

hedge.
INVESTMENTS



Itacema 396

■
Itacema 396



Itacema 396

Institucional



Hedge Investments

Fundada em 2016 por André Freitas, a Hedge Investments figura como uma das principais gestoras de recursos independentes do Brasil.

Com foco no mercado imobiliário, possui sólida experiência em desenvolvimento de projetos e administração de ativos para fins de renda, atuando nos mercados de Shopping Centers, Galpões Logísticos, Edifícios Residenciais e Lajes Corporativas, além de gerir fundos de fundos e fundos de recebíveis imobiliários.

Atualmente a gestora possui 60 colaboradores e R\$ 9,5 bilhões de reais sob gestão. O grupo também possui uma instituição financeira, a Hedge DTVM, que presta os serviços de administração fiduciária, custódia e atua na coordenação de ofertas públicas.

Os principais sócios trabalham juntos há mais de 20 anos, tendo estruturado a área de investimentos imobiliários da Hedging-Griffo, posteriormente Credit Suisse Hedging-Griffo, para então fundarem a Hedge Investments em 2016.

Itacema 396

Institucional



Paladin

Fundada em 1995 em parceria com o ex-secretário do Tesouro Americano, William E. Simon, a PaladinRealtyPartnersLLC é uma das principais e mais sólidas gestoras de fundos de investimentos imobiliários dos Estados Unidos.

Com foco na América Latina, a empresa conta com um diversificado portfólio de projetos em mercados como Brasil, Colômbia, Peru, México, Chile, Uruguai e Costa Rica, e nos mais variados segmentos, como residencial, comercial e hoteleiro.

Juntos, os investimentos pela Paladinna região totalizam um montante superior a US\$ 7 bilhões, sendo mais de 40.000 unidades residenciais, 1.500 quartos de hotel e espaços comerciais, entre outros.

Sediada em Los Angeles e com escritórios no Brasil, México, Colômbia e Peru, a empresa conta com equipes locais e com grande expertise nos mercados em que atua.

Itacema 396

Institucional



Idea!Zarvos

A Idea!Zarvos é responsável pelos edifícios mais surpreendentes da paisagem paulista. Cada projeto é único, feito por arquitetos premiados, e se distancia dos padrões repetitivos do mercado. São prédios que expressam a personalidade de quem vive ou trabalha nele, trazem uma perspectiva de transformação positiva para os bairros e têm um alto potencial de valorização.

Criada em 2005 pelos sócios Otavio Zarvos e Luiz Felipe Carvalho, seus primeiros projetos nasceram na Vila Madalena. Ao longo dos anos, os edifícios transformaram o cenário do bairro e, logo depois, de outros endereços. Atualmente, os mais de 65 prédios residenciais, comerciais e de uso misto podem ser vistos em Pinheiros, Alto de Pinheiros, Perdizes, Vila Ipojuca, Higienópolis, Itaim Bibi e Jardins.

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

Rua Itacema, 396



MOBILIDADE URBANA

Corredor de Ônibus Av. Nove de Julho	160m
Corredor de Ônibus Av. São Gabriel	350m
Corredor de Ônibus Av. Brasil	1,1km

ALIMENTAÇÃO

St. Marche	500 m
------------	-------

GERAL

MIS	1 km
-----	------

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 12cm



Infraestrutura para instalação de ar condicionado com sistema VRV



Gerador com atendimento para áreas comuns e privativas



CFTV e controle de acesso



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



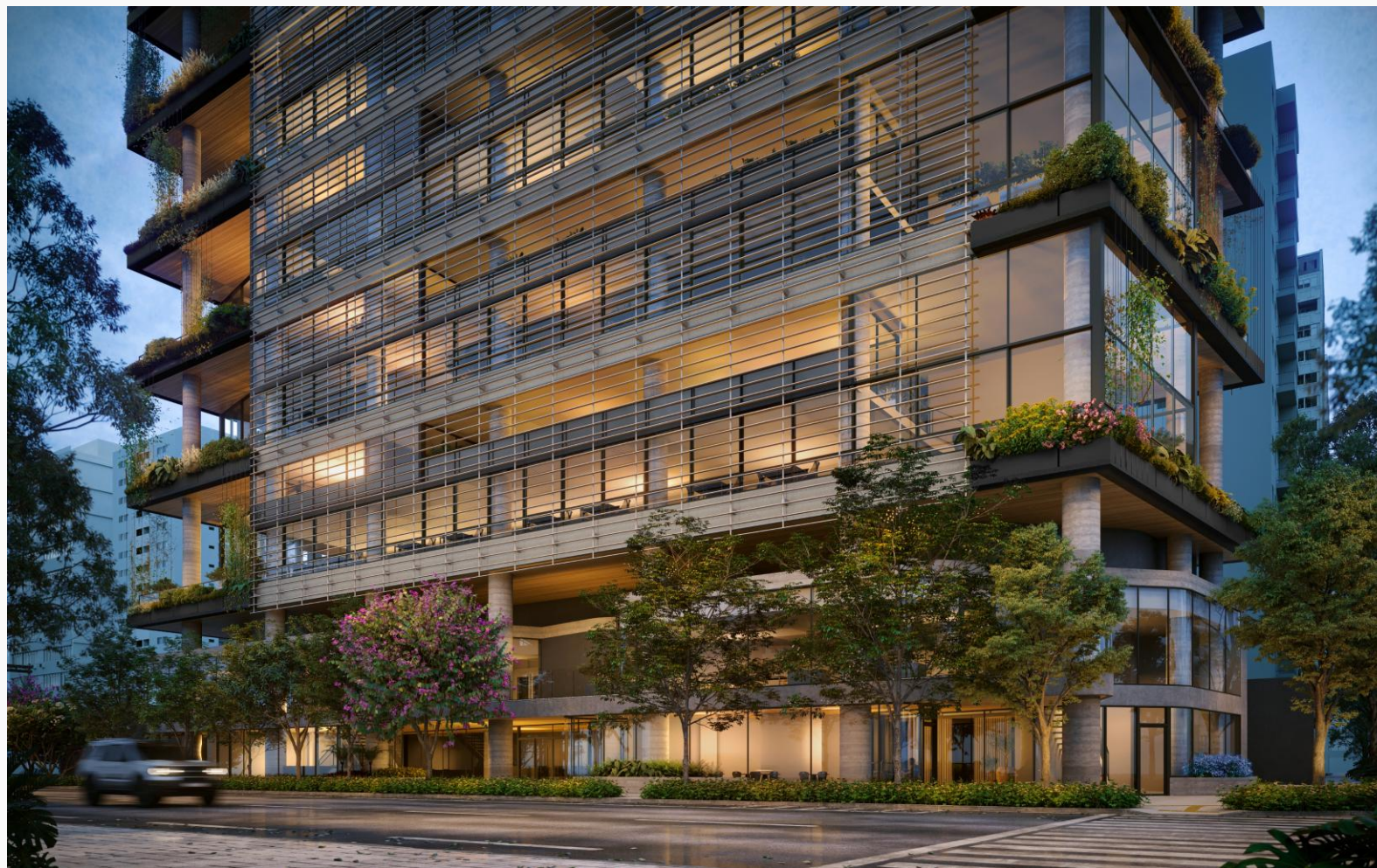
Escritórios entregues com laje aparente

Itacema 396

Renderização Arquitetônica - Empreendimento

hedge.
INVESTMENTS

paladin
reality



■
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	1.286,78	10
11º e 12º	111	1.144,74	1.286,77	10
13º e 14º	131	731,08	672,45	6
TOTAL		6.568,61	7.202,47	56

