PÉ DIREITO CEILING HEIGHT 3,00 m

Altura máxima. Maximum height.

↓
PRAÇA DA ALEGRIA

↙
N

↓
AV. DA LIBERDADE



CAVE

BASEMENT



ARMAZÉNS STORAGE^a 274,42 m²

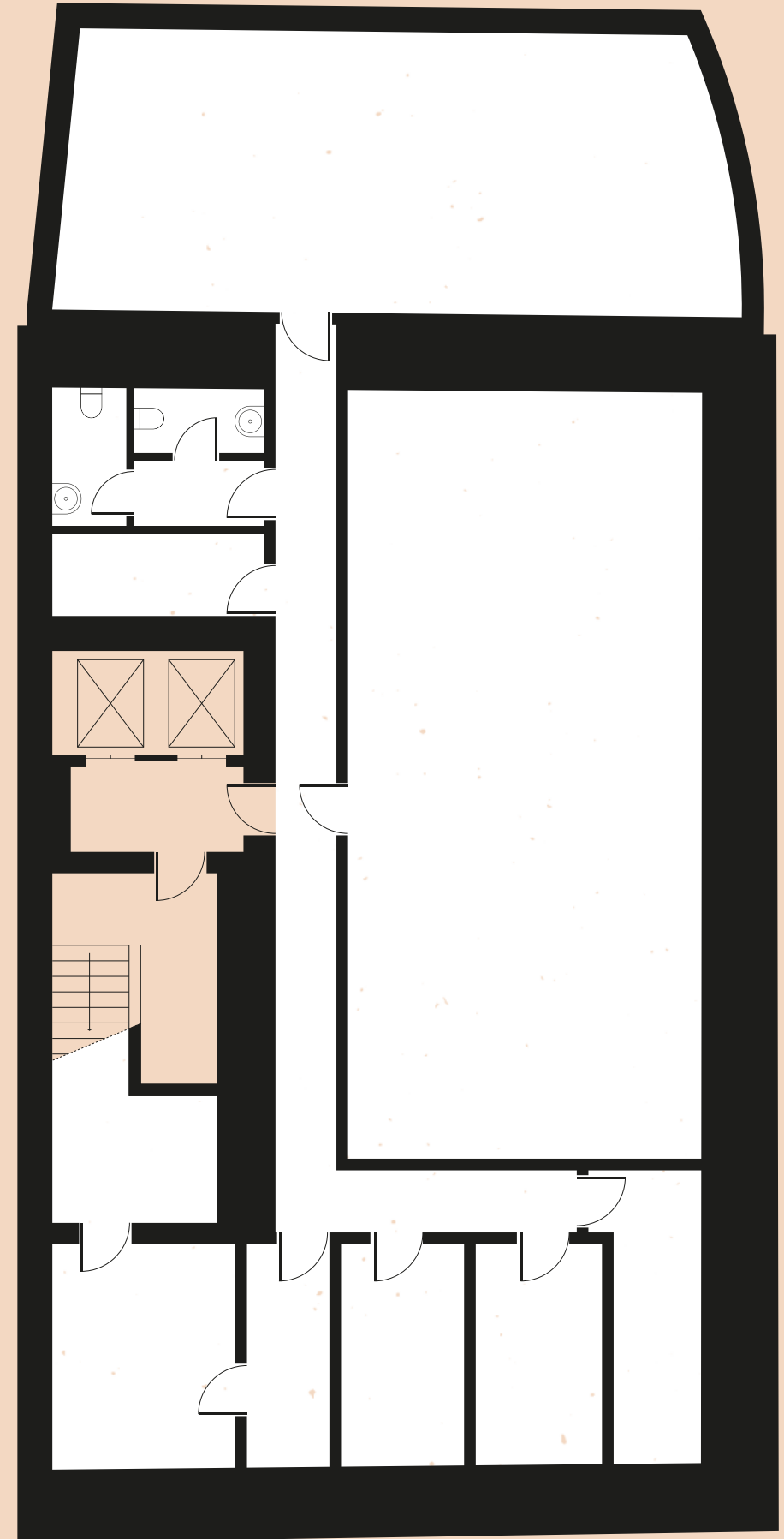
PÉ DIREITO CEILING HEIGHT 2,66 m

Exceto 2,60 m no corredor e 2,50 m nas instalações sanitárias. Except 2,60 m in Hall and 2.50 m in Toilet.

↓
PRAÇA DA ALEGRIA

↙
N

↓
AV. DA LIBERDADE



a) ABC – Área Bruta de Construção

corresponde à área total do piso medida pelo exterior das paredes e pelos eixos das paredes divisórias interiores. Inclui a área do piso do hall de entrada, instalações sanitárias, cozinha, varandas (25%) e exclui escadas, elevadores e circulações técnicas verticais.

a) GCA – Gross Construction Area

corresponds to the total area of the Floor space, measured by the exterior of the walls and axes of the interior separating walls. Includes Floor space of hall, toilets, kitchenette, balconies (25%) and excludes stairs, lifts and vertical technical circulations.

