

# BemViver

PRAÇA NÉBIAS



# BemViver

## PRAÇA NÉBIAS

Bem Viver Centro é uma bem-sucedida série de empreendimentos residenciais desenvolvidos pela incorporadora MagikJC e que se caracterizam pela presença de três fatores raramente combinados em um mesmo produto imobiliário: excelente localização, arquitetura de qualidade e preços acessíveis. Focado nos bairros centrais da cidade de São Paulo, os edifícios operam dentro do Programa Federal de Habitação Econômica com o diferencial de oferecer moradia a quem mais precisa em áreas altamente bem servidas de infraestrutura, transporte, comércio e serviços.

Dessa forma, beneficiam não apenas os futuros moradores, mas toda a cidade, pois desestimulam longos deslocamentos diários entre periferia e centro, contribuem para a requalificação do centro e impulsionam novos negócios locais. Ao romper a lógica tradicional de espraiamento urbano, que alimenta a demanda por infraestrutura nas franjas da cidade, a iniciativa representa ainda uma significativa economia de recursos para o poder público, que passa a poder investir em habitação de maneira mais eficaz e sustentável.

Por fim, além do desenvolvimento e entrega das unidades habitacionais, os projetos Bem Viver Centro têm como marca propiciar e estimular a convivência entre moradores, trabalhadores e frequentadores da região, valorizando produtores e comerciantes locais, oferecendo atividades gratuitas para diversos perfis de público e gerando ações de alto impacto social.

Esperamos assim contribuir para tornar os espaços urbanos mais democráticos, acessíveis e bem cuidados, extrapolando nosso legado para além dos limites de cada empreendimento. Acima de tudo, valorizamos o que a cidade tem de mais importante: as pessoas. Somente elas serão capazes de fazer com que o lugar onde vivemos seja cada vez melhor.

**LEIA NOSSO MANIFESTO DE PROPÓSITO EM:**  
[WWW.MAGIKJC.COM.BR/IMPACTO-POSITIVO](http://WWW.MAGIKJC.COM.BR/IMPACTO-POSITIVO)



**BemViver**  
FREI CANECA



**BemViver**  
CONSOLAÇÃO



**BemViver**  
VILA BUARQUE



**BemViver**  
9 DE JULHO



**BemViver**  
GENERAL JARDIM



**BemViver**  
BELA VISTA



**BemViver**  
MARQUÊS DE ITU



**BemViver**  
BRIGADEIRO L. ANTONIO



**BemViver**  
CENTRO NOVO



**BemViver**  
ESTAÇÃO MARECHAL



**BemViver**  
DESIGN



**BemViver**  
SANTA CECÍLIA



**BemViver**  
CESÁRIO MOTA



**BemViver**  
PRAÇA BUARQUE



**BemViver**  
ITU



**BemViver**  
CAMPOS ELISEOS



**BemViver**  
LOPES DE OLIVEIRA

## PROJETO DE ARQUITETURA



Há mais de quatro décadas, o escritório RubioLuongo Arquitetos se tornou referência na idealização de projetos arquitetônicos para o segmento imobiliário oferecendo soluções singulares em empreendimentos residenciais, corporativos e de uso misto. Seguindo como princípio o processo técnico e criativo que envolve o desenvolvimento de espaços organizados e inteligentes, levamos como premissa a tríade – caráter construtivo, função e estética. Este projeto de uso misto busca valorizar a tradição do entorno e propõe uma implantação estratégica que inclui a construção de uma ampla praça interna. Essa abordagem visa promover a convivência harmoniosa entre moradores e visitantes, estimulando a interação social e fortalecendo o senso de comunidade. No RubioLuongo Arquitetos valorizamos o impacto positivo que a arquitetura pode proporcionar na vida das pessoas e nossos projetos têm um propósito continuamente voltado ao público final, desde o planejamento até a construção.

