



BemViver

ITÚ





BELA VISTA

CONSOLAÇÃO

HIGIENÓPOLIS

MACKENZIE

**PRAÇA
ROSEVELT**



REPÚBLICA

**VILA
BUARQUE**

BemViver

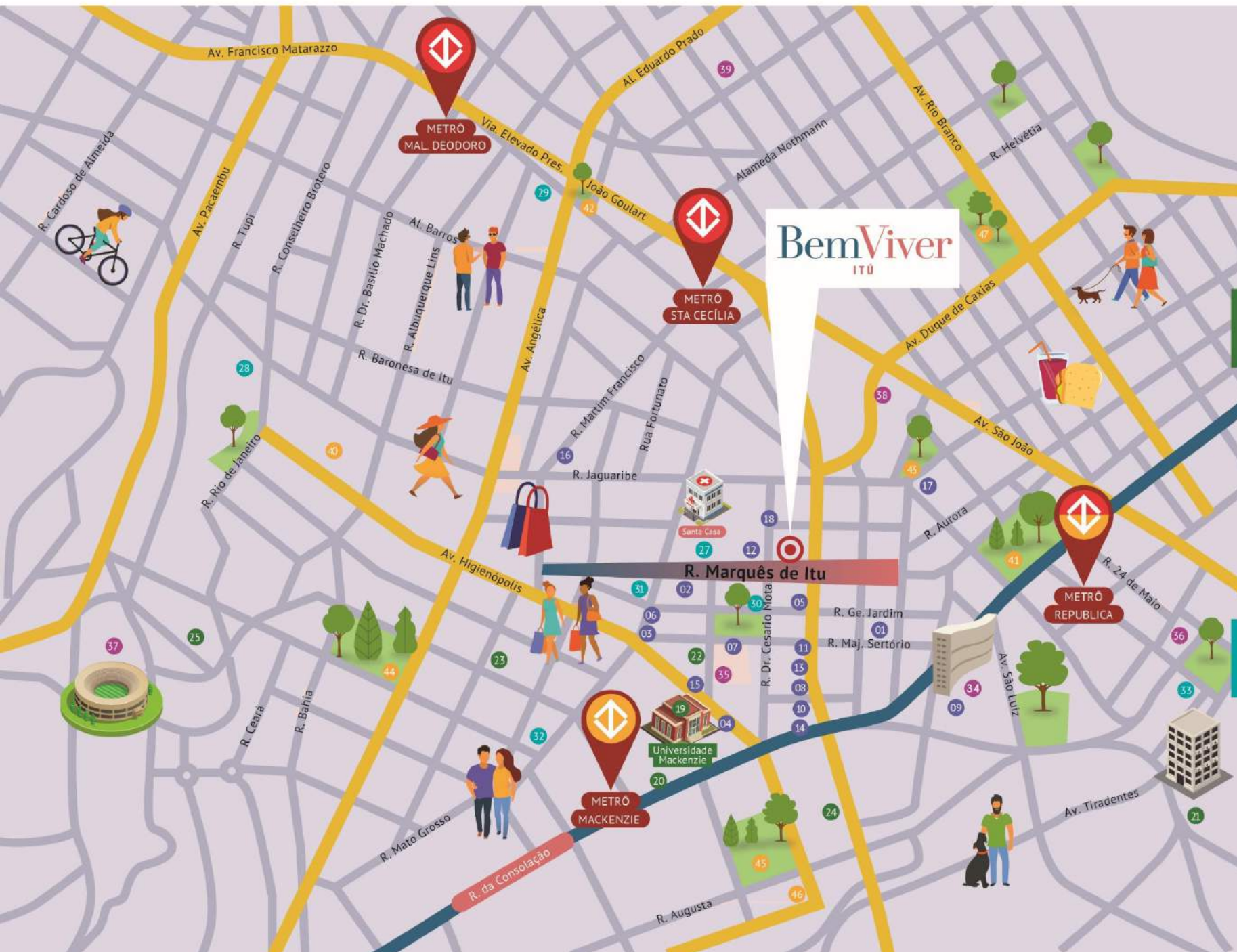
ITÚ

Padarias, supermercados restaurantes e afins

- 01 - Assaz Orgânica
- 02 - Sabor e Arte
- 03 - Pão de Açúcar
- 04 - Carrefour Express M^a Antônia
- 05 - Madrid Supermercados
- 06 - Pizzaria Veridiana
- 07 - Takko Café
- 08 - Holy Burger
- 09 - Santa Efigênia Pão & Cia
- 10 - Bar da Tuca
- 11 - Forno
- 12 - Bar do Mauro
- 13 - Entre Amigos Bar
- 14 - Fakku Bar
- 15 - Casinha Bistrô Por Ai
- 16 - China In Box Higienópolis
- 17 - Benjamin A Padaria
- 18 - JAMB Bar e Restaurante

Esporte, lazer e cultura

- 34 - Edifício Copan
- 35 - SESC Consolação
- 36 - Teatro Municipal
- 37 - Estádio Pacaembu
- 38 - Espaço Cultural Santa Cecília
- 39 - Teatro Escola Macunaíma



Educação

- 19 - Universidade Mackenzie
- 20 - EMEI Gabriel Prestes
- 21 - Faculdade de Direito
- 22 - SENAC São Paulo - Sede
- 23 - Berçário Higienópolis
- 24 - Escola Est. Caetano Campos
- 25 - FAAP
- 26 - Escola SENAI Informática

Shopping, comércio, parques e praças

- 40 - Shopping Pátio Higienópolis
- 41 - Praça da República
- 42 - Praça Marechal Deodoro
- 43 - Largo do Arouche
- 44 - Parque Buenos Aires
- 45 - Parque Augusta
- 46 - Petz
- 47 - Praça Princesa Isabel

Hospitais, farmácias e UBS

- 27 - Santa Casa de São Paulo
- 28 - Hospital Samaritano
- 29 - Hospital Santa Cecília
- 30 - Drogeria Fibersal
- 31 - Drogeria Marquês de Itú
- 32 - Drogeria São Paulo
- 33 - UBS República

PROJETO DE ARQUITETURA

