

# BIOTIQUE

IBIRAPUERA





# BIOTIQUE

IBIRAPUERA



CONCEITO



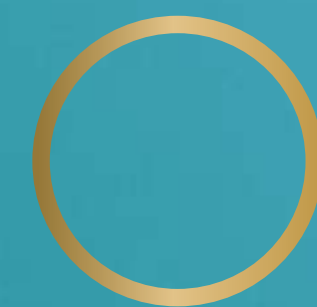
LOCALIZAÇÃO



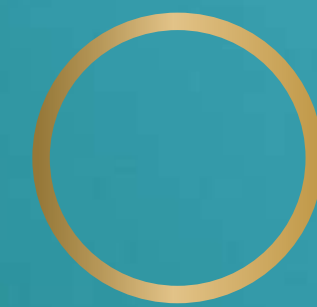
FILME



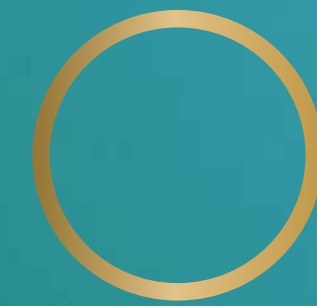
FICHA TÉCNICA



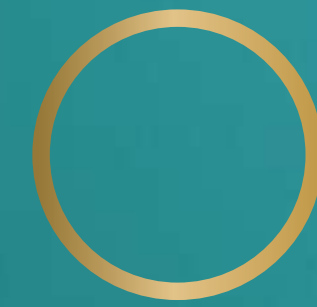
IMPLANTAÇÃO/LAZER



PLANTAS



DIFERENCIAIS



BENEFÍCIOS



# BIOTIQUE

IBIRAPUERA

Onde elegância  
e originalidade  
se encontram.

De um lado, o lifestyle urbano  
e sua diversidade de razões.  
Do outro, a natureza e sua pluralidade  
de sensações. Ao centro,  
a vida em uma arquitetura viva.  
Design icônico e inconfundível  
oferecendo exclusividade através  
de ambientes amplos e elegantes.  
Se a biofilia refere-se à eterna  
busca do homem pelo verde,  
ele acabou de encontrar.

FOTO DO PARQUE IBIRAPUERA

FOTO DA AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA

Viver moderno em harmonia  
com o verde eterno.

Um dos bairros mais nobres,  
requisitados e valorizados da cidade.

De um lado, o charme  
e a diversidade urbana.

Do outro, a tranquilidade,  
o lazer e o bem-viver de um parque  
cuja exuberância e infraestrutura  
o fizeram eleito um  
dos melhores do mundo.

Bem-vindo ao Ibirapuera.



A harmonia perfeita entre  
o conforto da cidade e o bem-estar do parque.