Locado Disponível

Itacema 396

Projeto

FICHA TÉCNICA

Realização – Hedge Paladin Design Offices FII

Incorporação – Idea!Zarvos

Arquitetura – Bernardes Arquitetura

Paisagismo – Cardim Arquitetura Paisagística

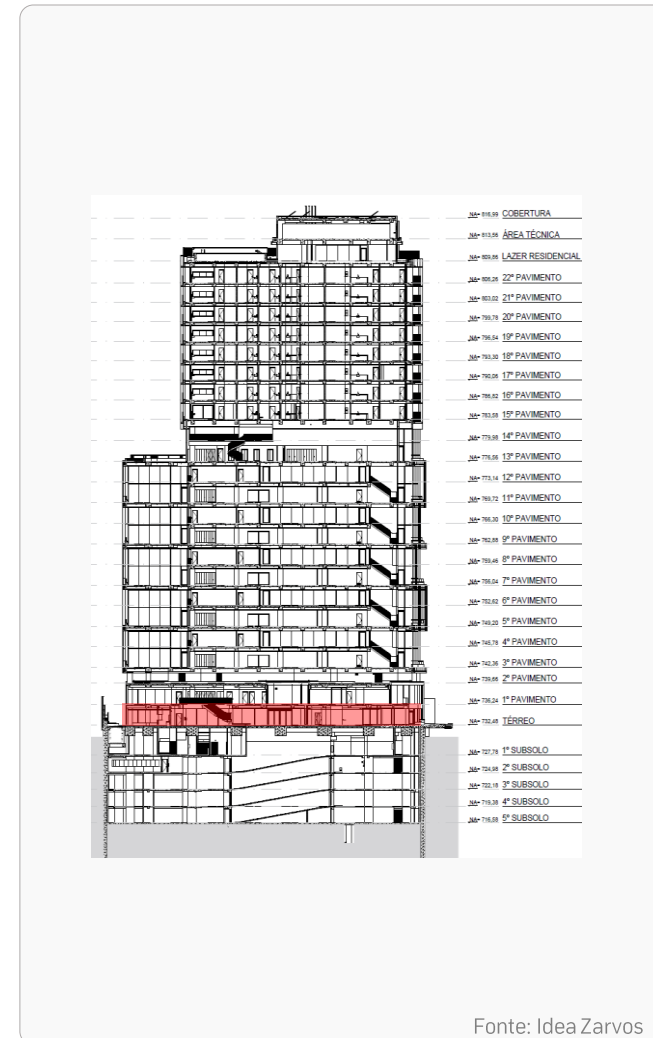
Descritivo – Edifício de uso misto, corporativo, residencial e comercial

Área do terreno – 1.552,93 m²

Estacionamento – 6 subsolos

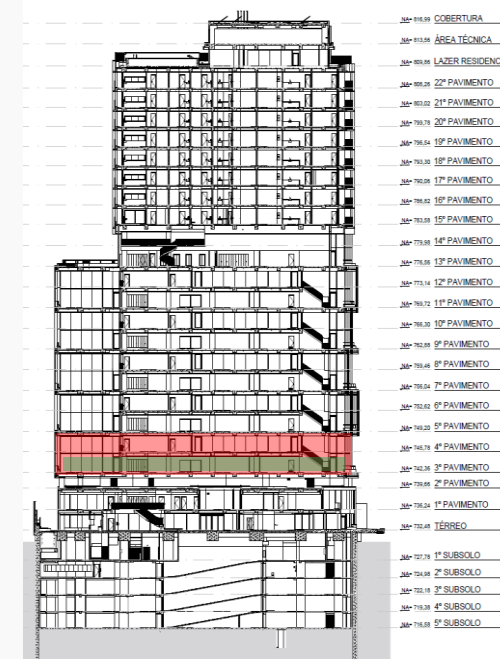
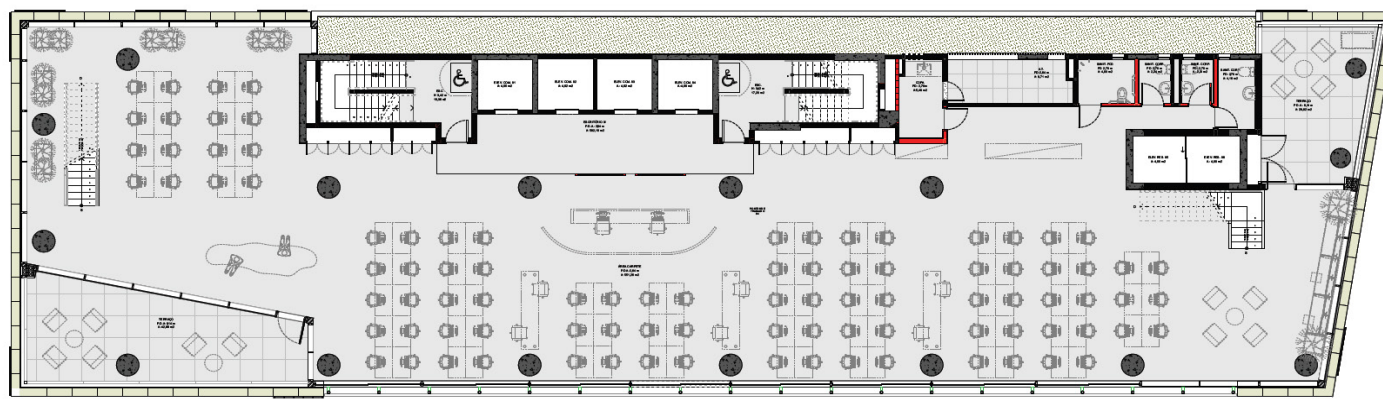
Itacema 396

Térreo



Itacema 396

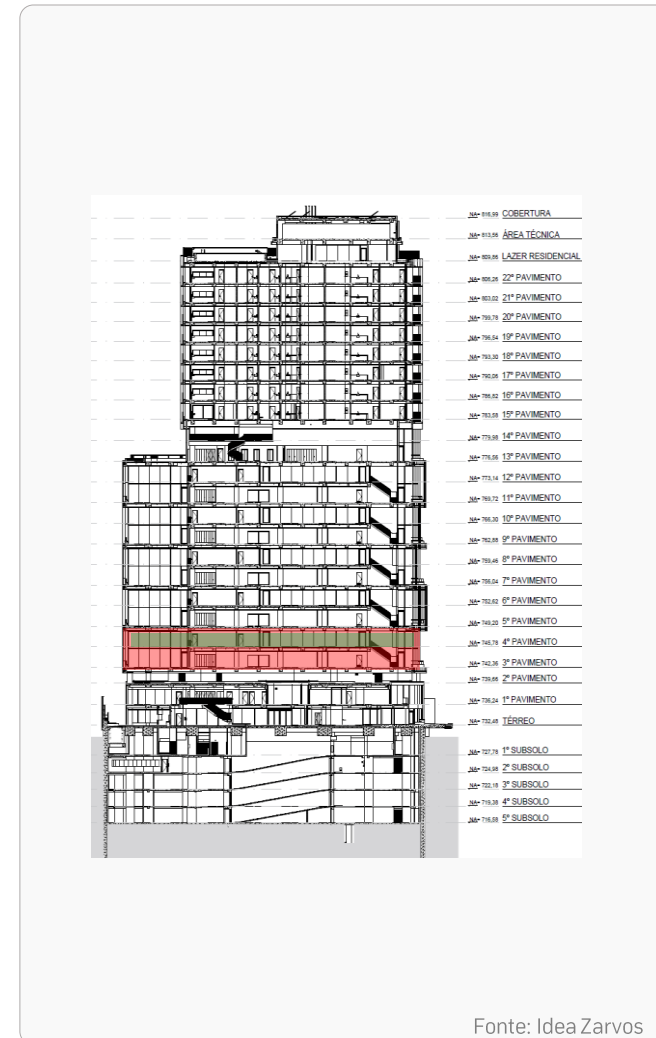
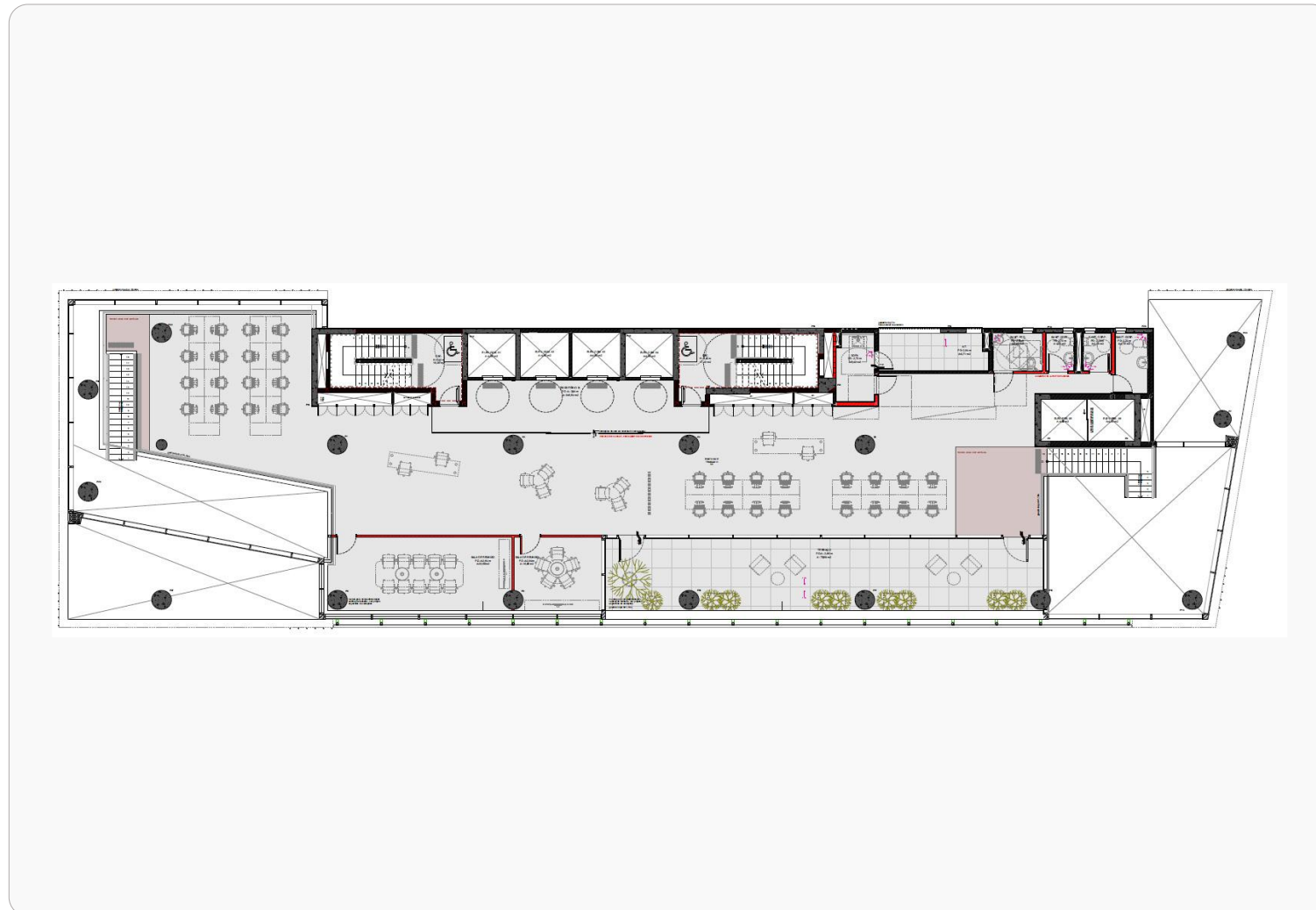
Conjunto 31 – 3º e 4º Pavimentos – Duplex - Pavimento Inferior