A inspiração do projeto para o Edifício Bem Viver Itu, partiu da vontade pela ativação do espaço urbano através da permeabilidade física e visual entre o espaço privado e a rua, possibilitando, desse modo, maior interação entre os futuros moradores e a própria cidade. Acreditamos que uma cidade amigável acontece a nível dos olhos, e então surge a ocupação comercial no piso térreo, estimulando o encontro entre pessoas e ainda contribuindo para segurança da região.

Para ativar a fachada e fortalecer o contato com a vida urbana, optamos por estabelecer um desenho de fachada com o maior número de janelas possível, que se articulam com o ritmo proposto pelo jogo de pinturas em tons de rosa. A escolha sutil na composição dessas cores, tem como objetivo proporcionar maior sensibilidade e sentimentalidade em quem frequenta a intensa região central da Paulicéia.

Na cobertura do edifício, um terraço de uso comum promove o convívio entre os moradores e estabelece uma conexão direta e visual com a paisagem urbana imediata.





FICHA TÉCNICA

1. **Endereço:** R. Marquês de Itú, 392
2. **Projeto de Arquitetura, Fachada e Áreas Comuns:** KSAA Arquitetura
3. **Projeto de Paisagismo:** K + M Arquitetura Paisagística
4. **Número de Torres:** 01
5. **Número Total de Unidades:** 85 unidades e 1 loja
6. **Número de unidades residenciais:** 1 unidade no térreo, 9 unidades por pavimentos distribuídos do 1º ao 2º pavimento e 6 unidades por pavimento distribuídos do 3º ao 13º pavimento
7. **Dimensão das unidades residenciais:** Stúdios de 24,00m² a 48,40m²
8. **Número de Pavimentos:** 14 pavimentos + ático e cobertura
9. **Número de Elevadores:** 02
10. **Área do Terreno:** 470,13m²
11. **Áreas comuns:**