OBELISCO IBIRAPUERA



AV. 23 DE MAIO



RESTAURANTE FASANO



RESTAURANTE SKYE



LOCALIZAÇÃO  
& EXCLUSIVIDADE



CONEXÃO  
& MOBILIDADE



GASTRONOMIA  
& PRIVILÉGIO



## BIOTIQUE IBIRAPUERA.

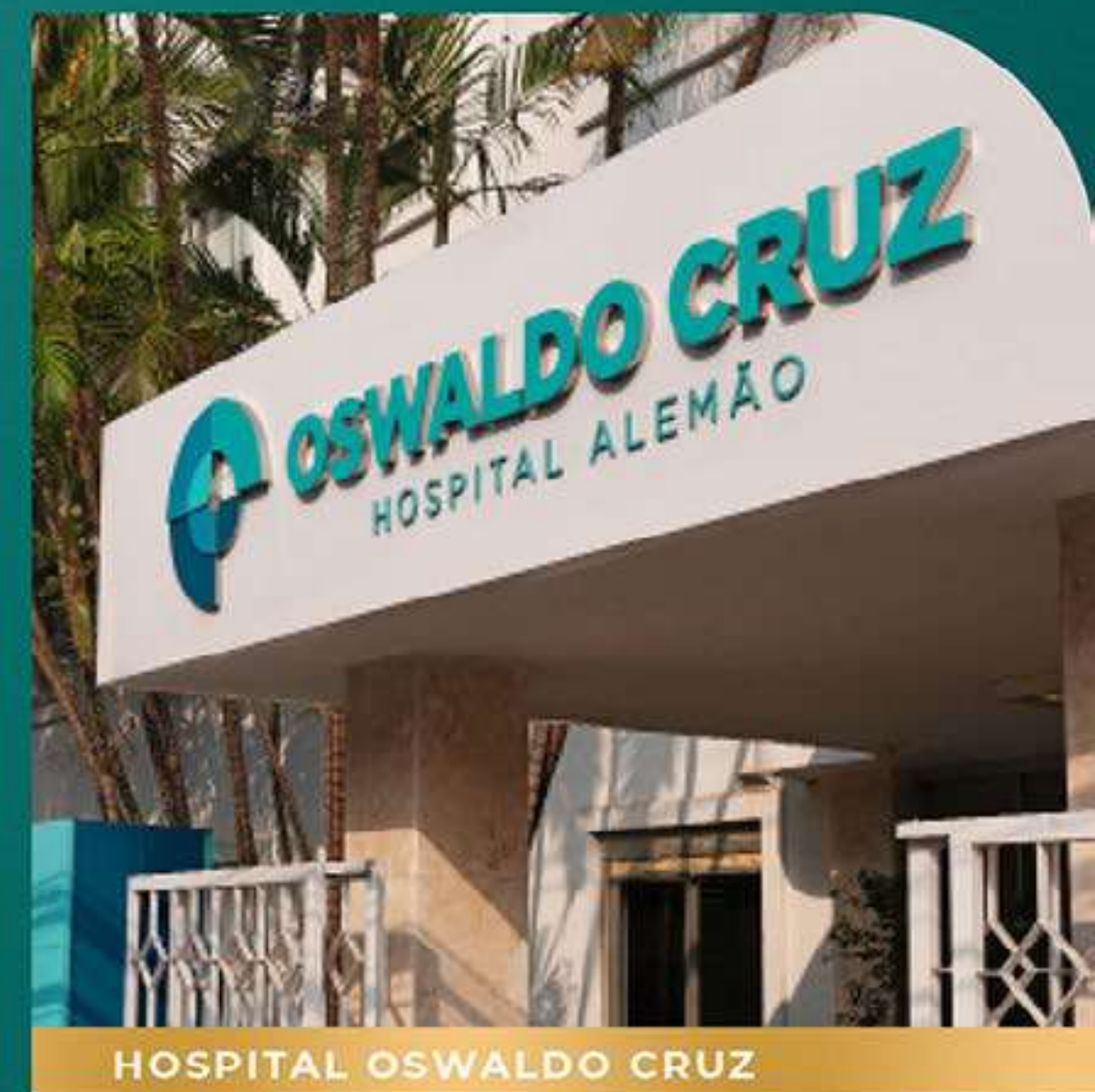
É sentir que o essencial para uma vida contemporânea plena está a sua disposição a todo e qualquer momento.



COLÉGIO SÃO LUÍS



ITAÚ CULTURAL



HOSPITAL OSWALDO CRUZ



EDUCAÇÃO



SERVIÇOS



BEM-ESTAR FÍSICO & MENTAL

MUSEU DE ARTE MODERNA



- > A lado do desejado Parque Ibirapuera;
- > Próximo às avenidas Brasil, Brigadeiro, Paulista e 9 de Julho;
- > Próximo aos colégios Dante Alighieri, São Luis e Bandeirantes;
- > Rodeado por shoppings, padarias, hospitais, farmácias e supermercados.





# BIOTIQUE

IBIRAPUERA

Onde elegância  
e originalidade se encontram.





# BIOTIQUE

IBIRAPUERA

Desfrute a vida em  
uma arquitetura viva.