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

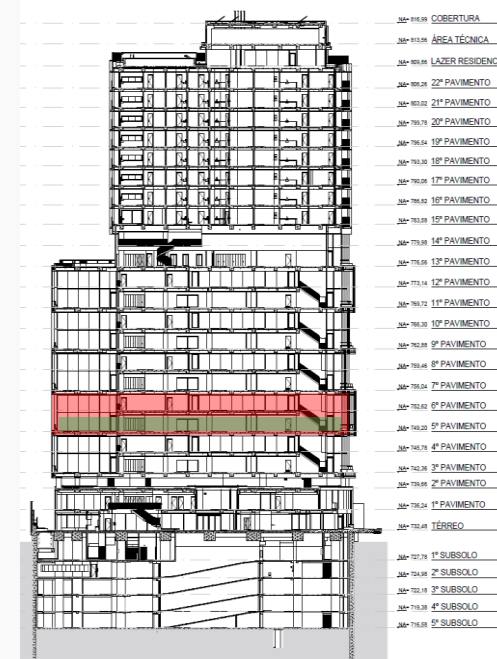
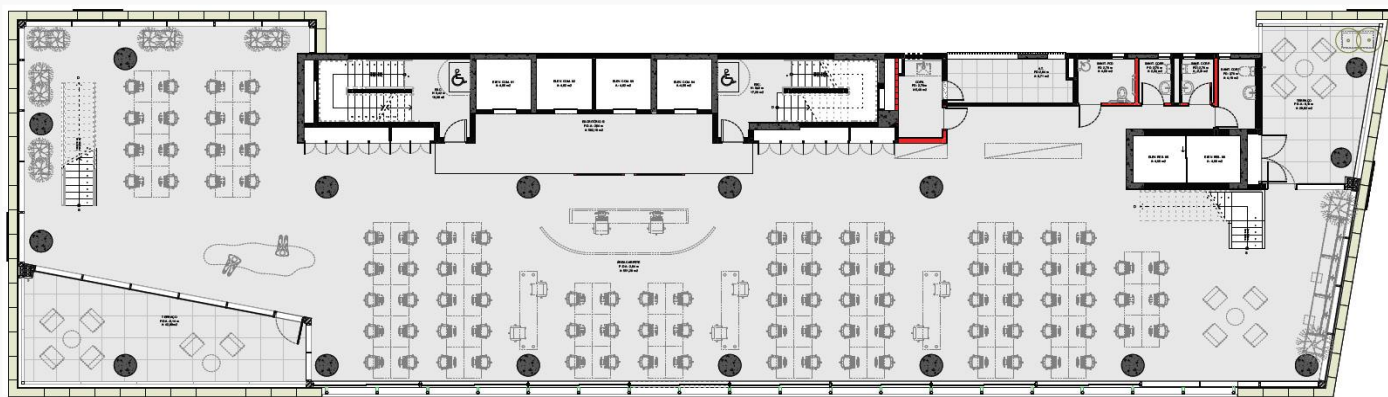
Conjunto 31 – 3º e 4º Pavimentos – Duplex - Pavimento Superior



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

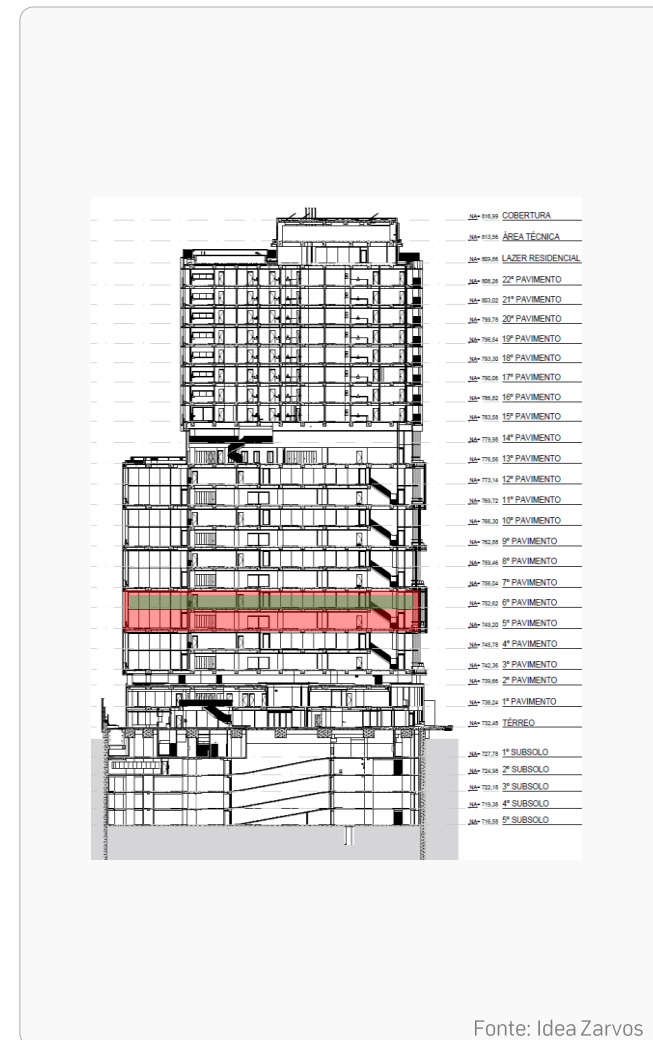
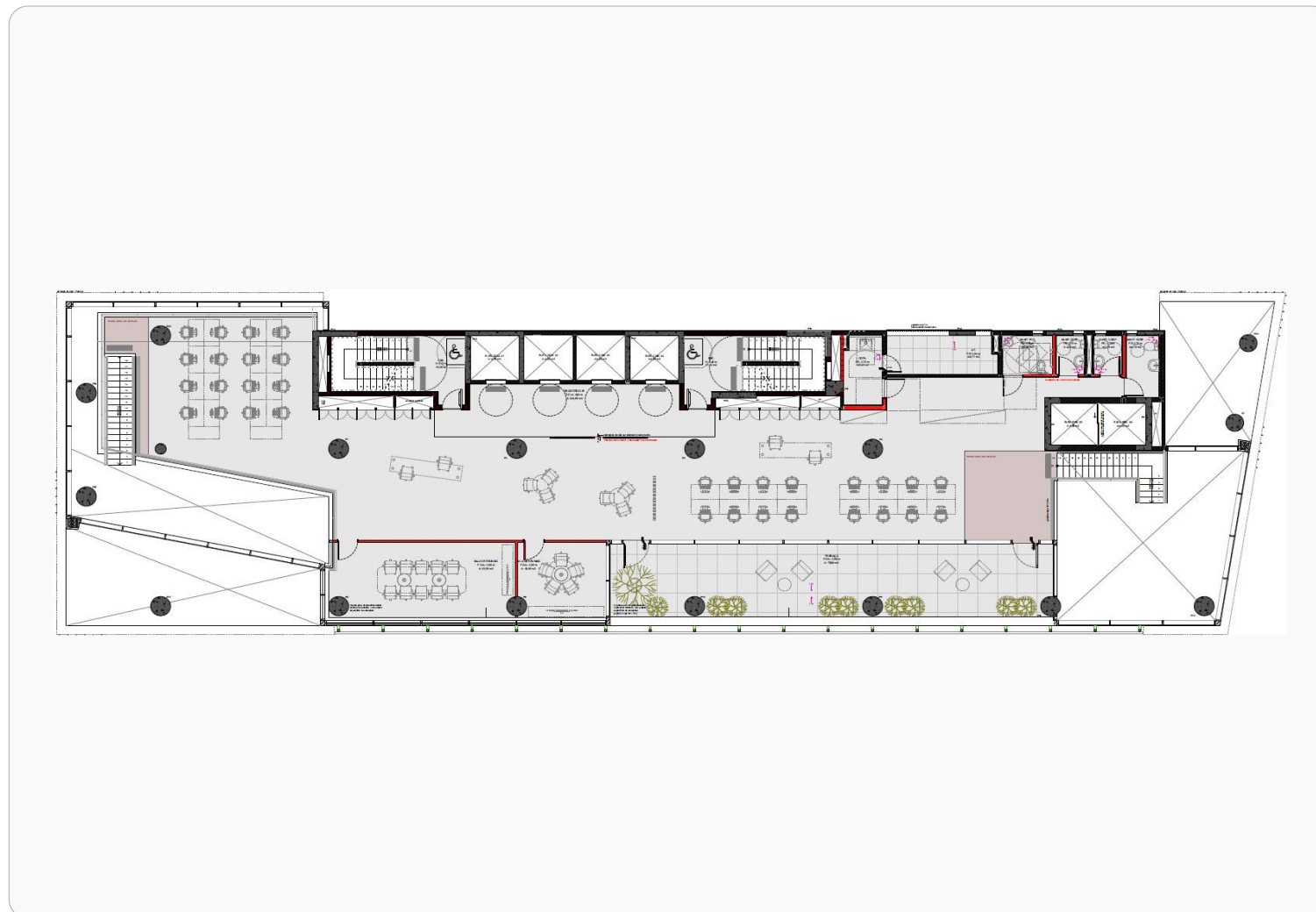
Conjunto 51 – 5º e 6º Pavimentos – Duplex - Pavimento Inferior