## PROJETO DE DECORAÇÃO, ÁREAS COMUNS E FACHADA

FELIPE S S RODRIGUES  
arquiteto



O novo Bem Viver Praça Nébias dá continuidade a já conhecida série Bem Viver neste que é o primeiro bairro planejado de São Paulo. E para participar desta região, que possui ruas arborizadas, calçadas largas, construções históricas, empresas produtivas e economia criativa, idealizamos um edifício que trouxesse o melhor do bairro para dentro de si. Nesta oportunidade criamos uma praça interna, verde, com extenso gramado e arborização para acomodar os mais diversos programas familiares. Além dos equipamentos de lazer, o espaço promete emoldurar os mais agradáveis dias de sol. Já inseridos na paisagem, o edifício faz uso de cores e elementos do bairro, para costurar, junto com seu vizinho, uma das esquinas mais agradáveis da região. Em especial, o uso de tijolos de barro no embasamento, resgata a herança industrial presente a poucas quadras dali. O novo Bem Viver Praça Nébias foi idealizado para participar do bairro, destacar sua beleza particular e possibilitar que novas famílias tenham acesso a infraestrutura de transporte, cultura, educação e lazer, que só o centro pode oferecer.

# O SEU BAIRRO



Metrô Santa Cecília



Armazém do Campo



Colégio Boni Consilii



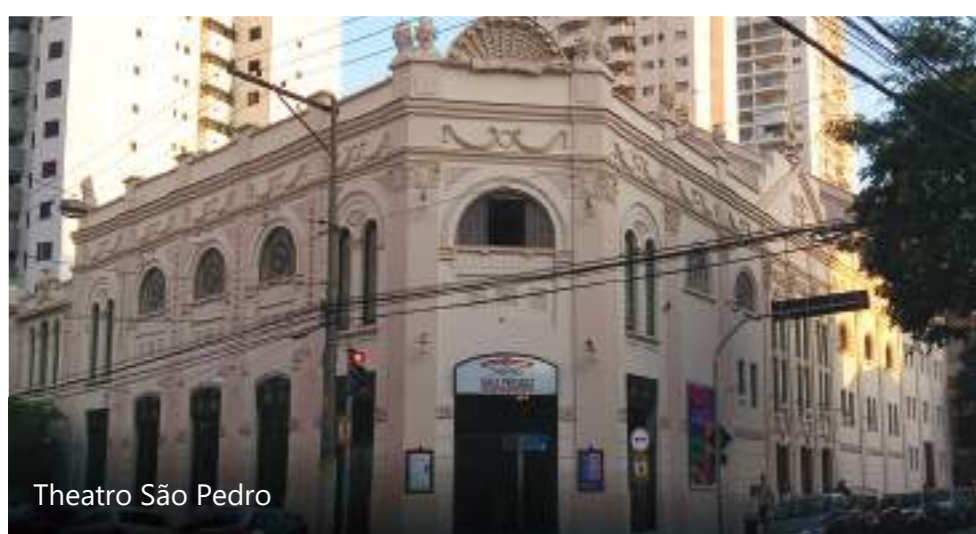
Etec Maria Augusta Saraiva



Faculdades Oswaldo Cruz



Padaria Campos Elíseos



Theatro São Pedro



Sesc Bom Retiro



Praça Princesa Isabel

MATERIAL PRELIMINAR DE TREINAMENTO.

# BemViver

## PRAÇA NÉBIAS

**Endereço:** Rua Conselheiro Nébias, 1384

**Projeto de Arquitetura:** Rúbio e Luongo Arquitetura

**Projeto de Decoração de Áreas Comuns, Fachada e Paisagismo:**

Felipe S S Rodrigues

**Número de Torres:** 01

**Número de Unidades:** 257 unidades residenciais e 3 lojas

**Número de Unidades Residenciais por Pavimento:** 3 unidades no térreo, 17 unidades em cada pavimento do 1º ao 9º pavimento, 13 unidades no 10º pavimento e 11 unidades em cada pavimento do 11º ao 18º pavimento

**Unidades residenciais:** 01 Dormitório de 24,97m<sup>2</sup> a 28,19m<sup>2</sup> e 2 dormitórios de 34,66m<sup>2</sup> a 35,35m<sup>2</sup>

**Número de Pavimentos:** Térreo + 18 pavimentos + Ático

**Número de Elevadores:** 03

**Área do Terreno:** 1.552,32m<sup>2</sup>

**Áreas Comuns:** Hall social, Salão de Festas, Coworking, Lavanderia Coletiva, Churrasqueira, Espaço Pet, Redário, Playground, Bicicletário, Horta Coletiva, Praça do Fogo, Cinema ao Ar Livre e Fitness Externo.