PERSPECTIVA ARTÍSTICA DA FACHADA

Aptos. de  
**198 a 426** M<sup>2</sup>\*

**3 e 4** suítes  
**3 e 4** vagas

#### TERRENO

2.575,67 m<sup>2</sup>

#### 2 TORRES

13 pavimentos  
2 subsolos  
39 unidades

#### ARQUITETURA

PERKINS&WILL

#### INTERIORES

GUIMATTOS INTERIORES

#### PAISAGISMO

YAPÓ | ORSINI PAISAGISMO

#### TORRE NATURE

##### **1 apto. por andar com 4 suítes**

11 unidades tipo de 246 a 248 m<sup>2</sup>\*  
1 jardim de 368 m<sup>2</sup>\*  
1 cobertura duplex de 426 m<sup>2</sup>\*  
4 vagas por unidade

#### TORRE URBAN

##### **2 aptos. por andar com 3 suítes**

22 unidades tipo de 198 e 199 m<sup>2</sup>\*  
2 jardins de 205 m<sup>2</sup>\*  
2 coberturas duplex de 353 e 360 m<sup>2</sup>\*  
3 vagas para unidades tipo/jardim  
4 vagas para unidades duplex

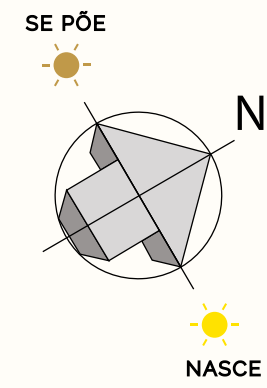


Mais de 2.500 m<sup>2</sup>  
de terreno pensado  
para oferecer  
amplitude de espaço  
e de possibilidades.

PERSPECTIVA ARTÍSTICA DOS ACESSOS

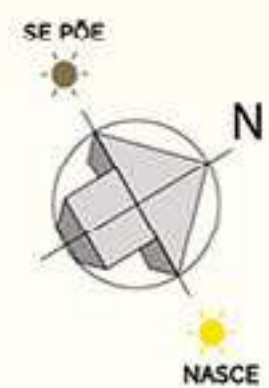


# IMPLANTAÇÃO: Lazer e áreas comuns



- 1 ENTRADA VEÍCULOS
- 2 ENTRADA MORADOR/VISITANTE
- 3 ENTRADA DE SERVIÇO
- 4 PORTARIA
- 5 LOCKERS INTELIGENTES
- 6 CENTRAL DELIVERY
- 7 HALL 1º SUBSOLO
- 8 ESTACIONAMENTO
- 9 ELEVADOR SOCIAL
- 10 ELEVADOR TRANSFER





11 LOUNGE

12 SALA FUNCIONAL

13 FITNESS

14 PISCINA COBERTA COM RAIA DE 25 M

15 PISCINA DESCOBERTA

16 DECK MOLHADO

17 ESPAÇO MULTIÚSO

18 ÁREA PARA BOLA AO CESTO

19 PLAYGROUND

20 BRINQUEDOTECA

21 QUADRA DE SQUASH

22 SALA CENTRAL DE SEGURANÇA

23 SALA DE REUNIÃO

24 SPA

25 SALA DE MANOBRISTAS



Elegância e satisfação rodeando o cotidiano com ambientes encantadores.



PERSPECTIVA ARTÍSTICA DA PISCINA

O dia a dia  
dos pequenos  
mais divertido  
e agradável.



PERSPECTIVA ARTÍSTICA DE ÁREA PARA BOLA AO CESTO





PERSPECTIVA ARTÍSTICA DO PLAYGROUND



PERSPECTIVA ARTÍSTICA DO HALL 1º SUBSOLO

Requinte e primor em cada ambiente.

