



Edifício Itacema 396

This material was prepared by Hedge Investments for informational purposes only. It should not be construed as an offer, recommendation, or investment or asset analysis. This material is intended solely for the recipient, contains confidential information, and may not be copied, reproduced, or distributed, in whole or in part, without the express consent of Hedge Investments.

Edifício 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.

Edifício 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.

Edifício 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.

Edifício Itacema 396

Rua Itacema, 396

hedge.
INVESTMENTS

paladin
realty



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.

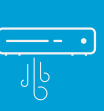


Edifício Itacema 396

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 m ² de área privativa
	Pé direito livre de 2,64 m
	De 6 a 10 vagas por conjunto
	Previsão para instalação de piso elevado de 12 cm

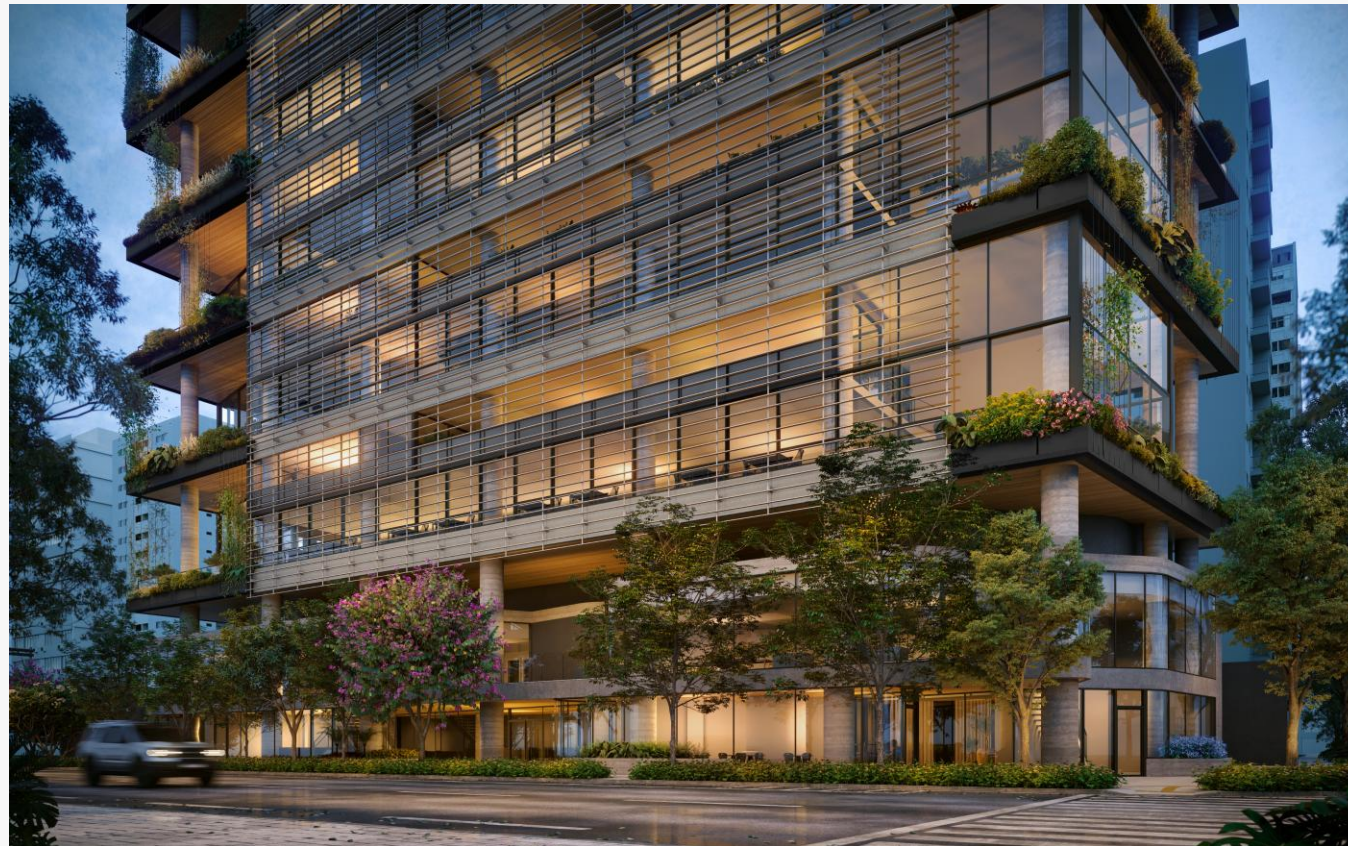
	Infraestrutura para instalação de ar condicionado com sistema VRV
	Geradores com 100% de cobertura
	CFTV e controle de acesso
	Rede de hidrante e sprinklers, pressurização forçada, extintores, detectores e extração de fumaça
	Previsão de certificações: - LEED Gold - Edge
	6 elevadores sociais, sendo 4 dedicados para o corporativo e 2 para o residencial
	Escritórios entregues com laje aparente

