



Itacema 396

■
Itacema 396



Itacema 396

Rua Itacema, 396



Edifício localizado no Itaim Bibi.



Acesso de veículos e pedestres pela Rua Itacema e Rua Dr. Renato Paes de Barros.



Linhas de ônibus das Avenidas São Gabriel e Nove de Julho.



Diversas opções de alimentação e serviços nas imediações.



Conjuntos para locação a partir de 775,63 m² de área privativa.



6 Pisos de estacionamento no subsolo.



Itacema 396

Características do Empreendimento



Inauguração prevista para outubro de 2026



Fachada com brises metálicos



6 pavimentos corporativos, sendo conjuntos duplex



Plantas duplex com 731,08 a 1.174,89 m² de área privativa



Pé direito livre de 2,64 m



De 6 a 10 vagas por conjunto



Previsão para instalação de piso elevado de 15cm



Infraestrutura para instalação de ar condicionado com sistema VRF



Gerador com atendimento para áreas comuns e privativas



CFTV, controle de acesso e segurança 24h



Rede de hidrante e sprinklers, pressurização forçada, extintores, detectores de fumaça



Previsão de certificações:
- LEED Gold
- Edge



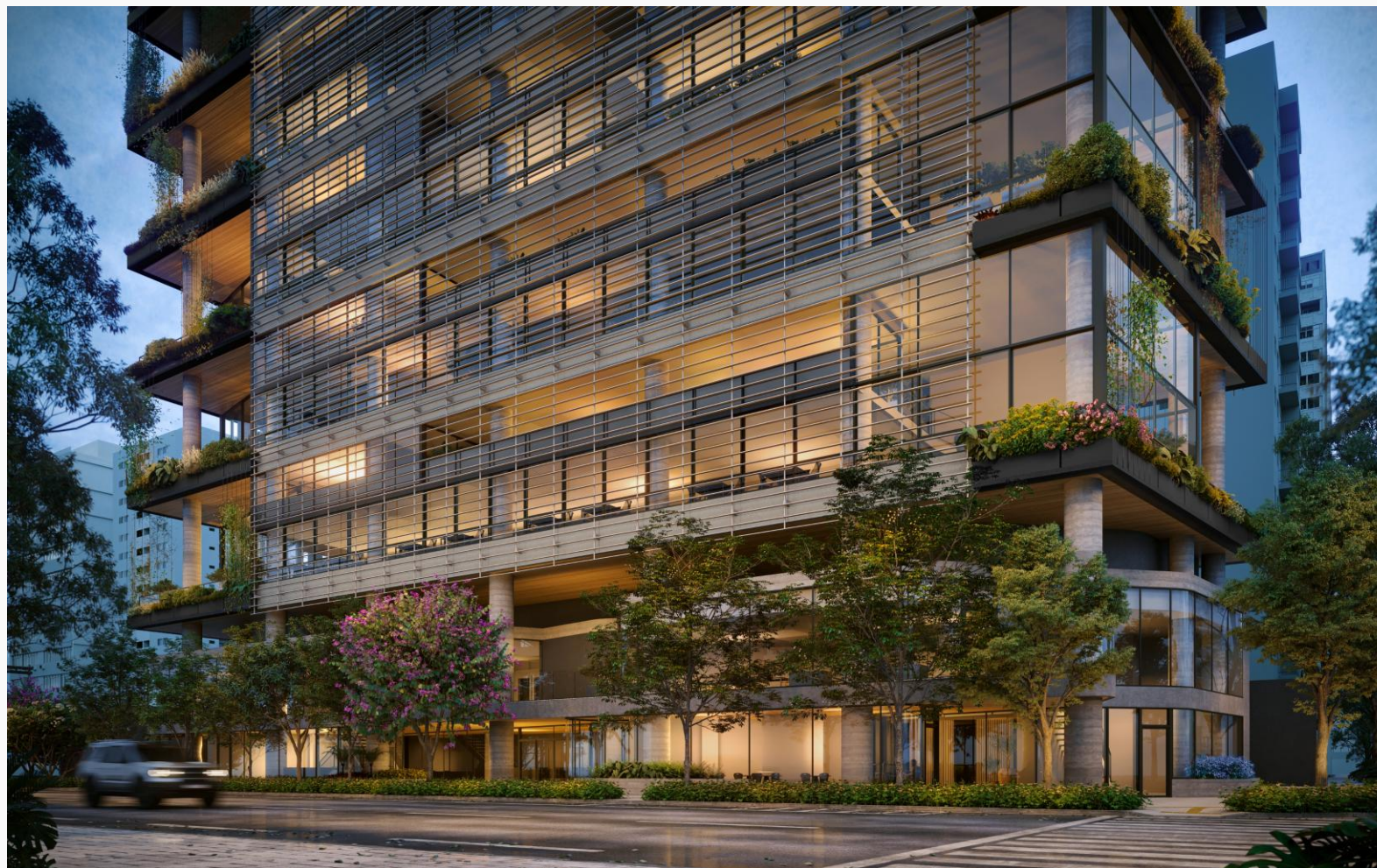
6 elevadores sociais, sendo 4 dedicados para o corporativo e 2 para o residencial



Escritórios entregues com laje aparente e previsão para 3 banheiros +1 banheiro PCD + 1 copa por pavimento

Itacema 396

Renderização Arquitetônica - Empreendimento



■
Conjuntos
Disponíveis



Itacema 396

Quadro de Áreas

PAVIMENTO	CONJUNTO	PRIVATIVA	BOMA	VAGAS
3º e 4º	31	1.174,23	1.318,92	10
5º e 6º	51	1.174,88	1.318,92	10
7º e 8º	71	1.174,89	1.318,63	10
9º e 10º	91	1.168,80	1.308,45	10
11º e 12º	11	1.144,74	1.286,77	10
13º e 14º	131	731,08	775,63	6
TOTAL		6.568,61	7.327,33	56