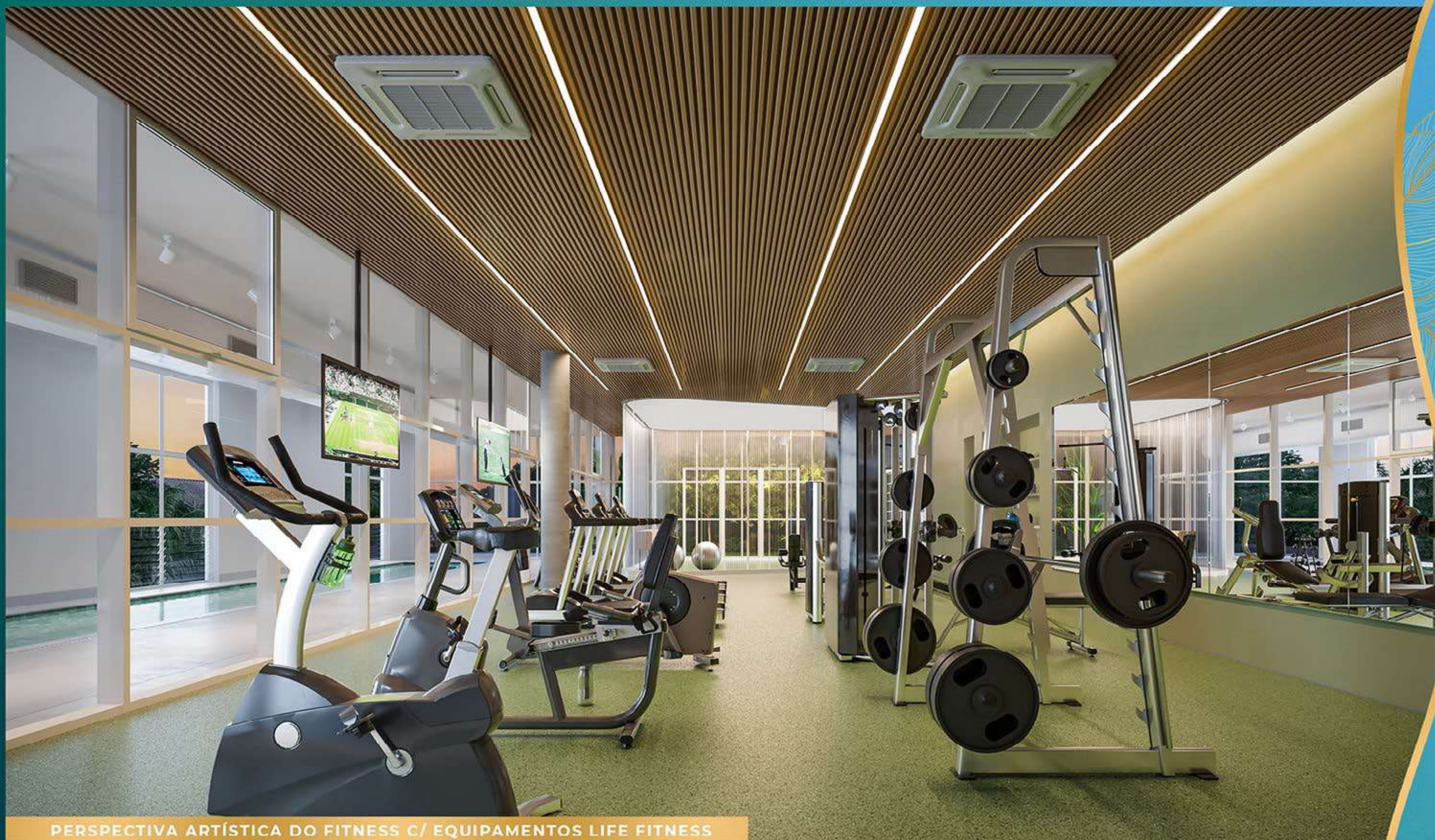


PERSPECTIVA ARTÍSTICA DO LOUNGE



PERSPECTIVA ARTÍSTICA DA PISCINA COBERTA COM RAIA DE 25 M

Espaços planejados para garantir uma rotina estimulante.