Edifício Itacema 396

Renderização Arquitetônica - Empreendimento

hedge.
INVESTMENTS

 **paladin**
realty





Conjuntos Disponíveis

Quadro de Áreas

Edifício Itacema 396



PAVIMENTO	CONJUNTO	PRIVATIVA	BOMA	VAGAS
Térreo e 1º	Loja 1	241,45	290,66	4
Térreo	Loja 2	61,99	70,78	-
Térreo e 1º	Loja 3	381,54	450,33	6
Térreo	Loja 4	91,48	103,82	-
Térreo e 1º	Loja 5	253,27	281,85	2
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 - lojas		1.029,73	1.197,44	12
TOTAL – do conj. 31 ao 131		6.568,61	7.202,47	56
TOTAL		7.598,35	8.399,91	68

Edifício Itacema 396

Projeto

FICHA TÉCNICA

Realização – Hedge Paladin Design Offices FII

Incorporação – Idea!Zarvos

Arquitetura – Bernardes Arquitetura

Paisagismo – Cardim Arquitetura Paisagística

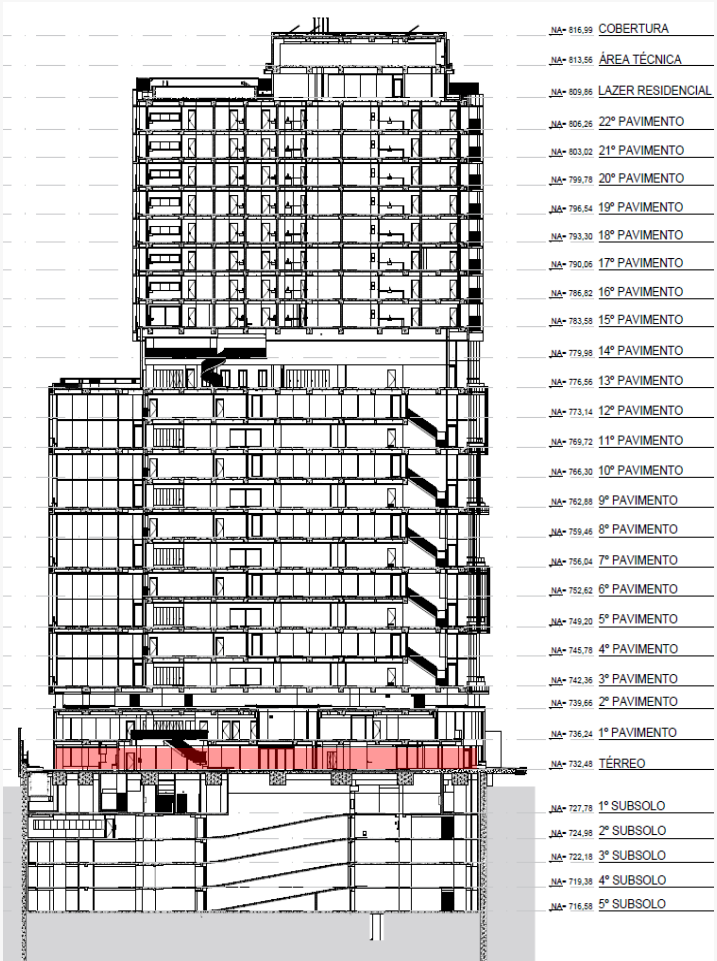
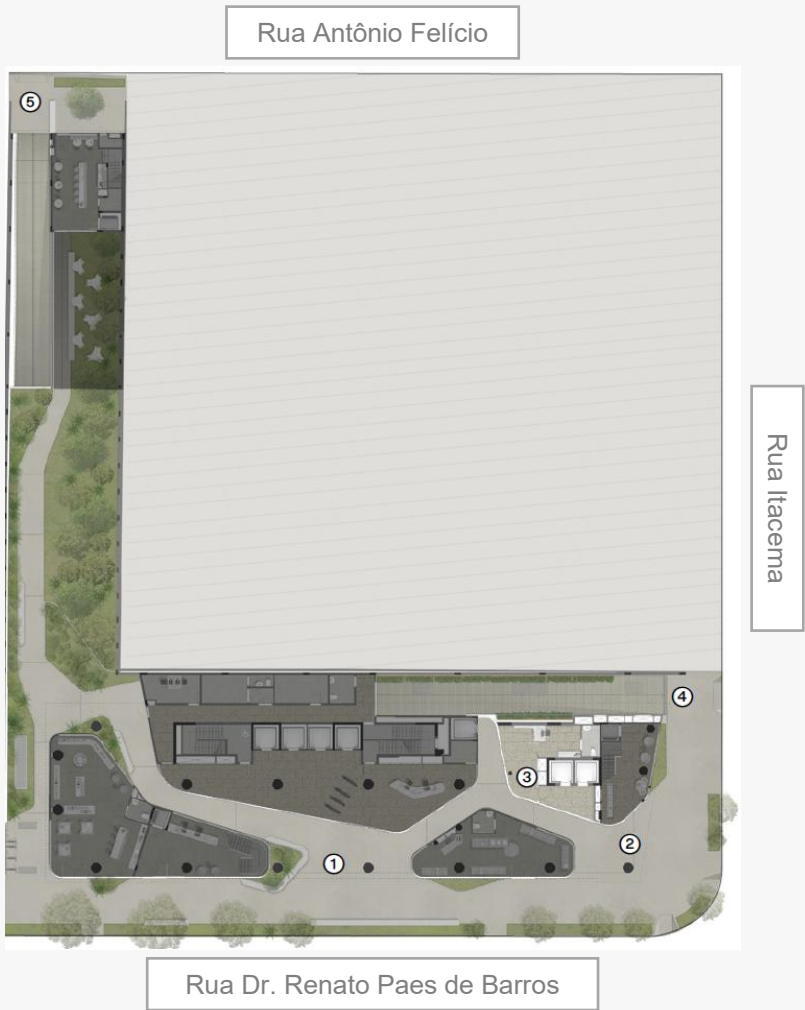
Descritivo – Edifício de uso misto, corporativo, residencial e comercial