☒ Locado ☐ Disponível

FICHA TÉCNICA

Realização – Hedge Paladin Design Offices FII

Incorporação – Idea!Zarvos

Arquitetura – Bernardes Arquitetura

Paisagismo – Cardim Arquitetura Paisagística

Descritivo – Edifício de uso misto, corporativo, residencial e comercial

Área do terreno – 1.552,93 m²

Estacionamento – 6 subsolos

Itacema 396

Projeto

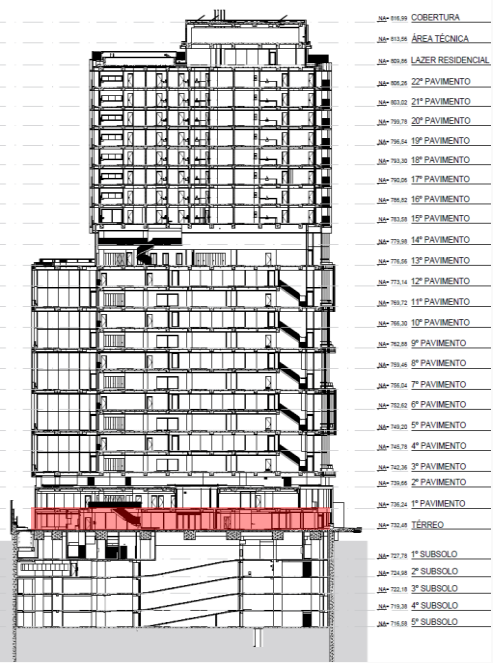
Bernardes Arquitetura

Bernardes Arquitetura é fruto de uma história que atravessa gerações: seu fundador, Thiago Bernardes, é filho de Claudio Bernardes e neto de Sérgio Bernardes, nomes ilustres da arquitetura brasileira. Criado em 2012, Bernardes Arquitetura é um espaço onde Thiago busca aprofundar seu trabalho autoral e criar novas parcerias. Hoje integram o escritório os sócios Nuno Costa Nunes, Márcia Santoro, Camila Tariki, Dante Furlan, Francisco Abreu, Rafael de Oliveira, Thiago Moretti, Antonia Bernardes e Ilana Daylac. Com sedes no Rio de Janeiro, São Paulo e Lisboa, o escritório desenvolve projetos que atravessam variados programas e escalas, desde projetos residenciais, instituições culturais e educacionais, até projetos urbanos, que incluem condomínios, bairros e masterplans.



Itacema 396

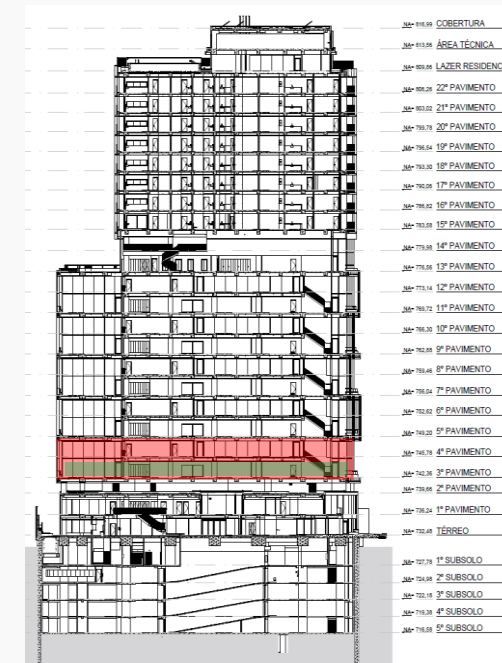
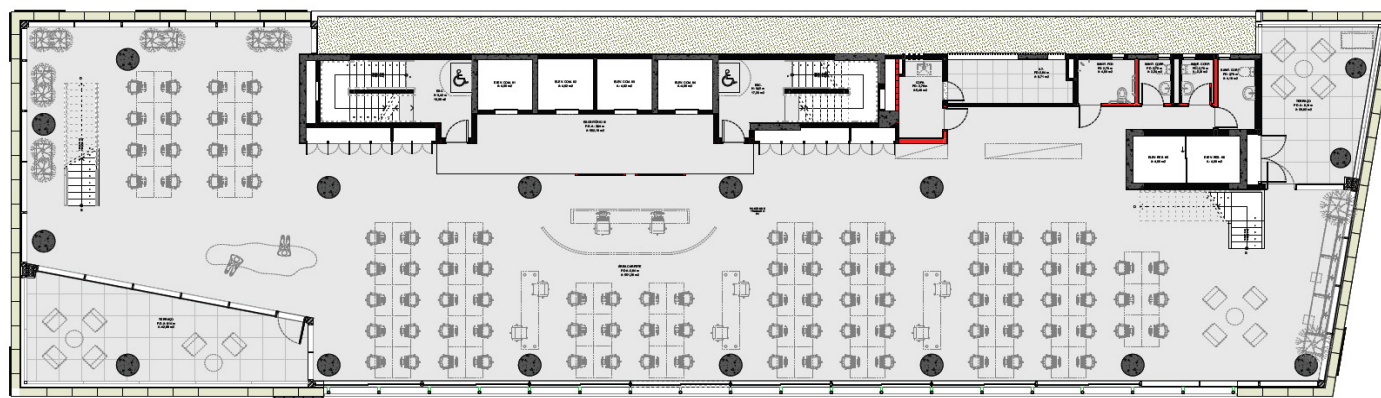
Térreo