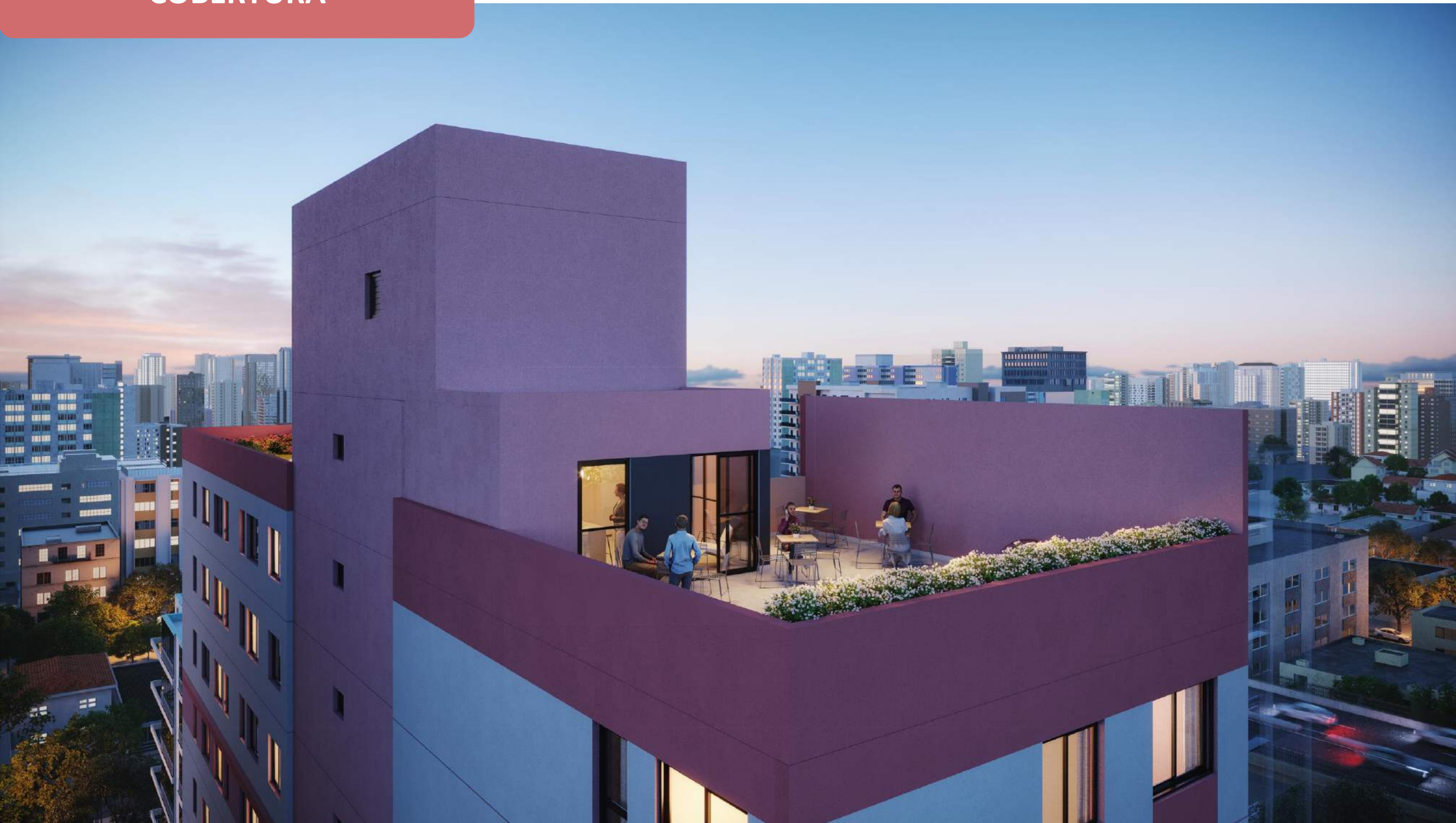
Pavimento térreo: Hall de entrada, estar descoberto, salão de festas com estar descoberto, coworking com estar descoberto, lavanderia coletiva e bicicletário;

14º pavimento: Churrasqueira, terraço descoberto e solarium.

EMBASAMENTO



COBERTURA



SALÃO DE FESTAS



MATERIAL PRELIMINAR DE TREINAMENTO, EXCLUSIVO PARA USO INTERNO. SUJEITO A ALTERAÇÃO. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO.