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

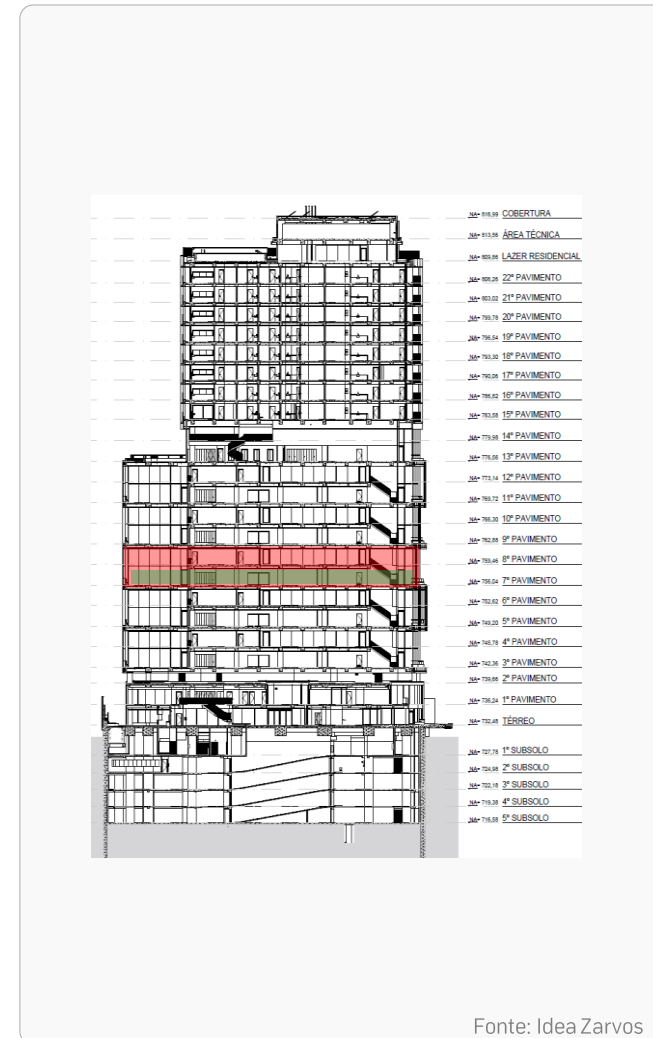
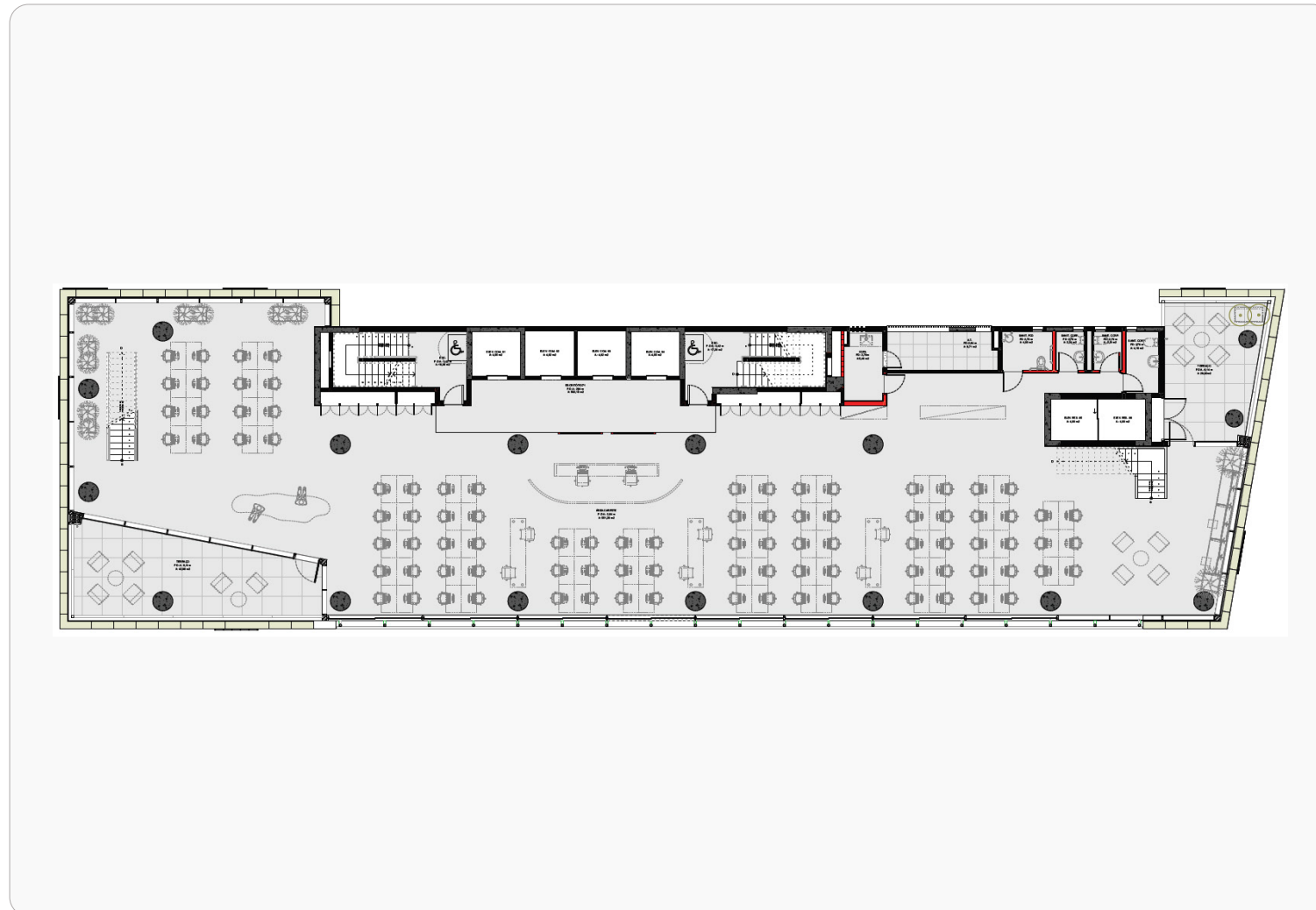
Conjunto 51 – 5º e 6º Pavimentos – Duplex - Pavimento Superior