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

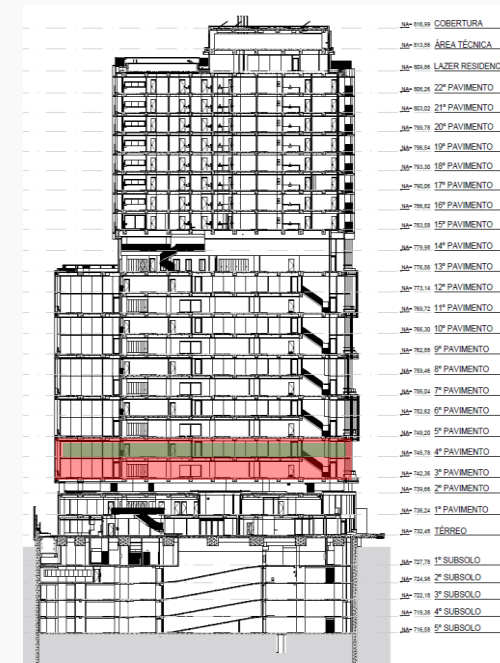
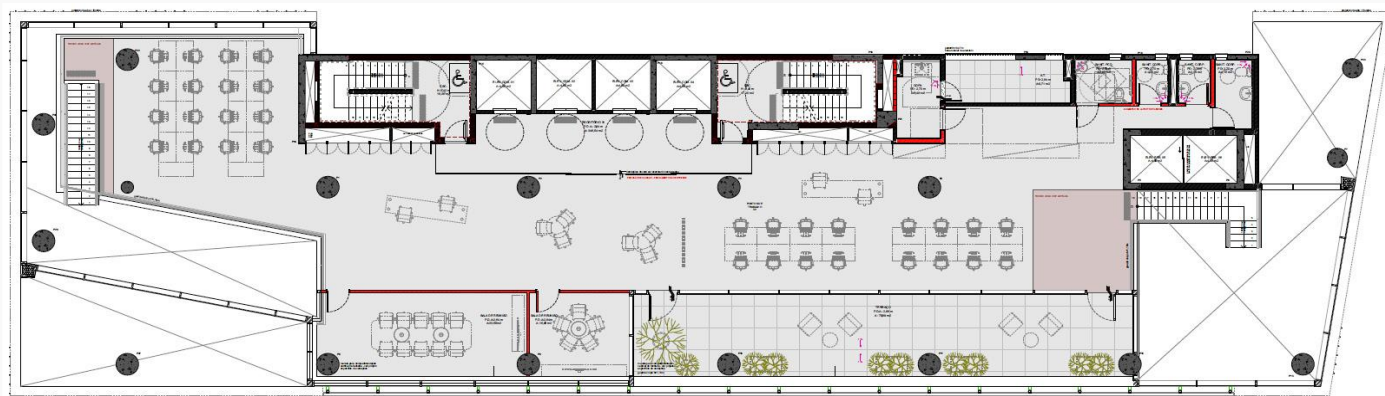
Conjunto 31 – 3º e 4º Pavimentos – Duplex - Pavimento Inferior



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

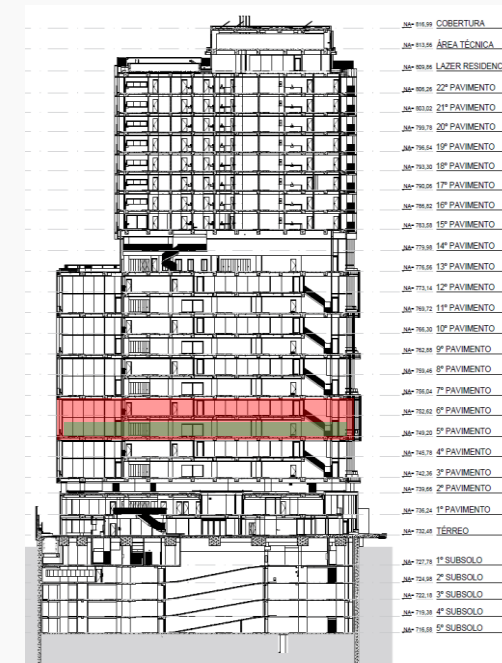
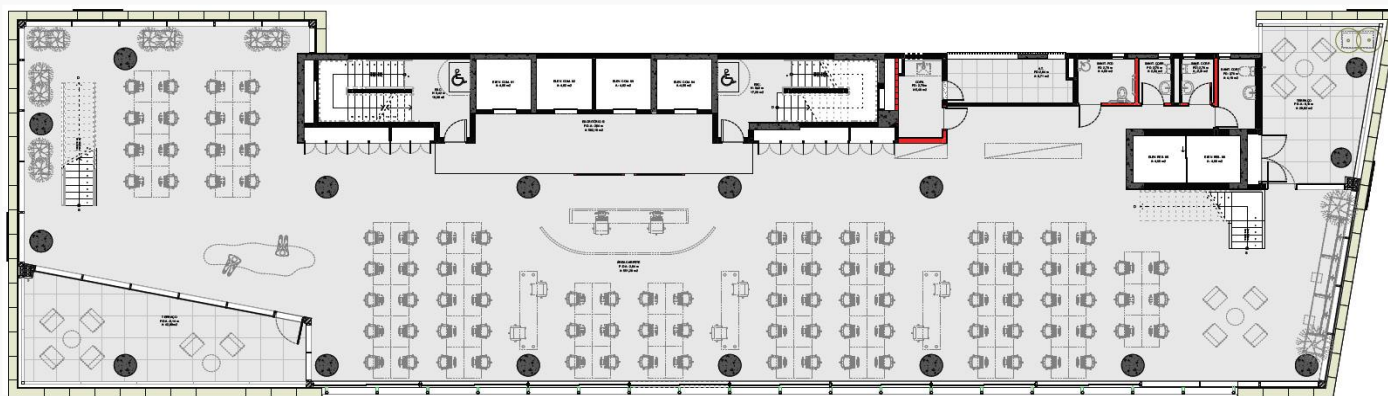
Conjunto 31 – 3º e 4º Pavimentos – Duplex - Pavimento Superior