ÁREA EXTERNA SALÃO DE FESTAS



COWORKING



ÁREA EXTERNA COWORKING



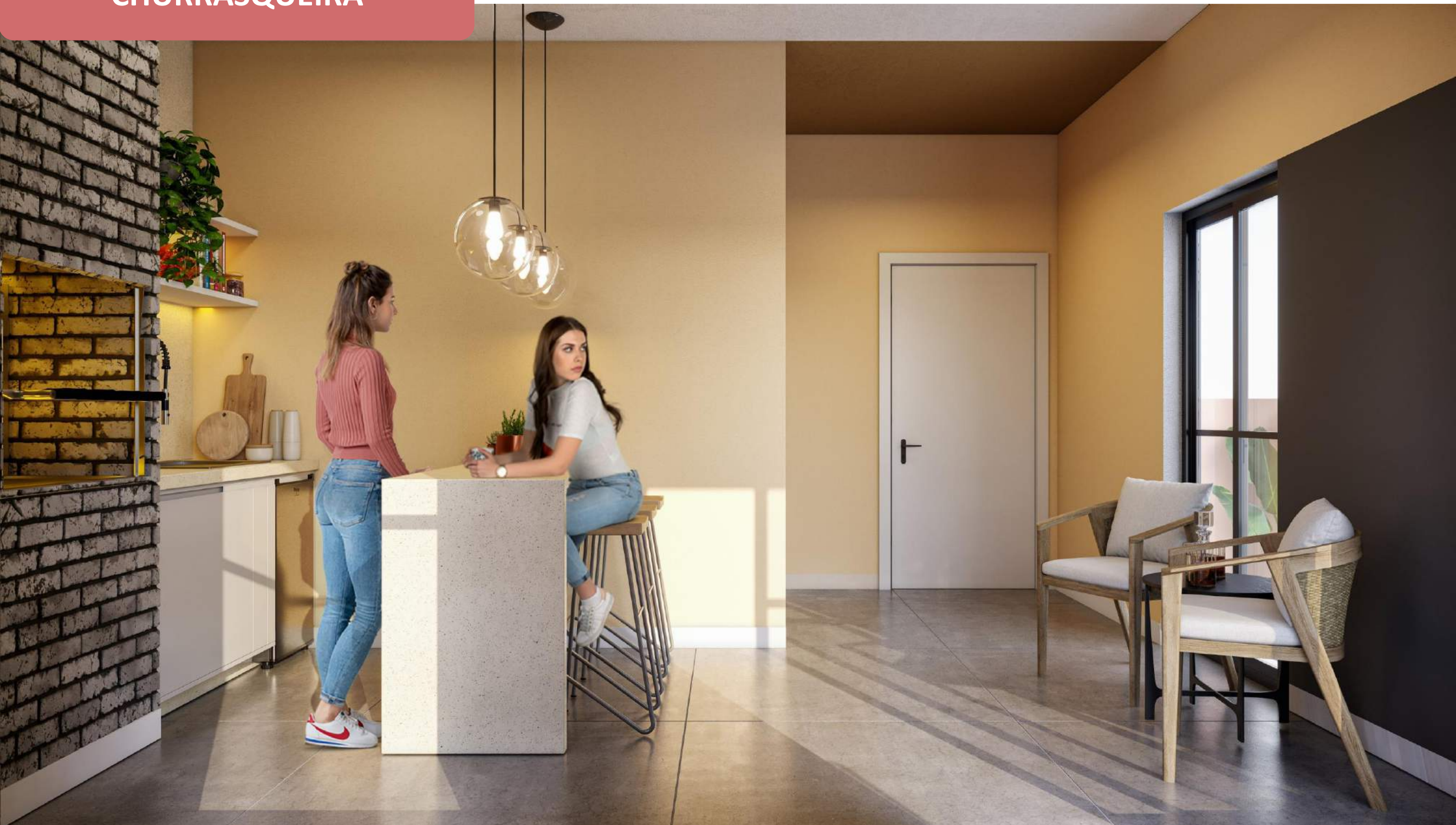
BICICLETÁRIO



LAVANDERIA COLETIVA



CHURRASQUEIRA



ÁREA EXTERNA CHURRASQUEIRA



PLANTA PAVTO TÉRREO



ÁREA EXTERNA
SALÃO DE FESTAS

SALÃO DE FESTAS

COWORKING

ÁREA EXRERNA
COWORKING

VAGA
(USO EXCLUSIVO DA LOJA)