Área do terreno – 1.552,93 m²

Estacionamento – 6 subsolos

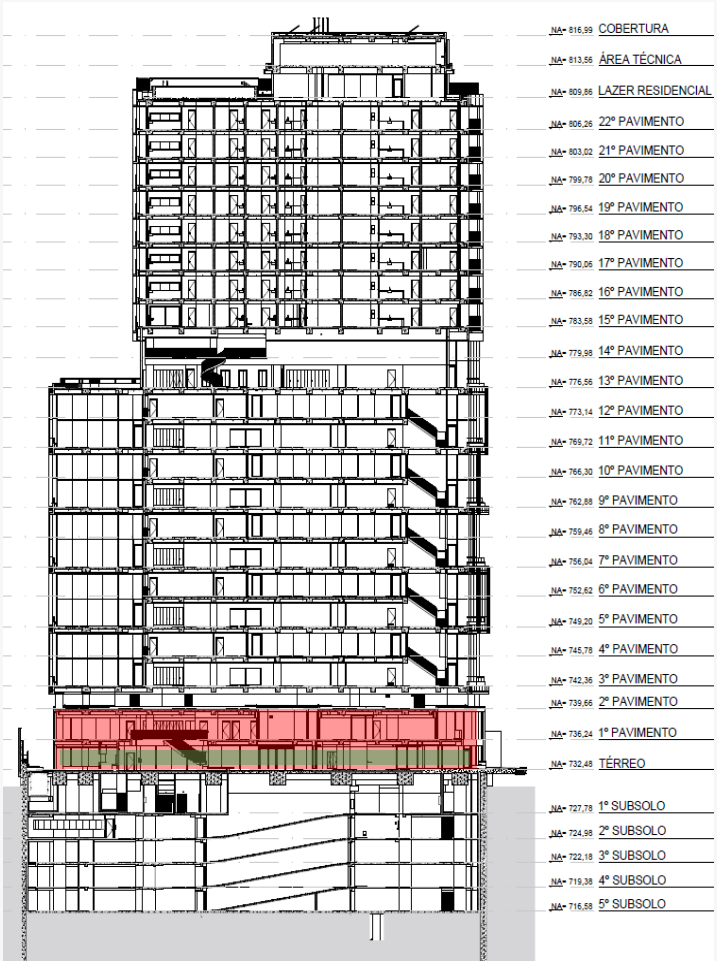
Edifício Itacema 396

Térreo



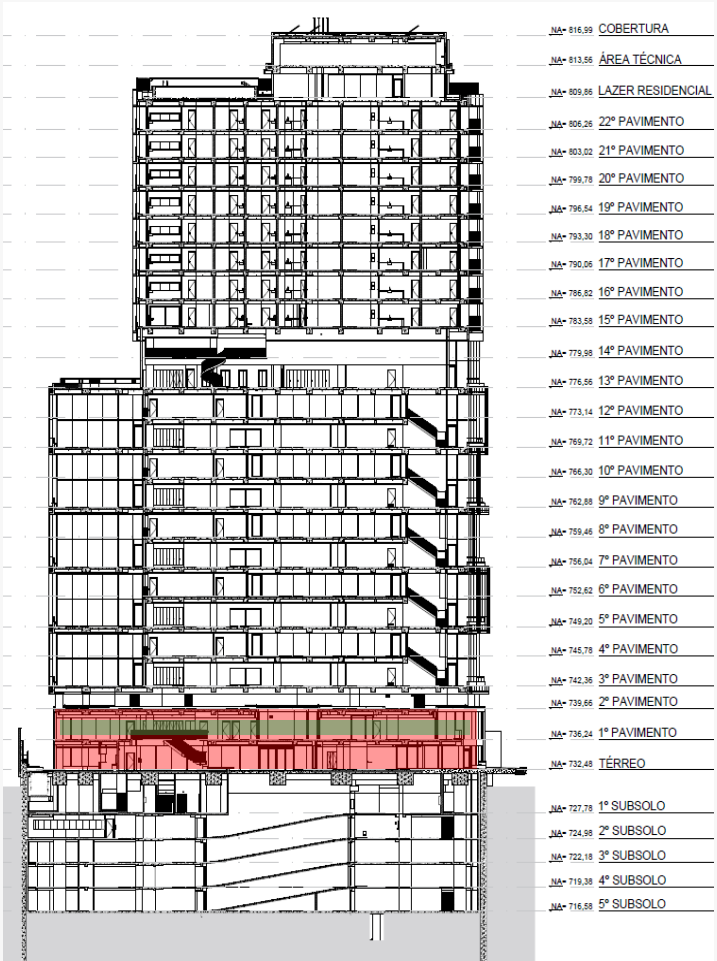
Edifício Itacema 396