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

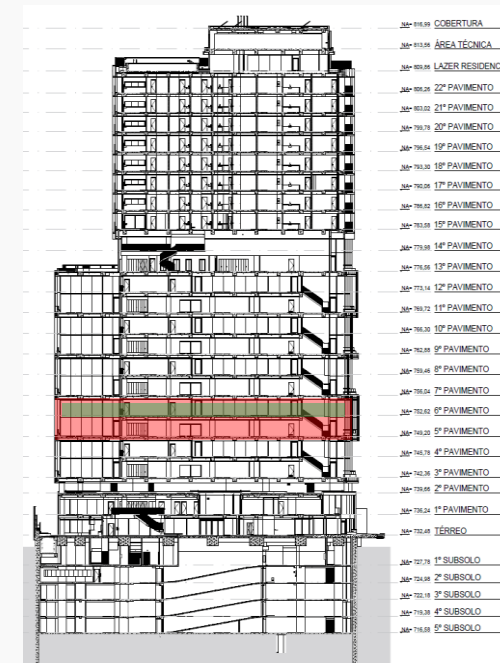
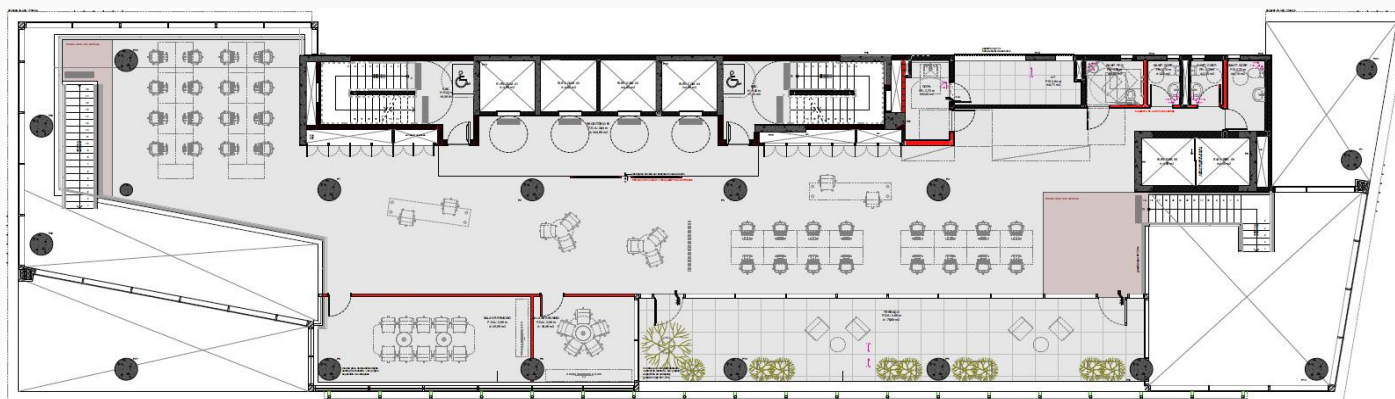
Conjunto 51 – 5º e 6º Pavimentos – Duplex - Pavimento Inferior



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

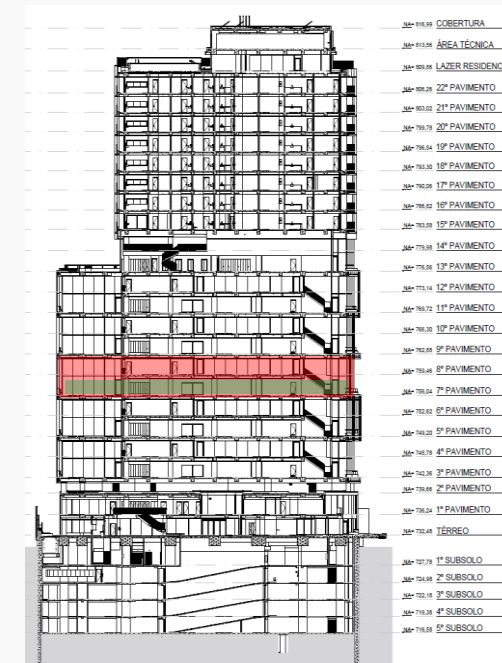
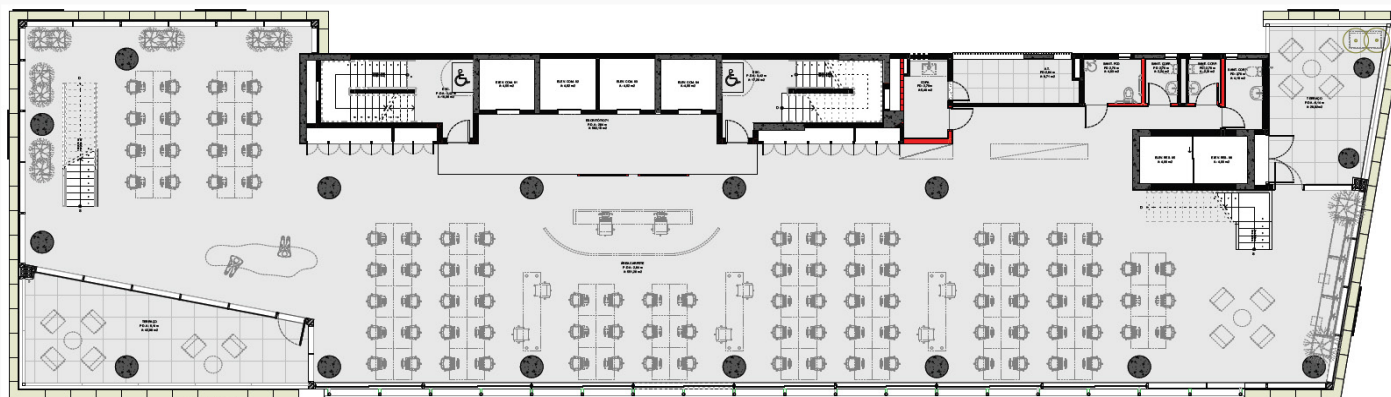
Conjunto 51 – 5º e 6º Pavimentos – Duplex - Pavimento Superior