PERSPECTIVA ARTÍSTICA DO FITNESS C/ EQUIPAMENTOS LIFE FITNESS



PERSPECTIVA ARTÍSTICA DA BRINQUEDOTECA



PERSPECTIVA ARTÍSTICA DA QUADRA DE SQUASH



PERSPECTIVA ARTÍSTICA DO ESPAÇO MULTIÚSO





PERSPECTIVA ARTÍSTICA DO BICICLETÁRIO





Uma nova forma  
de enxergar a dimensão  
de conforto residencial.





PERSPECTIVA ARTÍSTICA DA SUÍTE MÁSTER - APTO. 248 M<sup>2</sup>\*



248 M<sup>2</sup>\*

Planta Tipo  
4 suítes

Todas as imagens e perspectivas, com sugestão de decoração e sem caixilhos, são meramente ilustrativas. As informações constantes do Memorial de Incorporação, Contratos de Venda e Compra, Plantas das Unidades e respectivos Memoriais Descritivos prevalecerão sobre as divulgadas neste material. As medidas dos apartamentos são internas e de face a face.



PERSPECTIVA ARTÍSTICA DO LIVING AMPLIADO - APTO. 248 M<sup>2</sup>\*

# 248 M<sup>2</sup>\*

## Planta Opção

3 suítes

Living e WC  
ampliados

Cozinha  
aberta

### Torre Nature



Todas as imagens e perspectivas, com sugestão de decoração e sem caixilhos, são meramente ilustrativas. As informações constantes do Memorial de Incorporação, Contratos de Venda e Compra, Plantas das Unidades e respectivos Memoriais Descritivos prevalecerão sobre as divulgadas neste material. As medidas dos apartamentos são internas e de face a face.

# 368 M<sup>2</sup>\*

Giardino  
3 suítes  
c/ suite master  
ampliada

## Torre Nature

Todas as imagens e perspectivas, com sugestão de decoração e sem calxinhos, são meramente ilustrativas. As informações constantes do Memorial de Incorporação, Contratos de Venda e Compra, Plantas das Unidades e respectivos Memoriais Descritivos prevalecerão sobre as divulgadas neste material. As medidas dos apartamentos são internas e de face a face.





PERSPECTIVA ARTÍSTICA DA ÁREA EXTERNA DE 368M<sup>2</sup>+



O verde integrado ao ver e ao viver.