SANTA CECÍLIA

METRÔ SANTA CECÍLIA

AV. ANGÉLICA

HIGIENÓPOLIS

PRAÇA OLAVO BILAC

METRÔ MAL. DEODORO

ALAMEDA RIBEIRO DA SILVA

COLÉGIO BONI CONSILII

ALAMEDA EDUARDO PRADO

Rua Conselheiro Nébias, 1384



MATERIAL PRELIMINAR DE TREINAMENTO

lemon  
Perspectiva artística do Embasamento da fachada



# Salão de Festas

MATERIAL PRELIMINAR DE TREINAMENTO.



Perspectiva artística do **Salão de Festas**

lemon

# Churrasqueira

MATERIAL PRELIMINAR DE TREINAMENTO



Perspectiva artística da Churrasqueira

lemon

# Redário

MATERIAL PRELIMINAR DE TREINAMENTO.



Perspectiva artística do Redário

lemon

# Lavanderia Compartilhada

MATERIAL PRELIMINAR DE TREINAMENTO



Economia de até 65%  
de água e energia  
por ciclo

Economia de 7 kv  
de energia por ciclo

8 litros a menos  
de água por ciclo

Sistema Pay Per Use

Perspectiva artística da **Lavanderia Coletiva**

Serão entregues 4 pontos para máquina lava e seca. A instalação da máquina ocorrerá de acordo com a determinação da empresa especializada pela prestação de serviço pay per use.

lemon

# Coworking

MATERIAL PRELIMINAR DE TREINAMENTO



# Espaço Pet

MATERIAL PRELIMINAR DE TRATAMENTO

Perspectiva artística do Espaço Pet

lemon



# Playground

MATERIAL PRELIMINAR DE TREINAMENTO



# Bicicletário

MATERIAL PRELIMINAR DE TREINAMENTO.



Perspectiva artística do **Bicicletário**

lemon



# Cinema ao Ar Livre

MATERIAL PRELIMINAR DE TRATAMENTO



Perspectiva artística do Cinema ao Ar Livre

lemon

# Fitness Externo

MATERIAL PRELIMINAR DE TREINAMENTO

Perspectiva artística do **Fitness Externo**

lemon

# Espreguiçadeiras

MATERIAL PRELIMINAR DE TREINAMENTO.