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

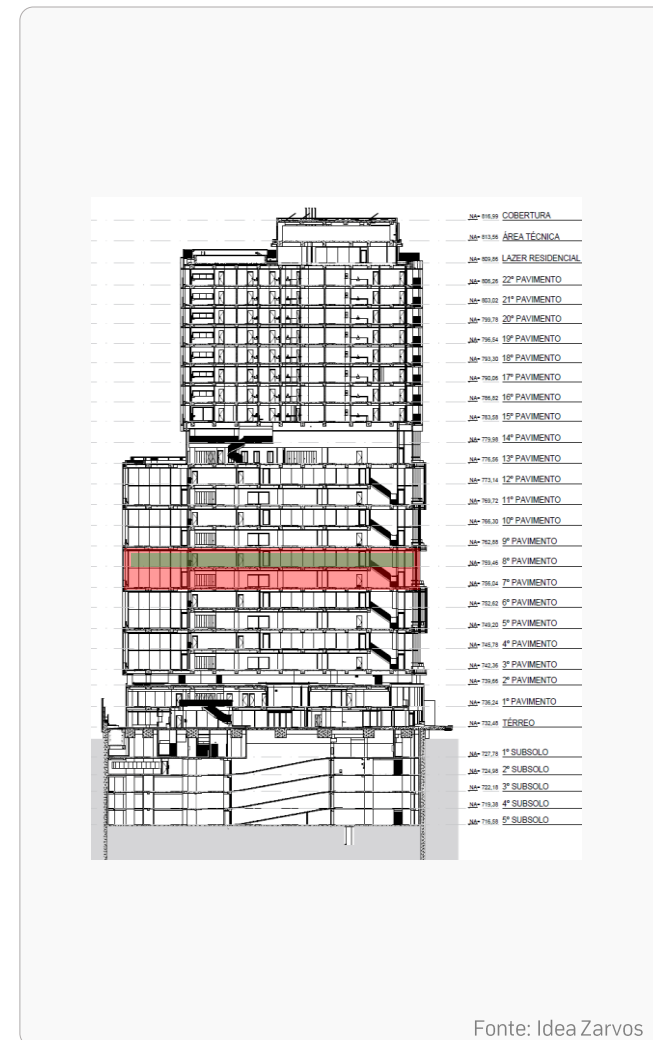
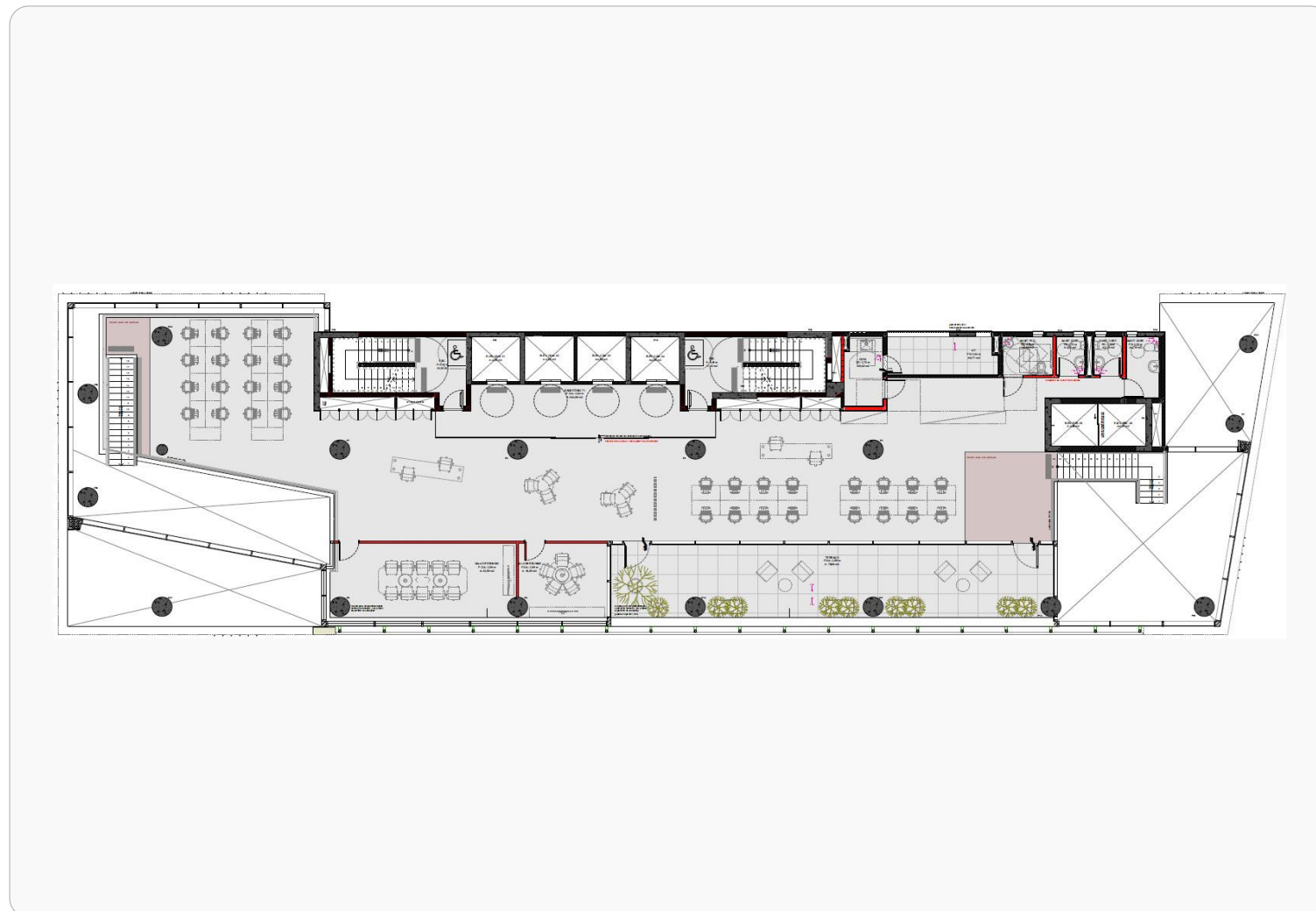
Conjunto 71 – 7º e 8º Pavimentos – Duplex - Pavimento Inferior



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

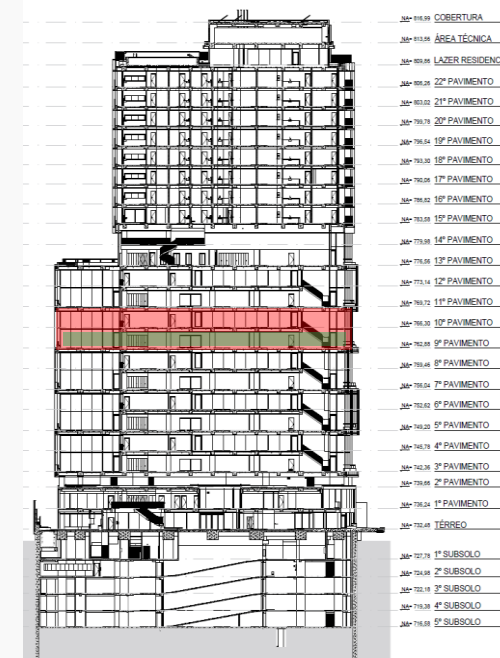
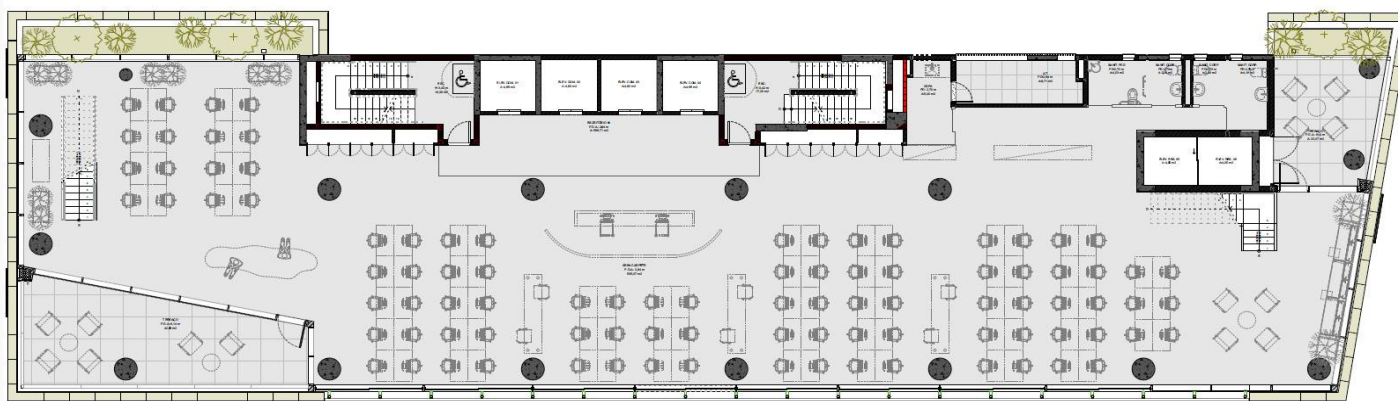
Conjunto 71 – 7º e 8º Pavimentos – Duplex - Pavimento Superior