PERSPECTIVA ARTÍSTICA DO DUPLEX SUPERIOR DE 426M<sup>2</sup>\*

426 M<sup>2</sup>\*

Duplex  
c/ 4 suítes  
Pavimento  
inferior

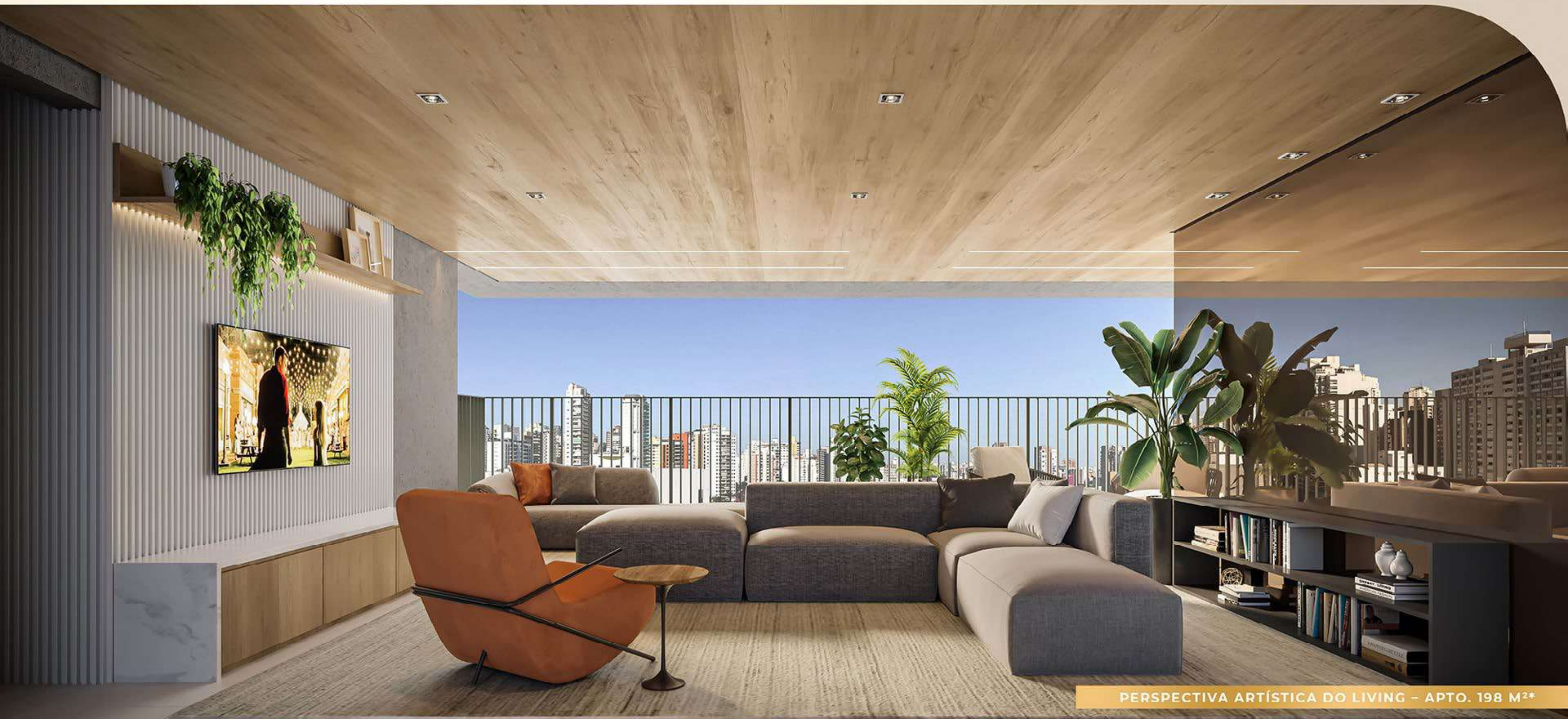
Torre Nature



Todas as imagens e perspectivas, com sugestão de decoração e sem caixilhos, são meramente ilustrativas. As informações constantes do Memorial de Incorporação, Contratos de Venda e Compra, Plantas das Unidades e respectivos Memoriais Descritivos prevalecerão sobre as divulgadas neste material. As medidas dos apartamentos são internas e de face a face.



Todas as imagens e perspectivas, com sugestão de decoração e sem caixilhos, são meramente ilustrativas. As informações constantes do Memorial de Incorporação, Contratos de Venda e Compra, Plantas das Unidades e respectivos Memoriais Descritivos prevalecerão sobre as divulgadas neste material. As medidas dos apartamentos são internas e de face a face.



PERSPECTIVA ARTÍSTICA DO LIVING – APTO. 198 M<sup>2</sup>\*

198 M<sup>2</sup>\*

Planta Tipo  
3 suítes



Todas as imagens e perspectivas, com sugestão de decoração e sem caixilhos, são meramente ilustrativas. As informações constantes do Memorial de Incorporação, Contratos de Venda e Compra, Plantas das Unidades e respectivos Memoriais Descritivos prevalecerão sobre as divulgadas neste material. As medidas dos apartamentos são internas e de face a face.



PERSPECTIVA ARTÍSTICA DO LIVING AMPLIADO - APTO 198M<sup>2</sup>\*



198 M<sup>2</sup>\*

Planta Opção  
2 suítes  
Living ampliado  
Cozinha aberta



Todas as imagens e perspectivas, com sugestão de decoração e sem caixilhos, são meramente ilustrativas. As informações constantes do Memorial de Incorporação, Contratos de Venda e Compra, Plantas das Unidades e respectivos Memoriais Descritivos prevalecerão sobre as divulgadas neste material. As medidas dos apartamentos são internas e de face a face.