Perspectiva artística das **Espreguiçadeiras**

# Praça do Fogo

MATERIAL PRELIMINAR DE TREINAMENTO

lemon

Perspectiva artística da Praça do Fogo



## Vista da Praça

MATERIAL PRELIMINAR DE TREINAMENTO

Perspectiva artística da Praça

lemon

# Vista da Praça

MATERIAL PREMIAR DE TREINAMENTO



Perspectiva artística da Praça

lemon

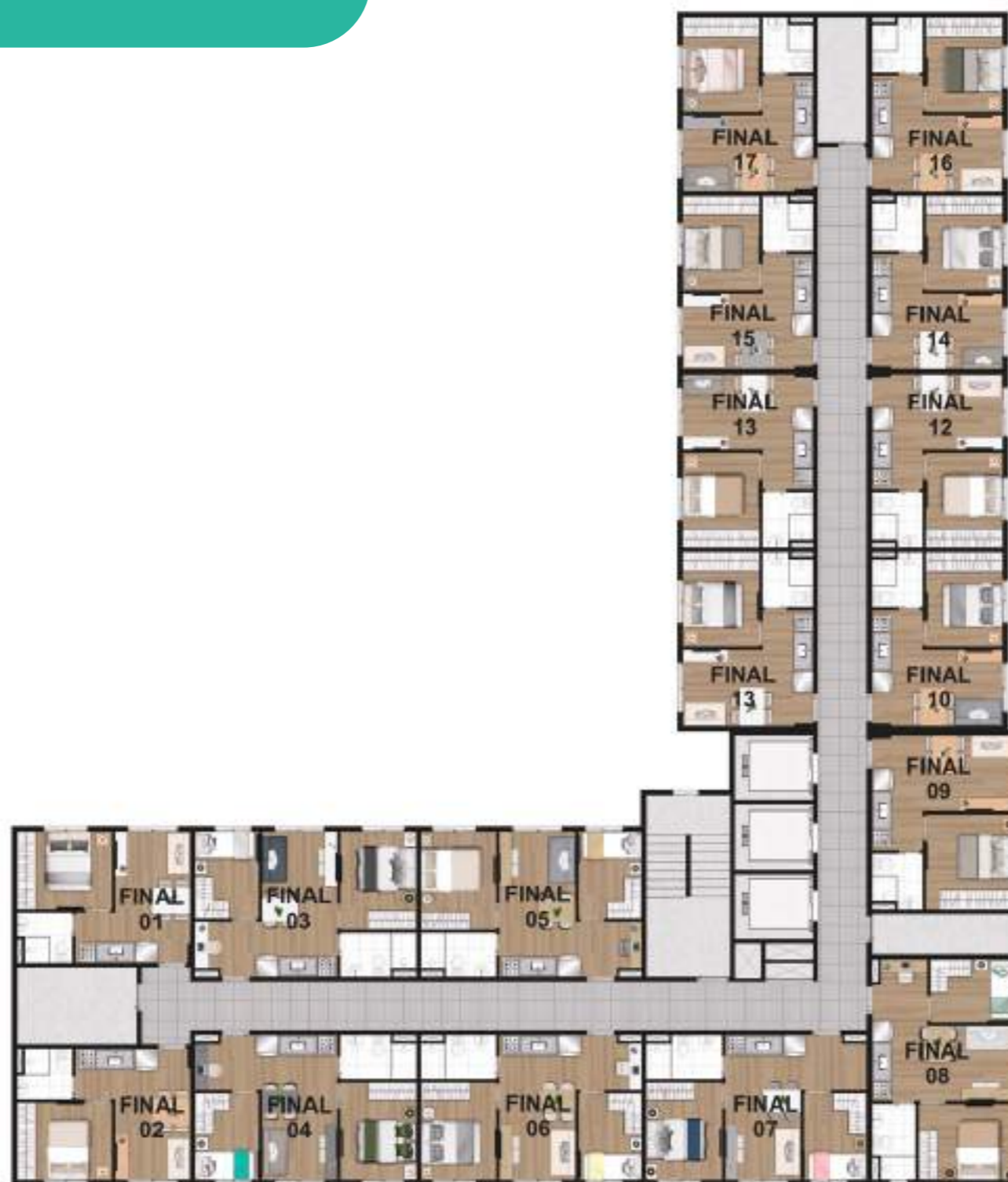


# IMPLANTAÇÃO



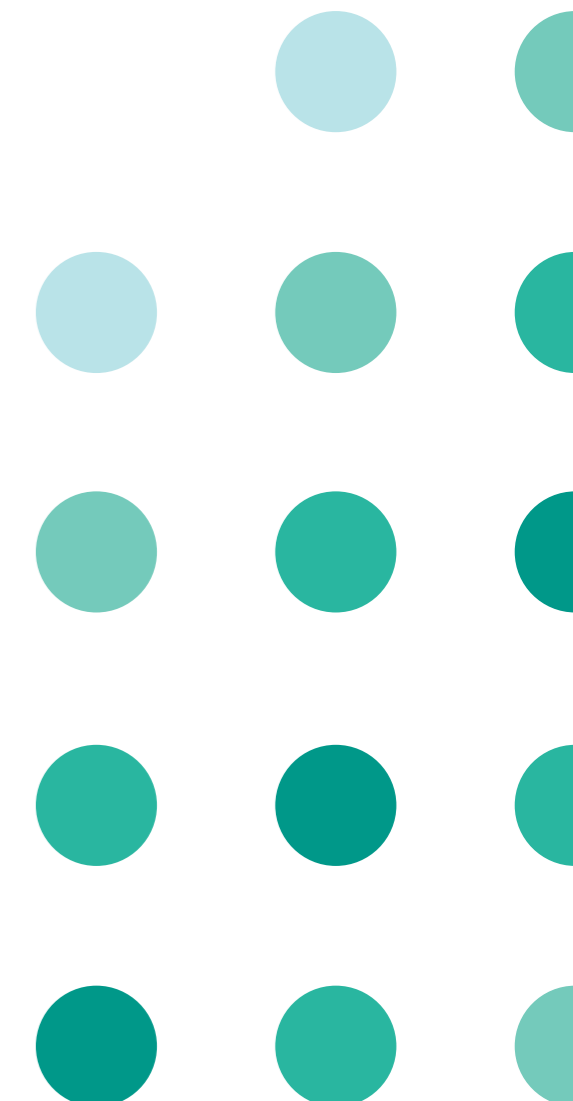
- 1 ESPAÇO PET
- 2 SALÃO DE FESTAS
- 3 CHURRASQUEIRA
- 4 COWORKING
- 5 LAVANDERIA COLETIVA
- 6 PLAYGROUND
- 7 BICICLETÁRIO
- 8 REDÁRIO
- 9 PRAÇA DO FOGO
- 10 HALL DE ENTRADA
- 11 VAGA PARA LOJA
- 12 CINEMA AO AR LIVRE
- 13 FITNESS EXTERNO
- 14 PRAÇA DO FOGO
- 15 ESPREGUIÇADEIRAS