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

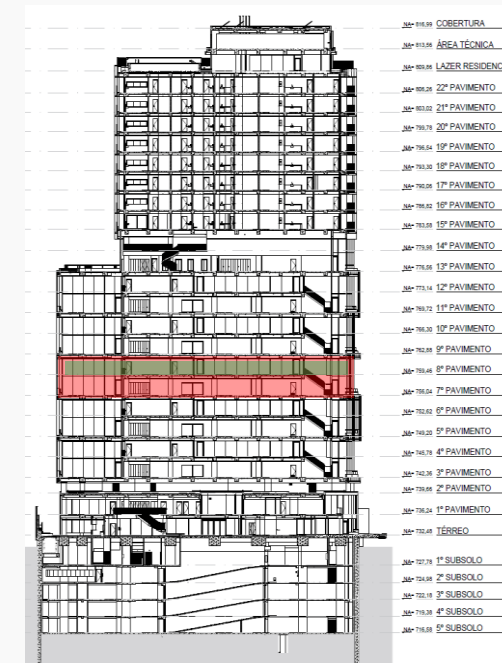
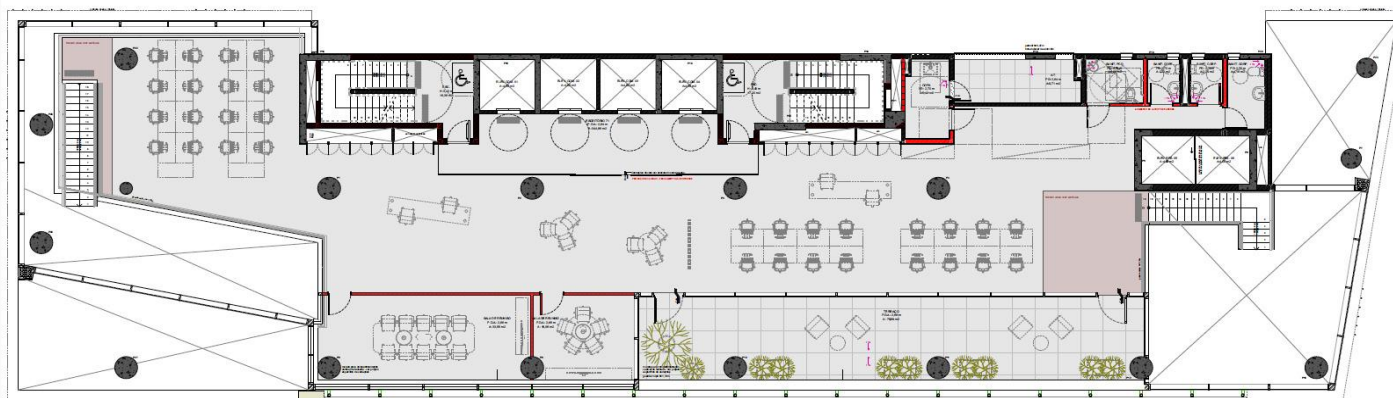
Conjunto 71 – 7º e 8º Pavimentos – Duplex - Pavimento Inferior