LAVANDERIA COLETIVA

BICICLETÁRIO

HALL SOCIAL

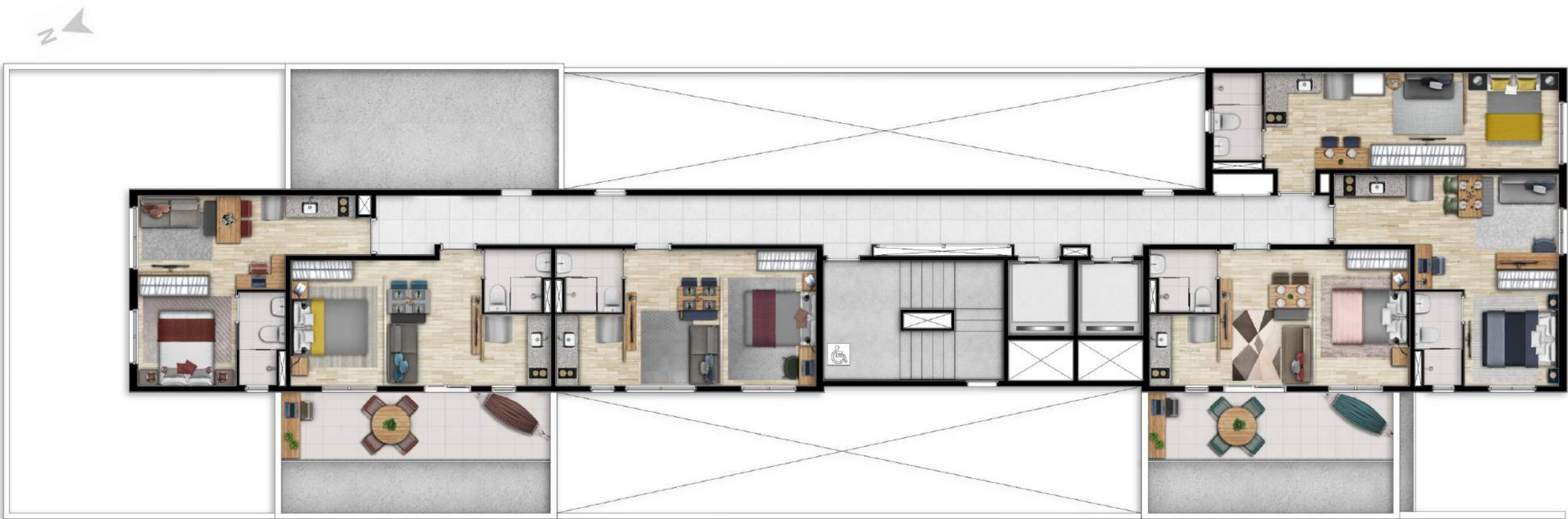
LOJA

MATERIAL PRELIMINAR DE TREINAMENTO, EXCLUSIVO PARA USO INTERNO. SUJEITO A ALTERAÇÃO. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO.