205 M<sup>2</sup>\*

Giardino  
3 suítes



Todas as imagens e perspectivas, com sugestão de decoração e sem caixilhos, são meramente ilustrativas. As informações constantes do Memorial de Incorporação, Contratos de Venda e Compra, Plantas das Unidades e respectivos Memoriais Descritivos prevalecerão sobre as divulgadas neste material. As medidas dos apartamentos são internas e de face a face.



Design icônico e inconfundível  
contornando ambientes bem pensados.

PERSPECTIVA ARTÍSTICA DO DUPLEX SUPERIOR DE 360M<sup>2</sup>+

**360 M<sup>2</sup>\***Duplex  
c/ 3 suítes  
Pavimento  
Inferior

Todas as imagens e perspectivas, com sugestão de decoração e sem caixilhos, são meramente ilustrativas. As informações constantes do Memorial de Incorporação, Contratos de Venda e Compra, Plantas das Unidades e respectivos Memoriais Descritivos prevalecerão sobre as divulgadas neste material. As medidas dos apartamentos são internas e de face a face.

# Torre Urban



Todas as imagens e perspectivas, com sugestão de decoração e sem caixilhos, são meramente ilustrativas. As informações constantes do Memorial de Incorporação, Contratos de Venda e Compra, Plantas das Unidades e respectivos Memoriais Descritivos prevalecerão sobre as divulgadas neste material. As medidas dos apartamentos são internas e de face a face.

Pavimento superior





## DIFERENCIAIS

- > Previsão de ar-condicionado para o living, terraço e dormitórios<sup>(1)</sup>
- > Tomada USB no living e nos dormitórios
- > Atenuação acústica no piso do living, dormitórios e caixilhos das suítes
- > Banheiros da suíte máster com infraestrutura para aquecedor de toalhas e desembaçador de espelho
- > Previsão de automação das cortinas no living
- > Persianas automatizadas integradas nos dormitórios
- > Previsão de churrasqueira a gás
- > Fechadura eletrônica nas portas de acesso social e de serviço
- > Elevadores sociais com controle de acesso
- > 1 vaga determinada com ponto para carregador de carro elétrico por apartamento
- > Terraço para equipamento de ar-condicionado independente da área de serviço
- > Gerador para 100% das unidades e áreas comuns
- > Aquecimento de água central (solar + gás)
- > Infraestrutura para aspiração central
- > Lockers inteligentes
- > Áreas comuns entregues equipadas e decoradas
- > Todas as unidades com depósito privativo no subsolo
- > Wi-Fi nas áreas comuns<sup>(2)</sup>
- > Serviços pay per use<sup>(3)</sup>

## SEGURANÇA

- > Guarita blindada (vidros e alvenaria)
- > Previsão para instalação de equipamentos de circuito de segurança
- > Portões com clausura nos acessos (social, serviço e veículos)

## SUSTENTABILIDADE

- > Sanitários com bacia de acionamento duplo
- > Sensor de presença nos halls e nas escadas, em todos os andares tipo
- > Previsão para individualização de água
- > Iluminação externa com acionamento por célula fotoelétrica
- > Uso racional da água: arejadores nas torneiras e reutilização de água para regar os jardins das áreas comuns
- > Irrigação dos jardins automatizada



## Central delivery & lockers inteligentes



PERSPECTIVA ARTÍSTICA DOS LOCKERS INTELIGENTES

Um espaço administrado pelo condomínio e dedicado para receber as suas encomendas. Assim funciona a Central Delivery. Além disso, você também conta com a inovação do Locker, uma caixa de correio inteligente onde você é avisado por app sobre suas entregas e pode retirá-las mediante um sistema controlado por senhas e leitores de QR Code.