Loja 1 – Térreo e 1º Pavimento – Pavimento Inferior



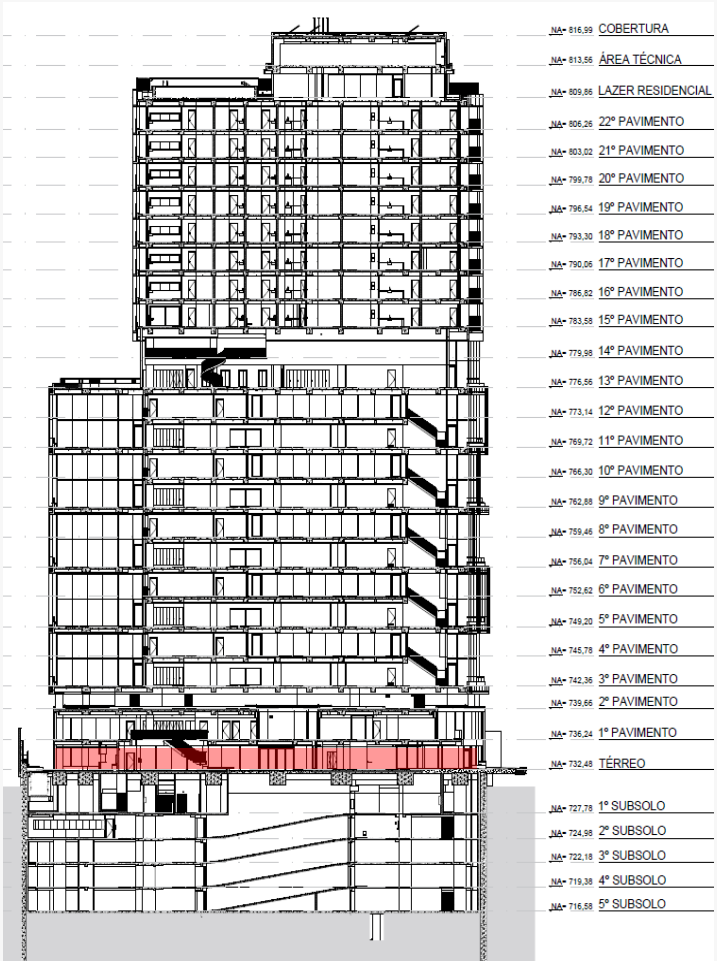
Edifício Itacema 396

Loja 1 – Térreo e 1º Pavimento – Pavimento Superior



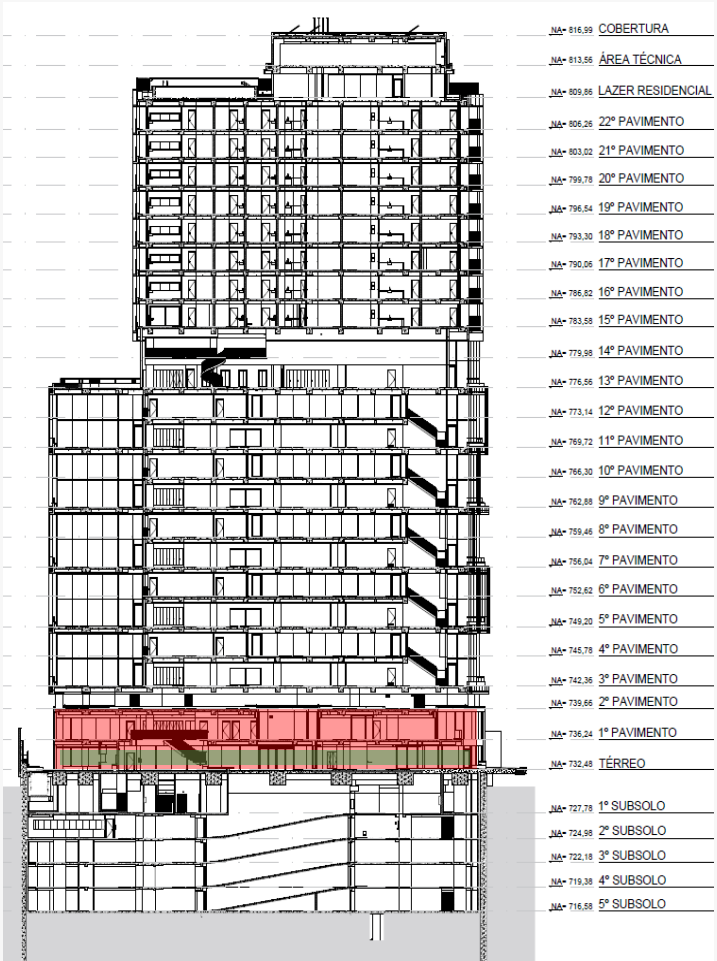