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

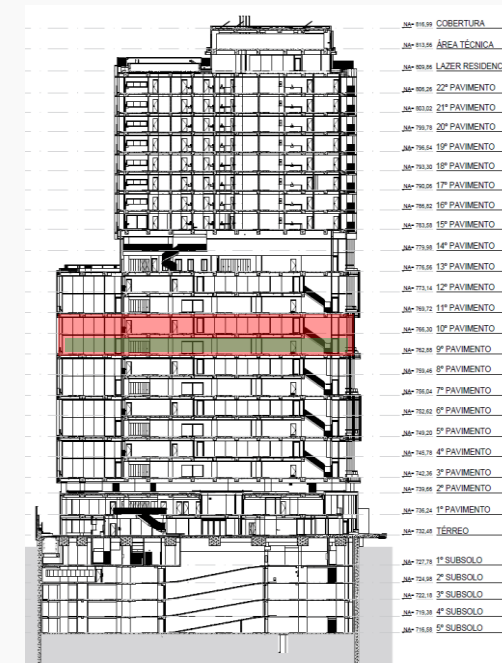
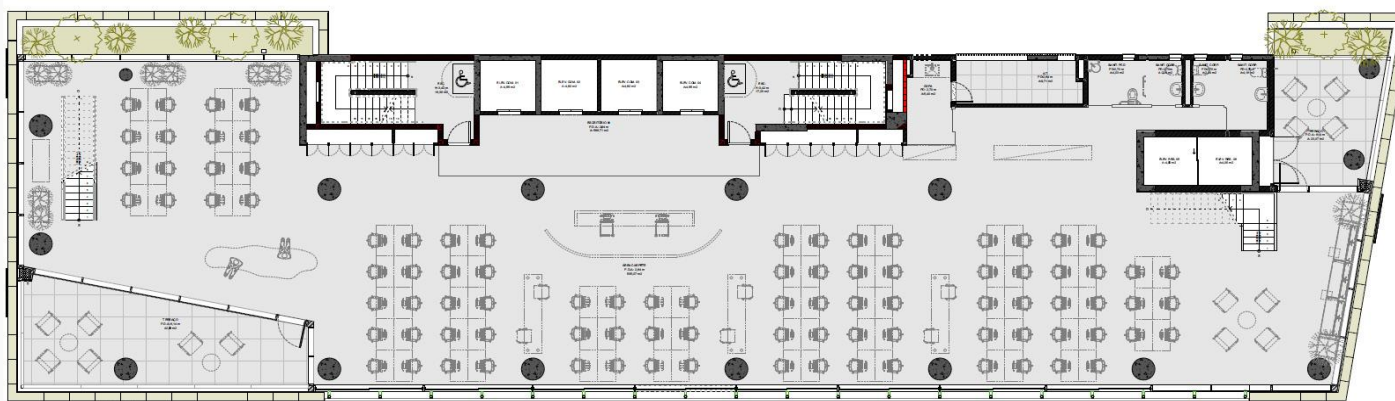
Conjunto 71 – 7º e 8º Pavimentos – Duplex - Pavimento Superior



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

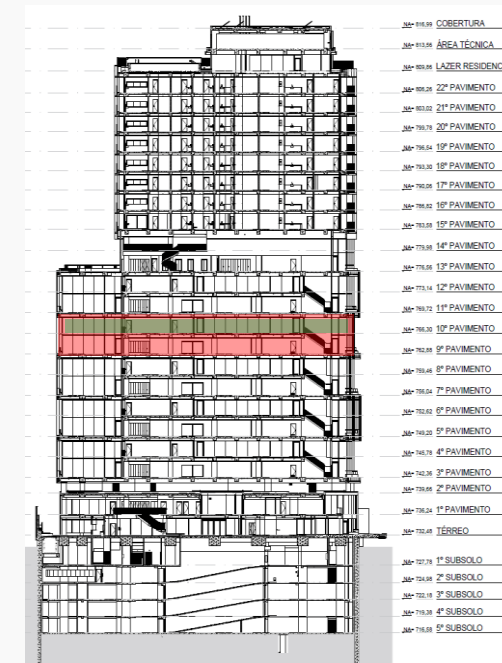
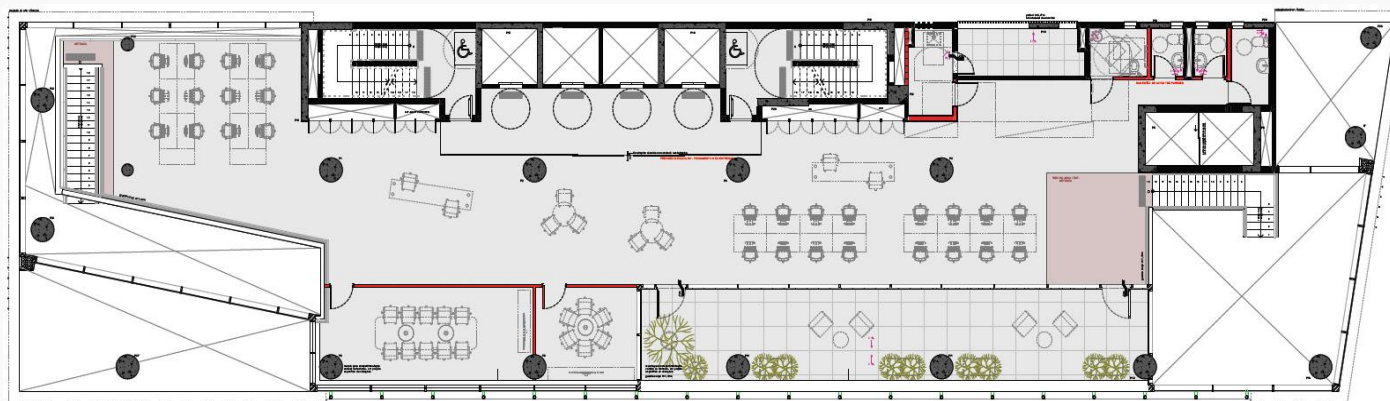
Conjunto 91 – 9º e 10º Pavimentos – Duplex - Pavimento Inferior