PERSPECTIVA ARTÍSTICA DA CENTRAL DELIVERY



# Porque comprar

## ENDEREÇO ÍMPAR

O Ibirapuera é um dos bairros mais nobres, requisitados e valorizados de São Paulo. A proximidade com avenidas importantes e a diversidade de opções em lazer, educação, conveniência e cultura, tornam este, um ambiente ideal para morar com tranquilidade e bem-estar ou investir com garantia de valorização.

## INVESTIMENTO

Comprar um imóvel, além de ser uma importante aquisição pessoal, é também um investimento. Diferente de carros, por exemplo, imóveis tendem a valorizar mais a cada ano e, com a infraestrutura oferecida tanto interna, quanto no bairro, o Biotique Ibirapuera é a certeza de um investimento seguro e rentável a longo prazo.

## QUALIDADE SETIN

Dos diferenciais que cada projeto possui e que tornaram a marca uma referência no mercado imobiliário nacional, até o reconhecimento por toda a excelência, inovação e pontualidade em sua história, viver em um empreendimento Setin é sempre uma escolha certa.



## CONSTRUÇÃO DE VALOR.

A Setin construiu uma história de sucesso no mercado imobiliário nacional sempre pensando em você. Pensando na cidade. Desenhando um novo futuro, construindo uma nova realidade. Mais moderna, mais humana e mais transparente. Uma nova relação onde as pessoas são tratadas com respeito e ética. Em que os produtos e todo o trabalho são desenvolvidos com base nos seus principais valores: excelência, inovação e pontualidade. É assim que a Setin pensa e trabalha. Por isso, mais do que imóveis residenciais, escritórios, quartos de hotel e investimentos, a Setin constrói valor.



PERSPECTIVA ARTÍSTICA DAS FACHADAS



# BREVE LANÇAMENTO

ENDEREÇO DE ACESSO AO STAND:

**RUA MANUEL DA NÓBREGA, 778 - IBIRAPUERA**

**CORRETOR**

**EMPRESA DE VENDAS**

**TELEFONE**

**E-MAIL**

**REDES SOCIAIS**

Futura Incorporação:

**SETIN**<sup>®</sup>  
INCORPORADORA

Intermediação: LPS São Paulo Consultoria de Imóveis Ltda - CRECI/SP 24.073-J. Central de Atendimento da Setin Vendas: Rua Correia Dias, 97 - 3º andar - Paraíso - CEP 04104-000 - Tel.: (11) 3041-4646 - São Paulo-SP - Diariamente até as 21h, inclusive sábados, domingos e feriados. Creci: J 2599-9. Registro de Incorporação R.03, Matrícula nº 135.673, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, em 27/03/2023. Todas as imagens e perspectivas, com sugestão de decoração, são meramente ilustrativas. As informações constantes do Memorial de Incorporação, Contratos de Venda e Compra, Plantas das Unidades e respectivos Memoriais Descritivos prevalecerão sobre as divulgadas neste material. As medidas dos apartamentos são internas e de face a face. A vegetação exposta também é meramente ilustrativa, apresentando o porte adulto de referência, sendo certo que será entregue de acordo com o Projeto Paisagístico, podendo apresentar diferenças de tamanho e porte. \*A metragem da área privativa indicada diz respeito à área do apartamento somada à área do depósito. 1) Entrega de infra seca, ponto de dreno e carga elétrica no quadro para todos os dormitórios, sala e terraço. 2) Não entrega provedor. 3) Serviços pay-per-use sujeitos a alteração, pagos quando usados e não incluídos na taxa condominial, conforme Minuta da Convenção de Condomínio. Qualquer venda estará sujeita ao pagamento do valor correspondente à intermediação imobiliária, e as respectivas comissões decorrentes deverão ser descontadas do preço de venda constante na proposta a ser assinada pelo comprador. Imagem meramente ilustrativa.

REALIZAÇÃO DO SONHO  
DA CASA PRÓPRIA? **ABRANC**  
domesmolado.com.br