Edifício Itacema 396

Loja 2 – Térreo



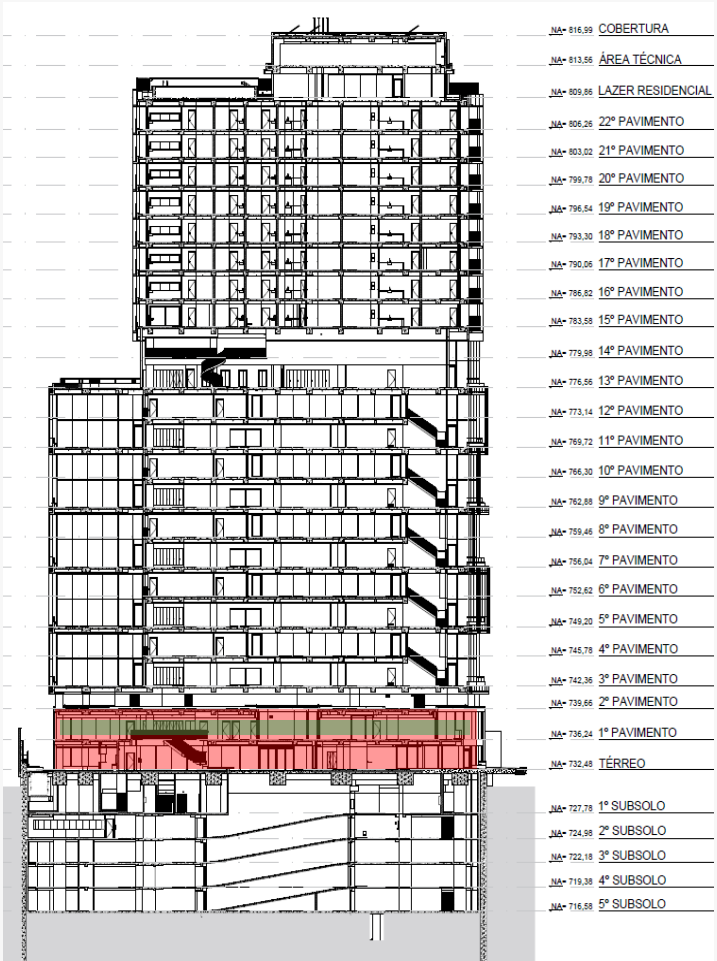
Edifício Itacema 396

Loja 3 – Térreo e 1º Pavimento – Pavimento Inferior



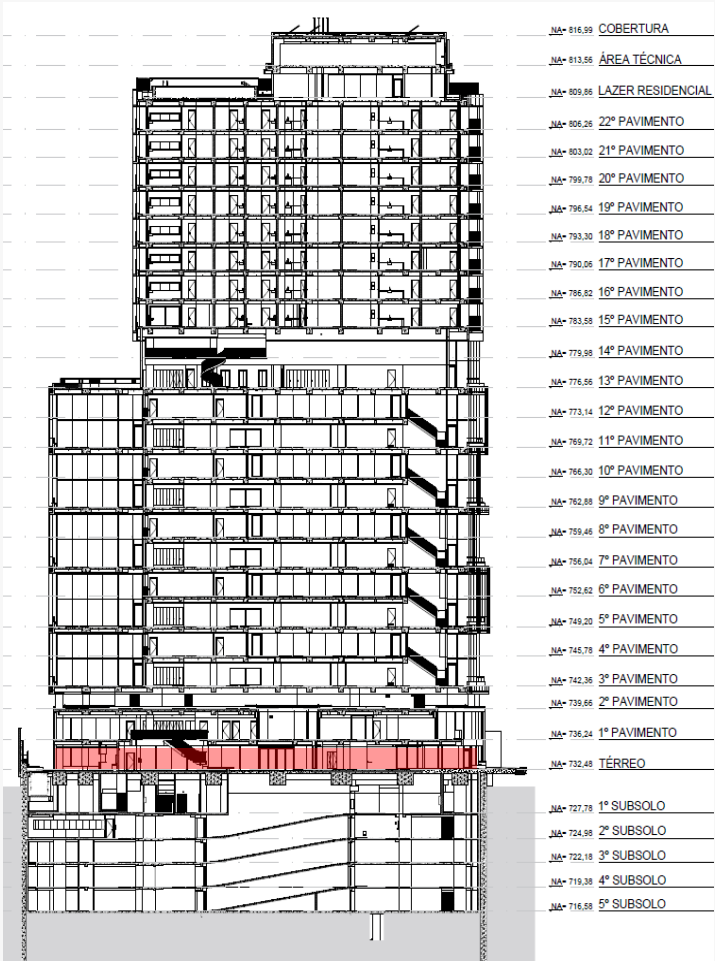