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

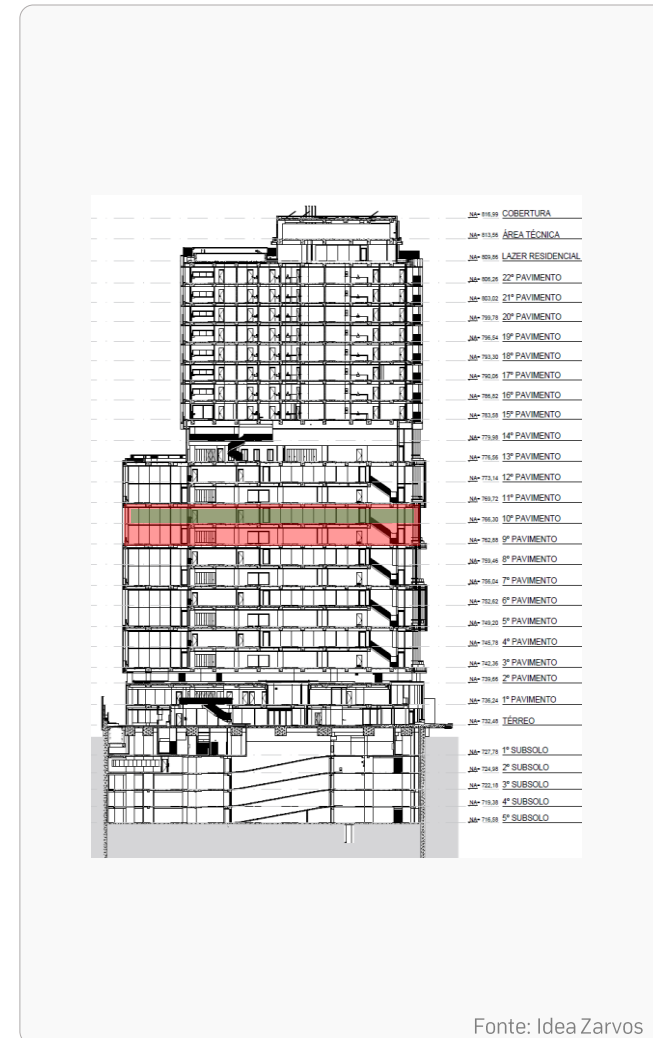
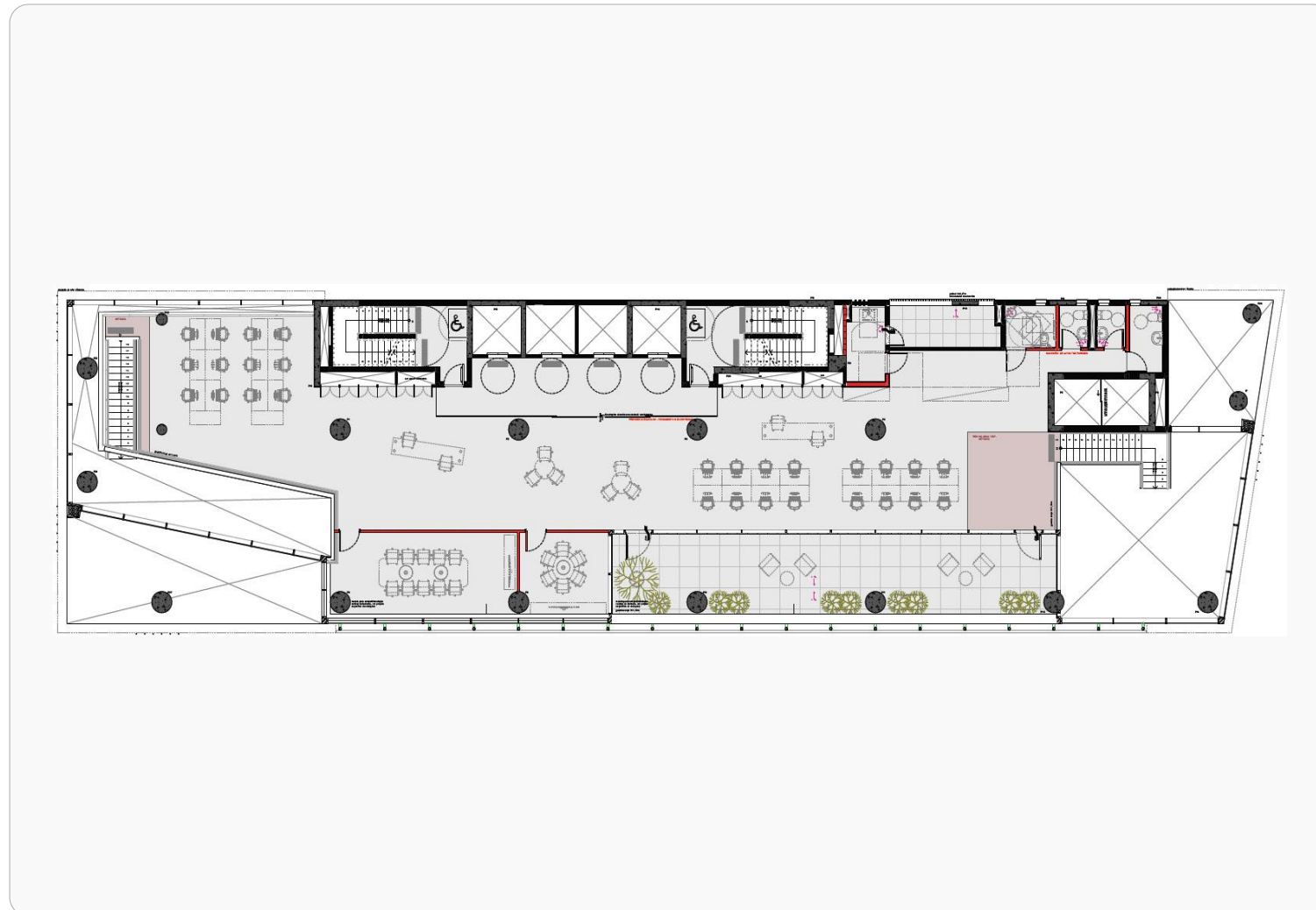
Conjunto 91 – 9º e 10º Pavimentos – Duplex - Pavimento Inferior