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

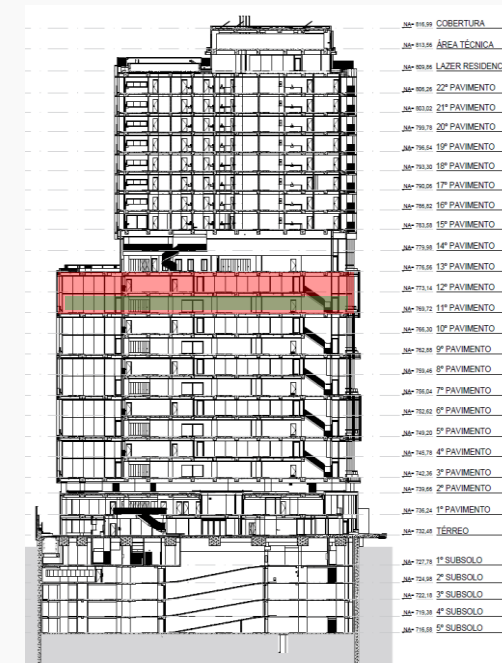
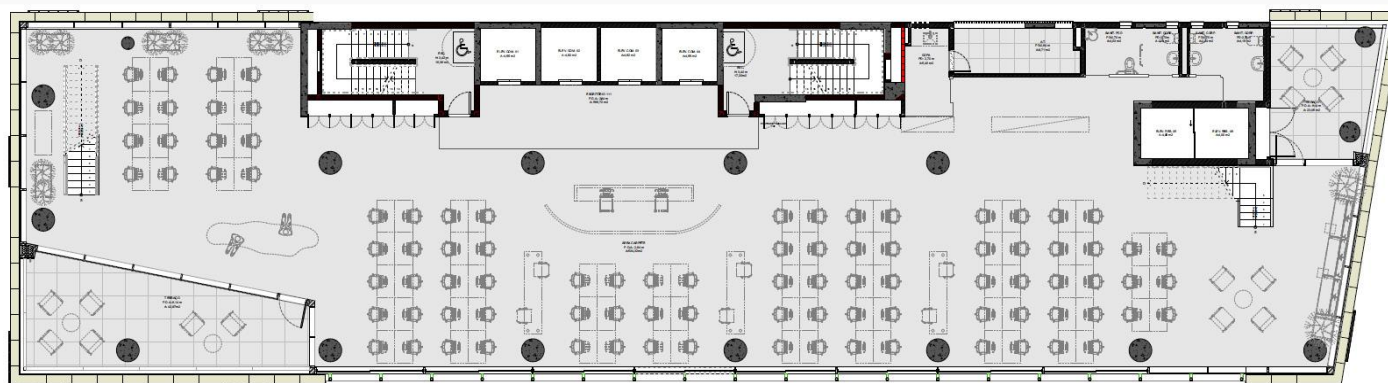
Conjunto 91 – 9º e 10º Pavimentos – Duplex - Pavimento Superior



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

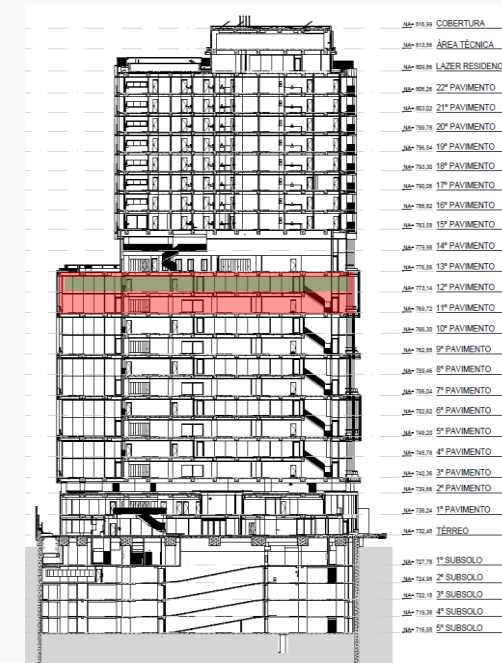
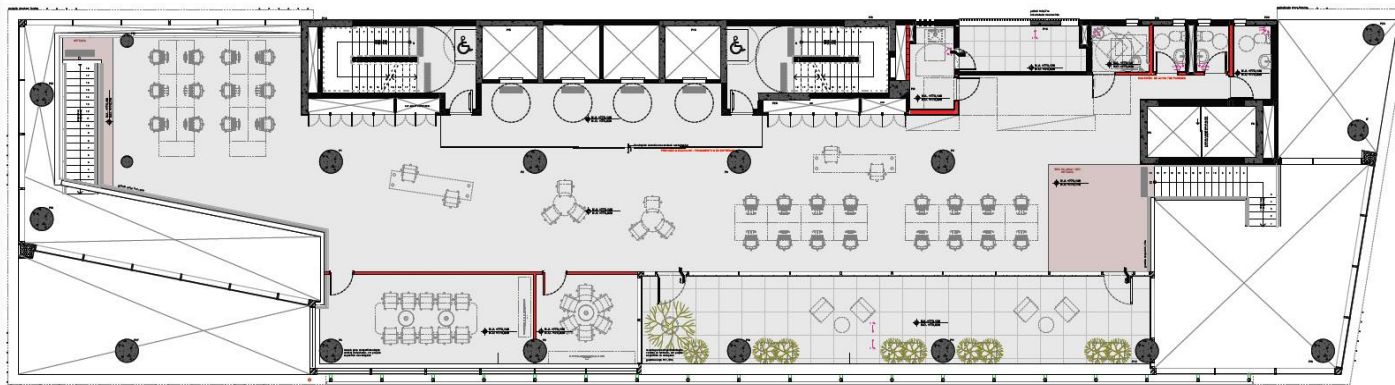
Conjunto 111 – 11º e 12º Pavimentos – Duplex - Pavimento Inferior