Este é um projeto único, numa das zonas mais emblemáticas de Lisboa, e que trará uma oferta de escritórios diferenciadora e uma loja para as empresas e marcas que procuram um espaço de excelência. Procurámos adaptar este projeto às necessidades mais atuais das empresas, que cada vez mais procuram espaços com áreas amplas e que permitem uma enorme variedade de opções ao nível do design do espaço. Num momento em que muitas empresas estão a redefinir os seus espaços de trabalho, o Alegria One será, sem dúvida, uma excelente opção para um segmento premium.

Tiago Eiró

CEO EastBanc Portugal

This is a unique project in one of the most emblematic areas of Lisbon, that offers different office and retail space for companies and brands that look for excellence. We aimed to adapt this project for companies' current needs, which nowadays look for broader areas and flexible spaces that allow various space design options. In times when companies are rethinking their workplaces, Alegria One will be an excellent option for the premium segment.

Tiago Eiró

CEO EastBanc Portugal

A EastBanc Portugal é uma subsidiária da EastBanc Inc., uma empresa de promoção e gestão imobiliária, especializada na aquisição, remodelação e gestão de ativos imobiliários, em particular na área da revitalização urbana.

Fundada por Anthony Lanier, e com sede em Washington DC, a EastBanc especializou-se na promoção e gestão imobiliária, com o objetivo da valorização no longo prazo de ativos comerciais, residenciais e de turismo.

Depois de ter recuperado bairros como Georgetown, em Washington DC, a EastBanc tem vindo a investir há cerca de 20 anos em Portugal, em especial na zona do Príncipe Real. A sua intervenção tem passado por fazer acontecer a regeneração urbana, desde a componente residencial ou escritórios, ao desenvolvimento do comércio de rua.

Até ao momento a EastBanc já adquiriu cerca de 20 edifícios em Portugal, entre eles o Palacete Ribeiro da Cunha (atual Embaixada) ou o Palacete Faria (vencedor de 4 prémios em 2020 de melhor reabilitação residencial em Portugal), bem como outros palácios do bairro, na sua maioria edifícios históricos e exclusivos, sendo um dos principais promotores urbanos no mercado português na área da revitalização urbana. Com cerca de 40.000 m² de ABL (Área Bruta Locável) em gestão e promoção imobiliária, integrando distintos projetos, desde espaços comerciais, escritórios, condomínios, hotéis, entre outros.

Com uma estratégia de longo prazo, que passa pelo contínuo desenvolvimento dos ativos e em mais aquisições no seu bairro de eleição, o Príncipe Real, ou em outras zonas da cidade sempre para reabilitação, a empresa está atualmente também focada no desenvolvimento de raiz de projetos de maior dimensão.

EastBanc Portugal is a subsidiary of EastBanc Inc., a property management and promotion company, specializing in the acquisition, refurbishing and management of real estate assets, particularly in the area of urban revitalization.

Founded by Anthony Lanier, and headquartered in Washington DC, EastBanc specializes in real estate promotion and management, with the aim of long-term appreciation of commercial, residential and tourism assets.

After recovering neighbourhoods like Georgetown, in Washington DC, EastBanc has been investing in Portugal for about 20 years, especially in the Príncipe Real area and adjacent areas such as the road access Rua da Alegria which connects Avenida da Liberdade to Príncipe Real. Its intervention has been such to make urban regeneration happen, from the residential component or offices, to the development of street retail.

So far, EastBanc has acquired about 20 buildings in Portugal, including the Ribeiro da Cunha Palace (now Embaixada) or the Palácio Faria (winner of 4 awards in 2020 for the best residential rehabilitation in Portugal), as well as other palaces in the neighbourhood, mostly historic and exclusive buildings, being one of the main promoters in the Portuguese market in the area of urban revitalization. With about 40,000 m² of GLA (Gross Leasable Area) in real estate management and promotion, integrating different projects, from commercial spaces, offices, condominiums, hotels, among others.

With a long-term strategy, which involves the continuous development of its assets and more acquisitions in its neighborhood of choice, Príncipe Real, or in other areas of the city always for rehabilitation, the company is also currently focused on greenfield development for larger projects..

Arquitetura Architecture

Eduardo Souto de Moura

Promoção Development

EastBanc

Textos Texts

EastBanc

Coordenação Editorial e Imagens**Editorial Coordination and Images**

18-25 Architectural Visualization

www.1825.pt

Alegria One

Loja Retail Store

Avenida da Liberdade 89

Escritórios e Restaurante

Offices and Restaurant

Praça da Alegria 1

www.alegria1.pt

EastBanc

Praça do Príncipe Real 11 1º

1250-184 Lisboa

Portugal

+351 213 404 150

geral@eastbanc.com

www.eastbanc.pt

Este documento não é contratual.
O seu conteúdo é meramente informativo
e pode ser alterado, com manutenção
do padrão de qualidade.

*This document is not a contractual one.
Its content is solely informative
and can be changed, with maintaining
the quality standards.*



Ver esta brochura no telemóvel.
View this booklet on mobile.



AMI n° 912
Avenida da Liberdade 131, 5º
1250-140 Lisboa
carlos.oliveira@cushwake.com
+351 919 355 755



AMI n° 8654
Rua Braamcamp 40, 8.º Esquerdo
1250-050 Lisboa
mariana.rosa@eu.jll.com
+351 915 188 800



EastBanc