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

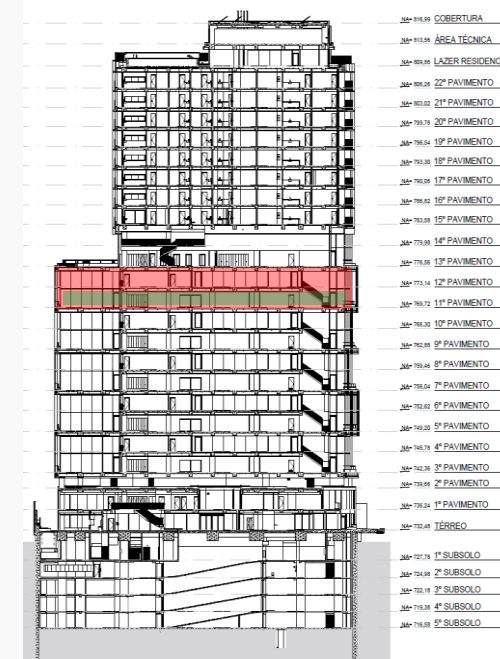
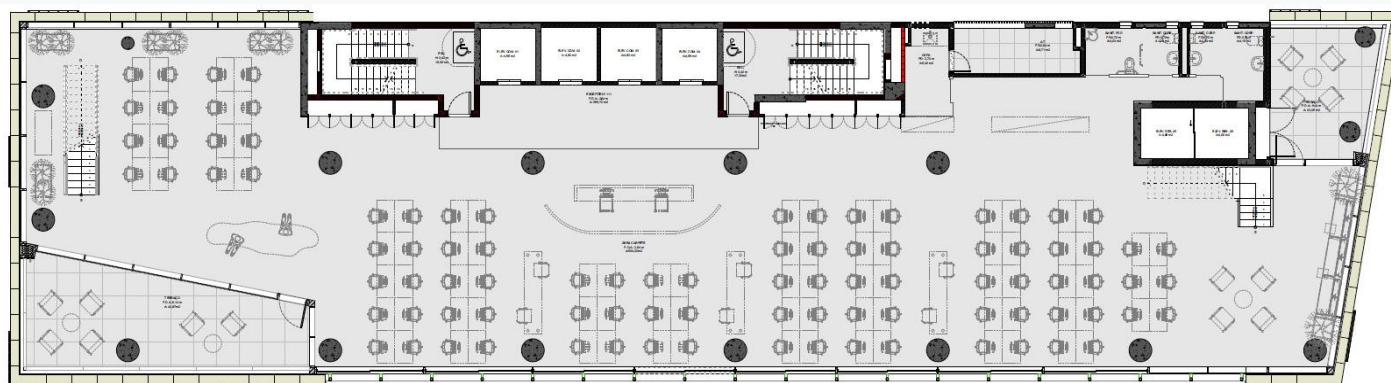
Conjunto 91 – 9º e 10º Pavimentos – Duplex - Pavimento Superior



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

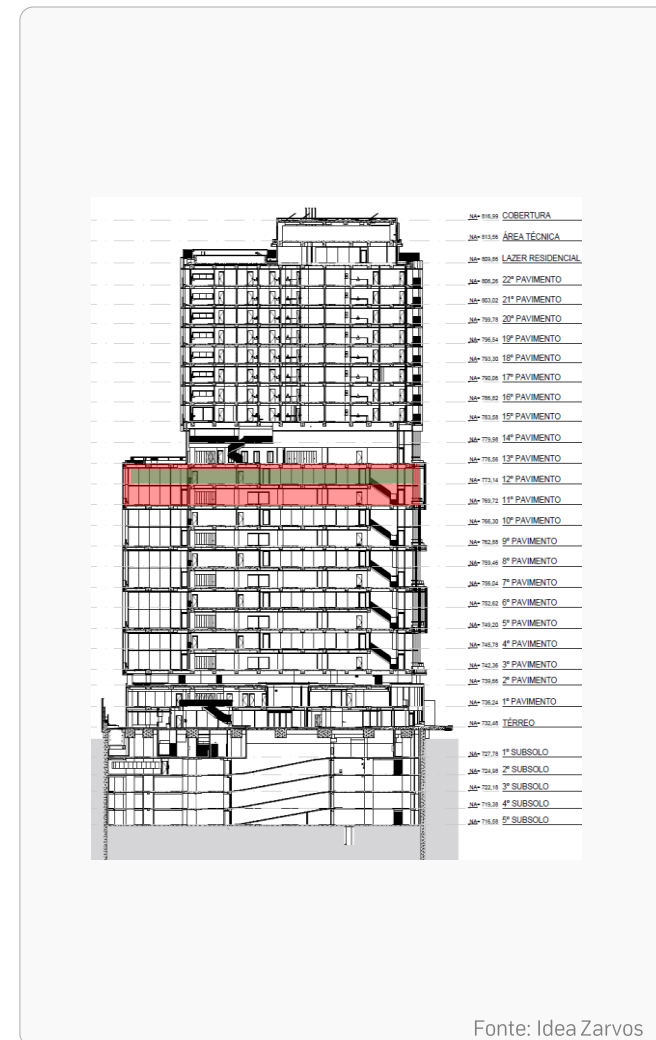
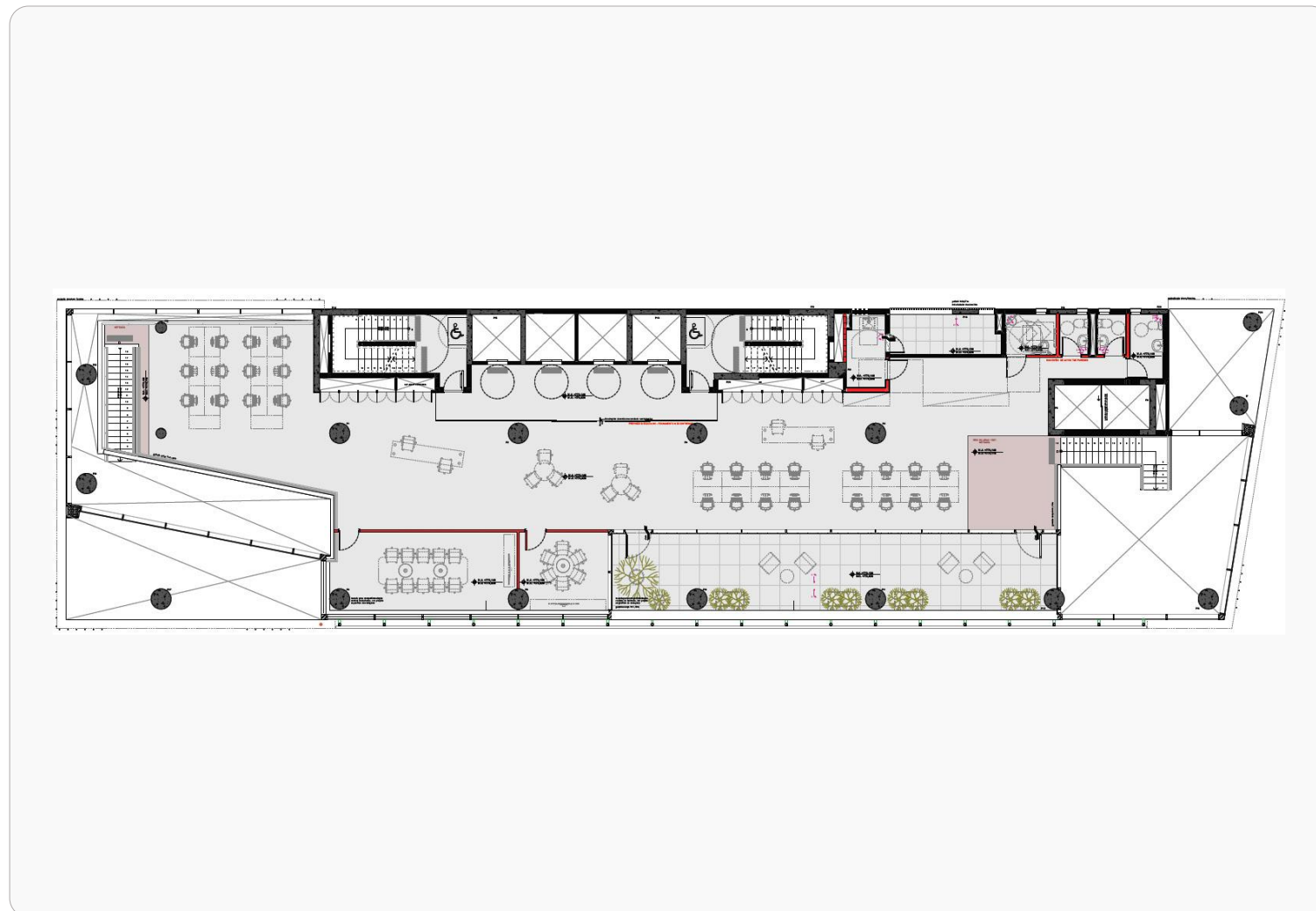
Conjunto 111 – 11º e 12º Pavimentos – Duplex - Pavimento Inferior