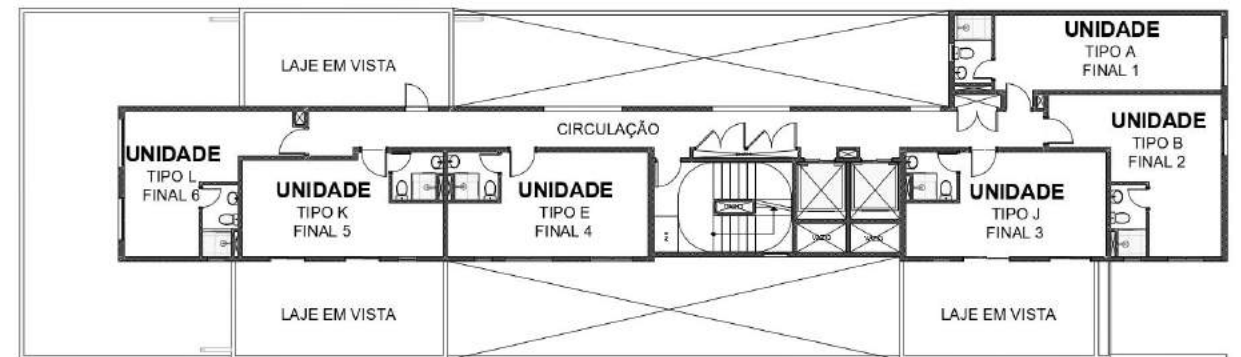
PLANTA 1º E 2º PAVTO



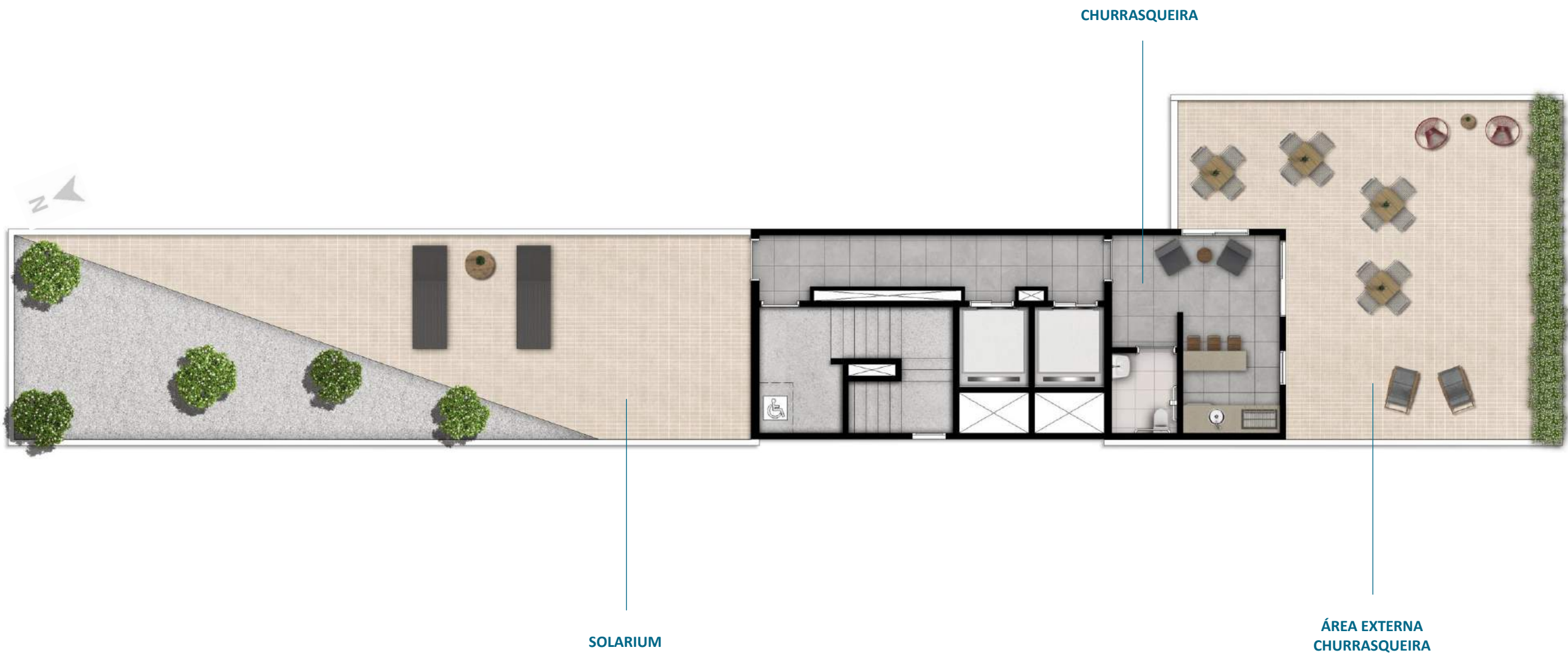
PLANTA 3º PAVTO



PLANTA PVTO TIPO



PLANTA COBERTURA



PLANTA FINAL 1 – 25,74m²



PLANTA FINAL 2 – 26,19m²



MATERIAL PRELIMINAR DE TREINAMENTO, EXCLUSIVO PARA USO INTERNO. SUJEITO A ALTERAÇÃO. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO.