# PLANTA PAVIMENTO TIPO



Alameda Ribeiro da Silva

Rua Conselheiro Nébias





# 25m<sup>2</sup>

## PLANTA 1 DORM



Planta final 11 tipo B de 25,28m<sup>2</sup>. Sugestão de decoração. Os móveis e eletrodomésticos possuem dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de aquisição da unidade. Imagem meramente ilustrativa. Sujeita a alteração. OBS.: Não existe possibilidade de instalar ar-condicionado e máquina de lavar e/ou secar nas unidades autônomas.

# 34m<sup>2</sup>

## PLANTA 2 DORMS



Planta tipo E final 7 de 34,66m<sup>2</sup>. Sugestão de decoração. Os móveis e eletrodomésticos possuem dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de aquisição da unidade. Imagem meramente ilustrativa. Sujeita a alteração. OBS.: Não existe possibilidade de instalar ar-condicionado unidades autônomas.



A Magik JC está presente no mercado imobiliário brasileiro desde 1972, realizando empreendimentos direcionados para os segmentos econômicos, médio e alto padrão. Somos uma empresa que já desenvolveu mais de 130 empreendimentos imobiliários, 2 milhões de metros quadrados construídos e entregou cerca de 13 mil unidades nas cidades de São Paulo, Campinas, Ribeirão Preto, São José do Rio Preto, Jundiaí, Sumaré, Guarujá e São Vicente.

Desde 2009, nosso foco tem sido em projetos que se enquadram no antigo Programa Minha Casa Minha Vida na cidade de São Paulo, em parceria com a Caixa Econômica Federal. São mais de quatro décadas de crescimento sólido, baseado em comprometimento, seriedade e transparência.

Nosso time de colaboradores é competente e capacitado nos diversos setores da indústria imobiliária, proporcionando a satisfação dos clientes.

Nossa missão é muito maior do que apenas entregar empreendimentos.

É possibilitar e incentivar as pessoas a morarem em locais de desejo, viverem em comunidade e com mais qualidade de vida. O nosso propósito é ser parte essencial na construção de uma sociedade mais harmoniosa e integrada à nossa cidade.

Saiba mais sobre o nosso Manifesto de Propósito: [www.magikjc.com.br/impacto-positivo](http://www.magikjc.com.br/impacto-positivo).

## A MAGIK JC NÃO QUER SER A MELHOR EMPRESA DE SÃO PAULO, MAS A MELHOR PARA SÃO PAULO

Em 2017, a Magik JC obteve a certificação do Sistema B, e ingressou, ao lado de outras importantes companhias, em um movimento global que busca usar o poder dos negócios para solucionar os principais desafios da sociedade, construindo uma economia mais inclusiva, resiliente e compartilhada.



**WWW.MAGIKJC.COM.BR/PACANEBIAS**

**Realização**



**Intermediação**



**Financiamento**



A Magik JC é uma empresa certificada pelo Sistema B ([www.sistemab.org](http://www.sistemab.org)), um movimento global que reconhece o esforço das empresas em criar soluções para problemas sociais e ambientais. Breve Lançamento. Incorporação: BEM VIVER CAMPOS ELÍSEOS 3 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA. O projeto encontra-se aprovado na Prefeitura sob número de alvará 16391-22-SP-ALV publicado em 01/06/2023. Memorial de Incorporação registrado sob R.16 da matrícula 39.207 perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis de S. Paulo. Todas as informações que dizem respeito ao Minha Casa Minha Vida podem ser consultadas no site oficial do programa <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/Paginas/default.aspx>. Subsídios, juros, parcelas e demais condições estarão sujeitas à análise e aprovação de cada proponente junto à CEF. O Bem Praça Nébias é um projeto enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida, 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 decoradas conforme Memorial Descritivo anexo ao Compromisso de Compra e Venda. Serão entregues 4 pontos de infraestrutura (elétricos e hidráulicos) para cada conjunto de máquina lava e seca. A instalação das máquinas ocorrerá de acordo com o contrato de comodato entre a Magik JC e parceira e transferida ao condomínio no momento de sua instalação. 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 setembro 2023.

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