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

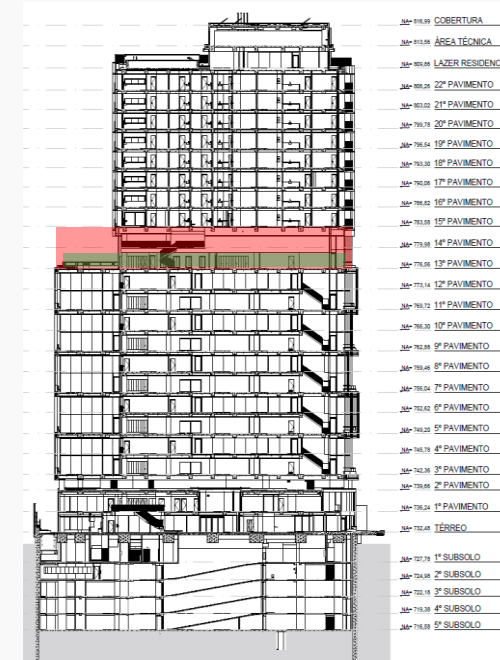
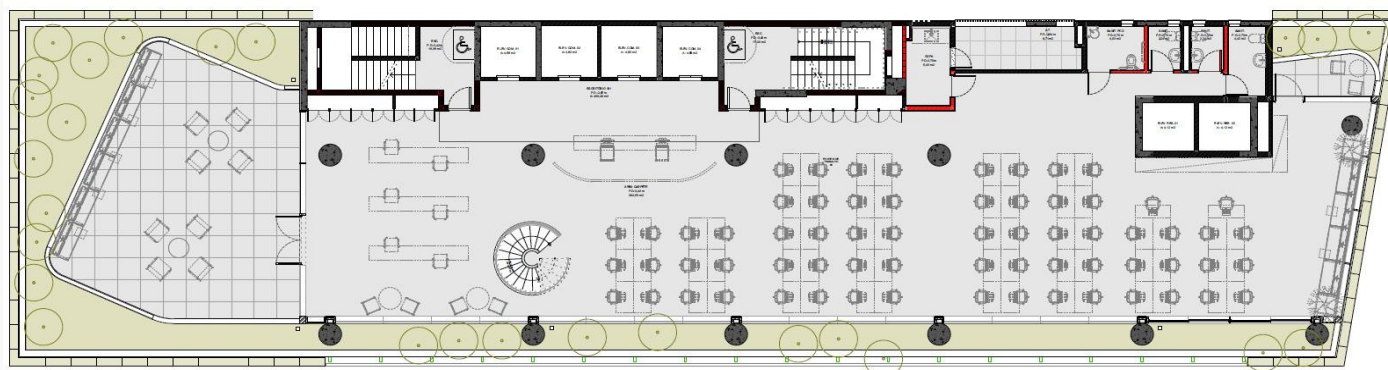
Conjunto 111 – 11º e 12º Pavimentos – Duplex - Pavimento Superior



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

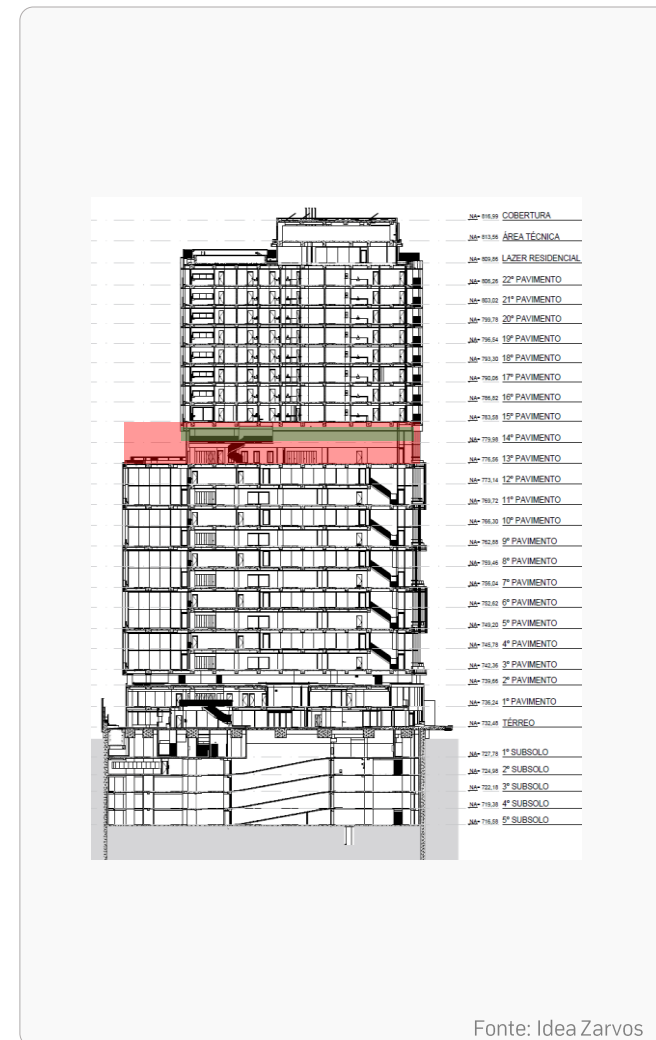
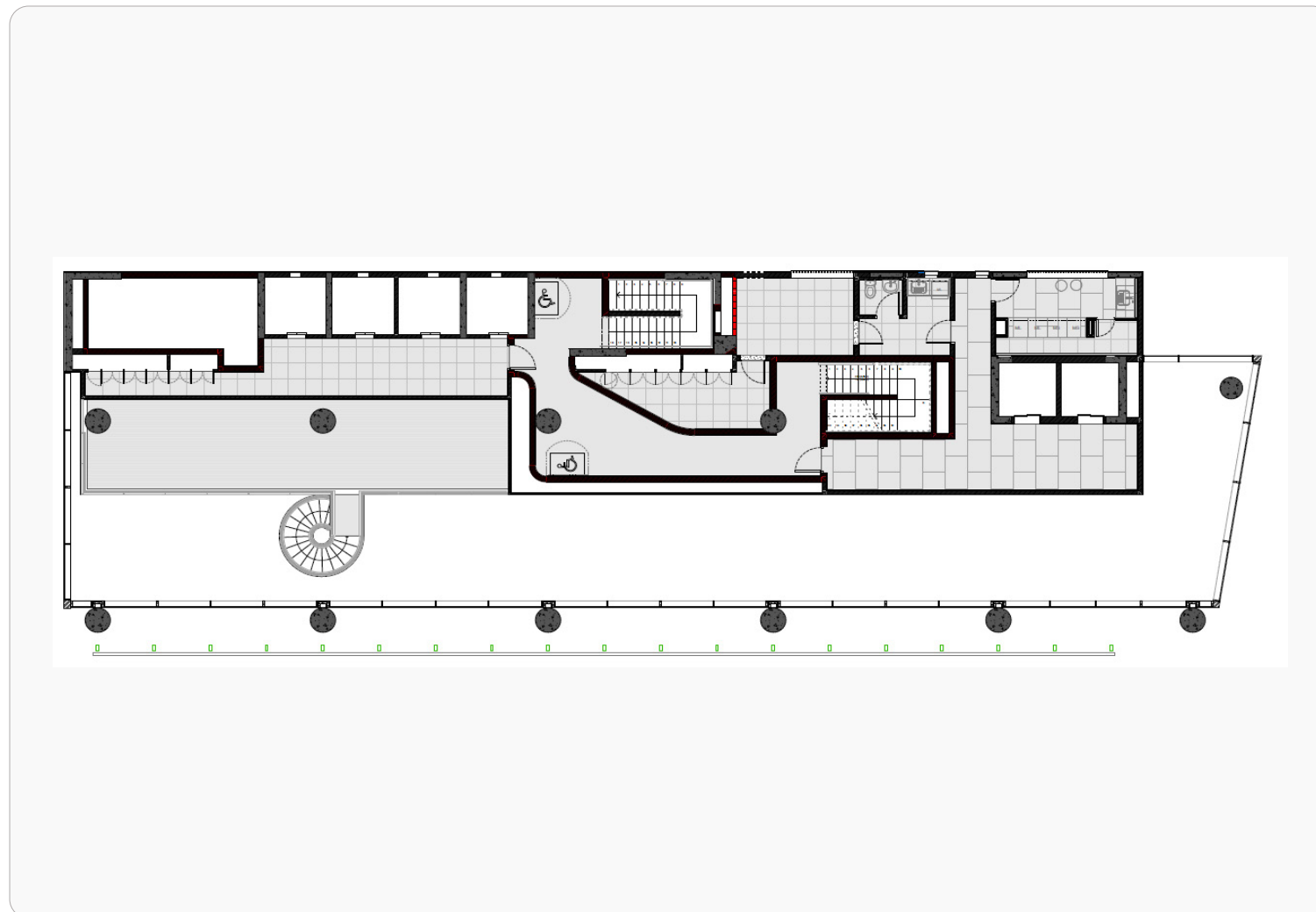
Conjunto 131 – 13º e 14º Pavimentos – Duplex - Pavimento Inferior



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

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



Fonte: Idea Zarvos

Itacema 396

Obra – Maio/2026



hedge.
INVESTMENTS

 **paladin**
realty

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

hedgeinvest.com.br