PLANTA FINAL 3 – 25,89m²



PLANTA FINAL 4 – 25,98m²



MATERIAL PRELIMINAR DE TREINAMENTO, EXCLUSIVO PARA USO INTERNO. SUJEITO A ALTERAÇÃO. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO.

PLANTA FINAL 6 – 24,38m²



DECORADO BEMVIVER DESIGN



DECORADO BEMVIVER DESIGN



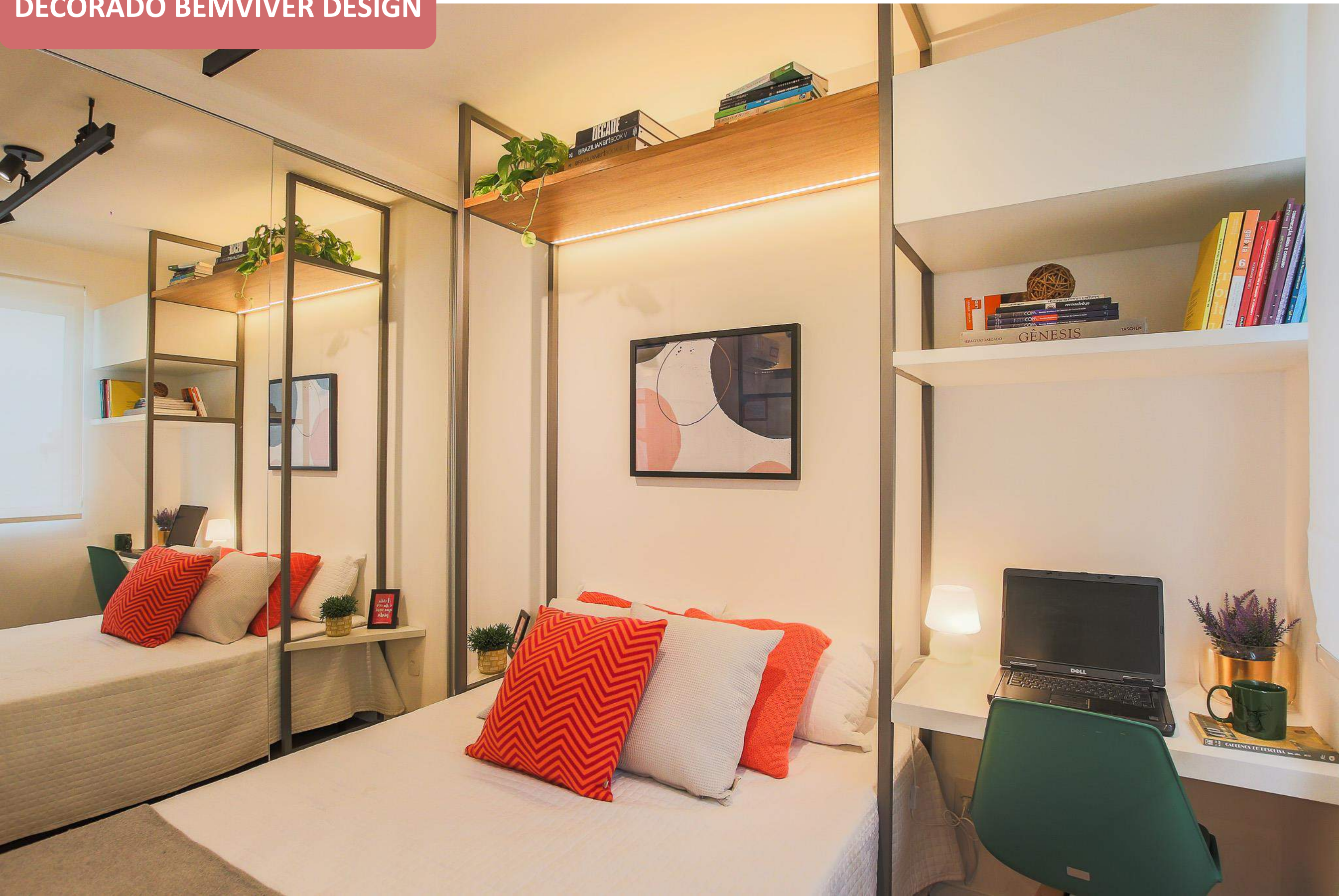
DECORADO BEMVIVER DESIGN



DECORADO BEMVIVER DESIGN



DECORADO BEMVIVER DESIGN



DECORADO BEMVIVER DESIGN



BemViver

ITÚ

WWW.MAGIK.COM.BR

REALIZAÇÃO



INTERMEDIÇÃO



FINANCIAMENTO



A Magik JC é uma empresa certificada pelo Sistema B (www.sistemab.org), um movimento global que reconhece o esforço das empresas em criar soluções para problemas sociais e ambientais. Breve Incorporação: BEM VIVER ITU
EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA. O projeto encontra-se aprovado na Prefeitura conforme Alvará 4767-21-SP publicado em 12/02/2022 e apostilado em 11/04/2022. Memorial de Incorporação registrado sob R.10 da matrícula 69.698 perante o 5º cartório Oficial de Registo de Imóveis de São Paulo. Todas as informações que dizem respeito ao Programa Casa Verde e Amarela podem ser consultadas no site oficial do programa <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/casa-verde-e-amarela/Paginas/default.aspx>. Subsídios, juros, parcelas e demais condições estarão sujeitas à análise e aprovação de cada proponente junto à CEF. Todas as informações que dizem respeito ao Programa Casa Verde e Amarela podem ser consultadas no site oficial do programa <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/casa-verde-e-amarela/Paginas/default.aspx>. Subsídios, juros, parcelas e demais condições estarão sujeitas à análise e aprovação de cada proponente junto à CEF. O Bem Viver Itú é um projeto enquadrado no Programa Casa Verde e Amarela, do Governo Federal, juntamente com a Caixa Econômica e aprovado pela lei nº 11.977-2009, que atende famílias com renda de até 6 salários mínimos. O valor, bem como as condições de financiamento variam de acordo com cada proponente e seguem normas/leis específicas do SFH (Sistema Financeiro de Habitação) e Caixa Econômica Federal. Para aprovação do processo de venda e compra é necessário que a INCORPORADORA (MagikJC) submeta a documentação do interessado a uma prévia análise da Caixa Econômica