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

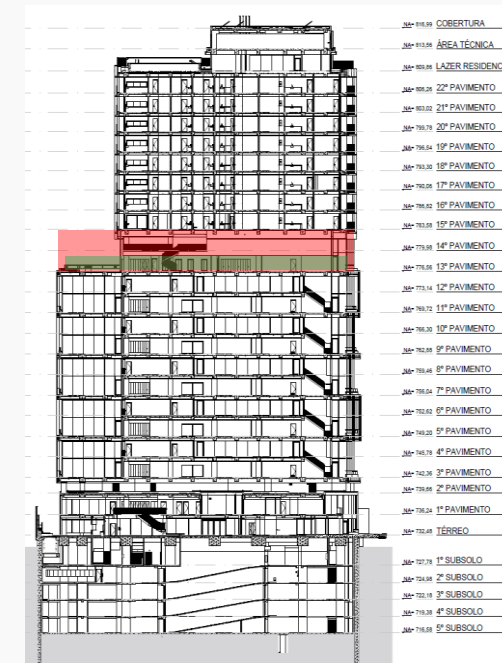
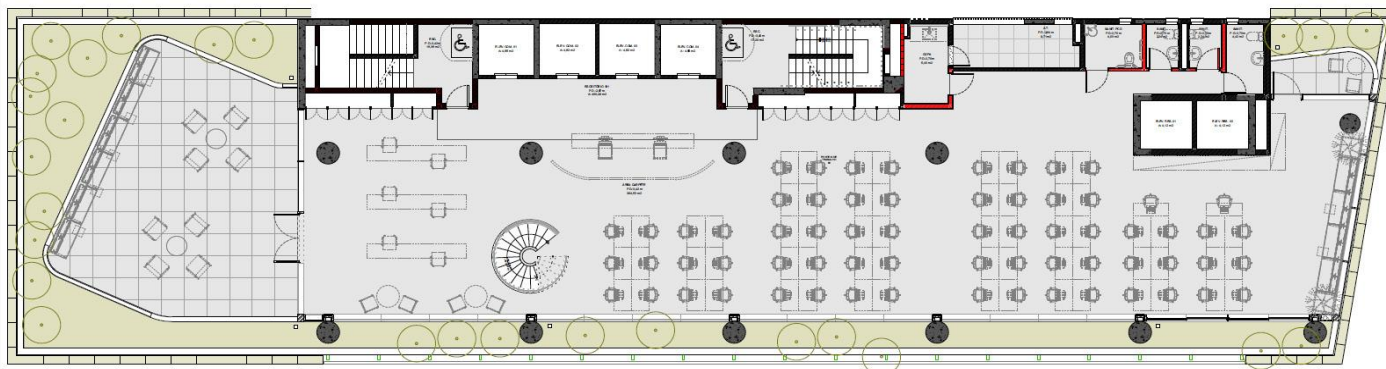
Conjunto 111 – 11º e 12º Pavimentos – Duplex - Pavimento Superior



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

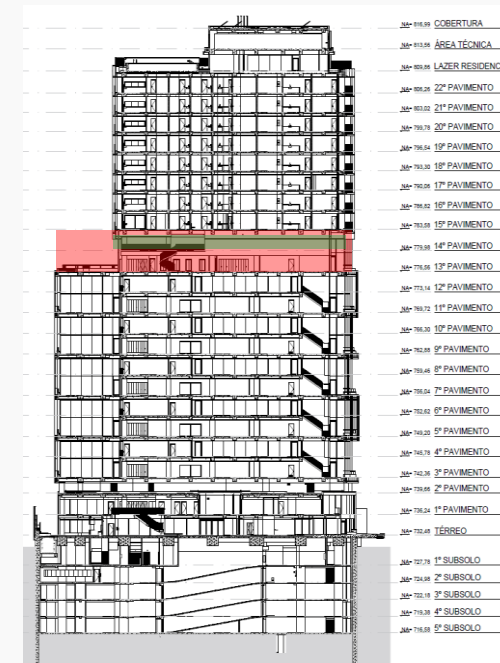
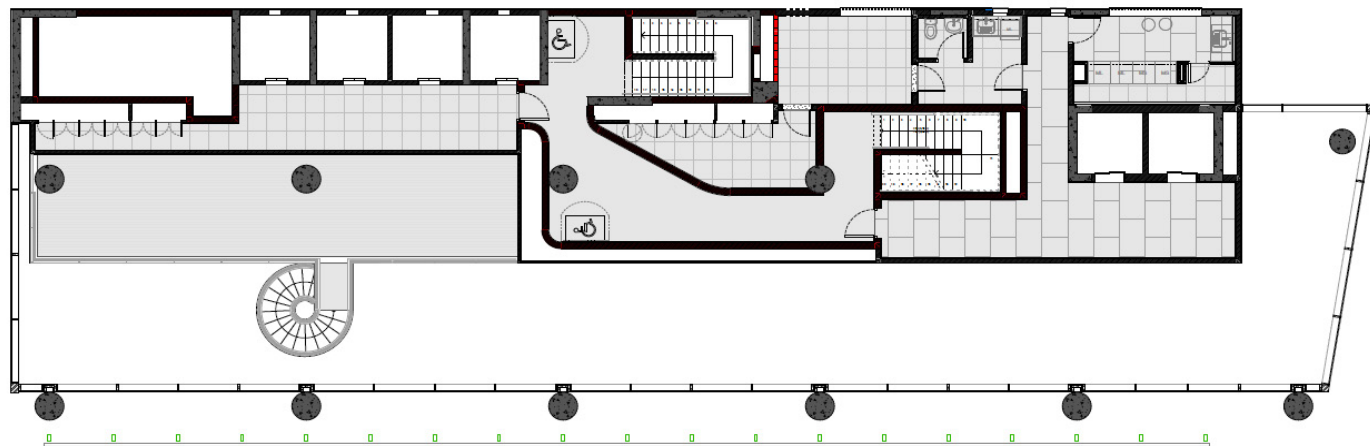
Conjunto 131 – 13º e 14º Pavimentos – Duplex - Pavimento Inferior



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

Conjunto 131 – 13º e 14º Pavimentos – Duplex - Jirau



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

Obra – Setembro/2025



A decorative graphic consisting of a grid of small, light gray dots arranged in a rectangular pattern, located in the upper right corner of the page.

■ Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, cj 112,
11º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP –
CEP 04538-132

hedgeinvest.com.br