Federal através de um correspondente credenciado. Correrão por conta dos proponentes os valores referentes a escritura, ITBI, Emolumentos de Registro de Imóveis e taxas de contratação que são regulados tabelados e fornecidos pela Prefeitura, Cartórios e/ ou Caixa Econômica Federal e estão relacionados diretamente aos valores de venda e modalidade de financiamento escolhido por cada proponente no ato da aquisição da unidade residencial. Demais custas relativas ao processo e serviços de documentação serão informadas previamente e diretamente a cada proponente. Os valores de condomínio dão previsões baseadas em projetos já construídos e com características semelhantes. O valor exato será determinado de acordo com o orçamento aprovado pela maioria dos moradores presentes na Assembleia de Instalação de Condomínio e pode variar de acordo com os itens aprovados e fração ideal de cada unidade, composto de todos os custos referentes às necessidades essenciais para administração do condomínio. Os índices de correção monetária são previstos em contrato e independem da MagikJC. São índices públicos e definidos por questões econômicas do País e não implica em aumento do preço contratado, mas em simples reposição da perda do poder aquisitivo da moeda em relação aos custos de construção, de modo a possibilitar à INCORPORADORA concluir a construção. A MagikJC se compromete a entregar infraestrutura de internet wi-fi nas áreas comuns, ficando a cargo do condomínio a contratação junto as empresas de telefonia e comunicação dos serviços de cabeamento, instalação, configurações e demais despesas relacionadas. O estudo de viabilidade de atendimento das empresas de telefonia só pode ser realizado na época da contratação em virtude da demanda local. As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas conforme Memorial Descritivo anexo ao Compromisso de Compra e Venda. A vegetação e o paisagismo retratados apresentam porte adulto de referência. Na entrega do empreendimento essa vegetação poderá apresentar diferenças de tamanho e porte. Imagens são meramente ilustrativas e estão sujeitas a alteração. Dúvidas podem ser sanadas diretamente com a MagikJC nos canais de contato disponíveis nos materiais entregues aos compradores ou no stand de venda. Impresso em junho de 2022.