Edifício Itacema 396

Loja 3 – Térreo e 1º Pavimento – Pavimento Superior



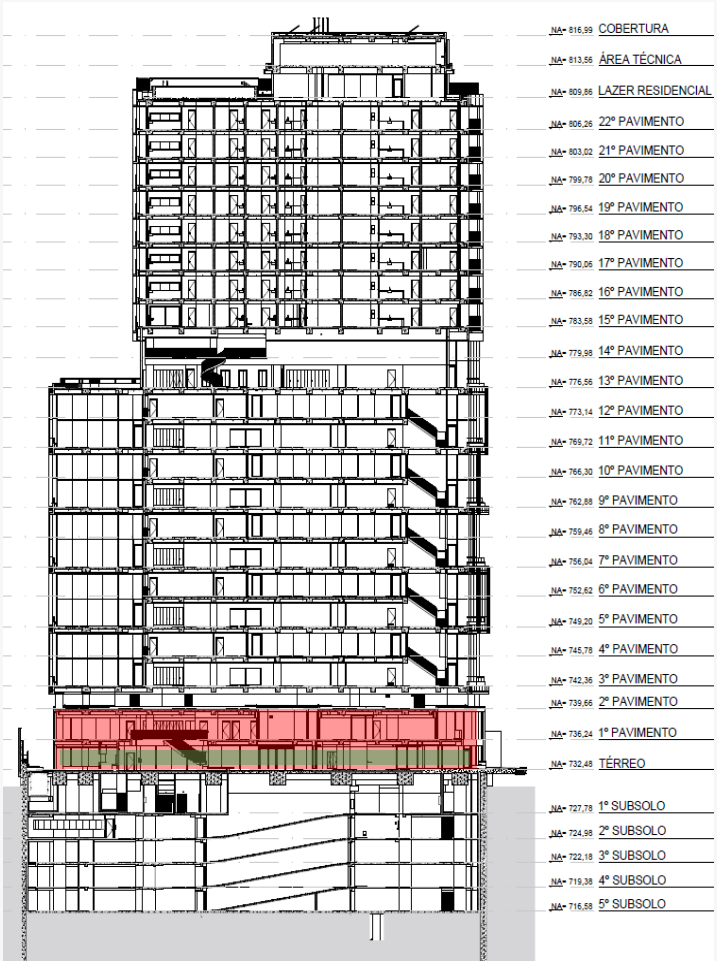
Edifício Itacema 396

Loja 4 – Térreo



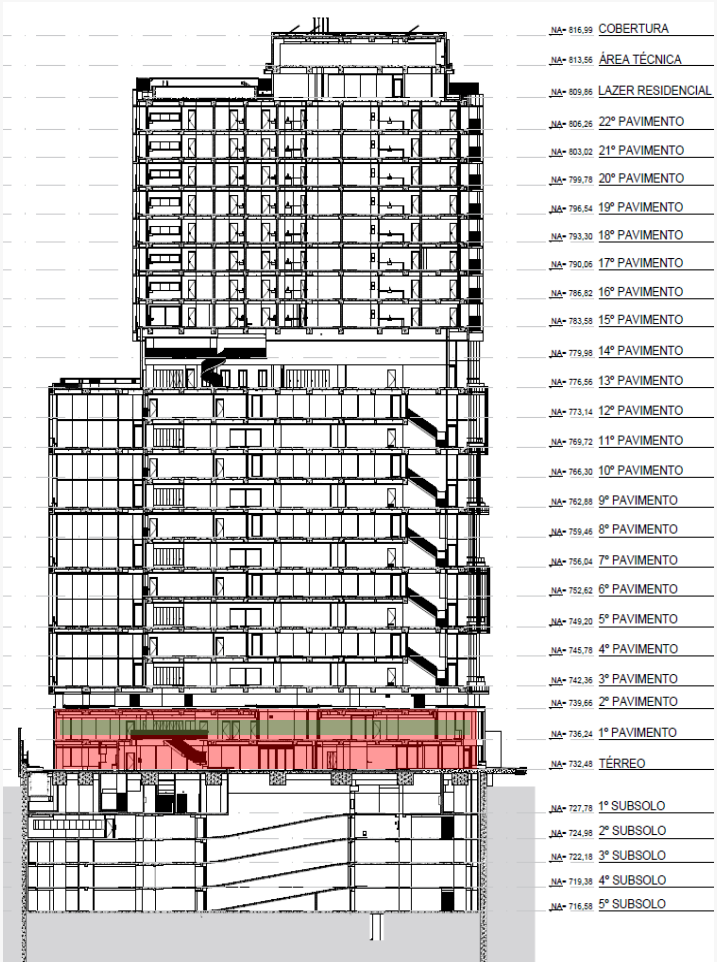
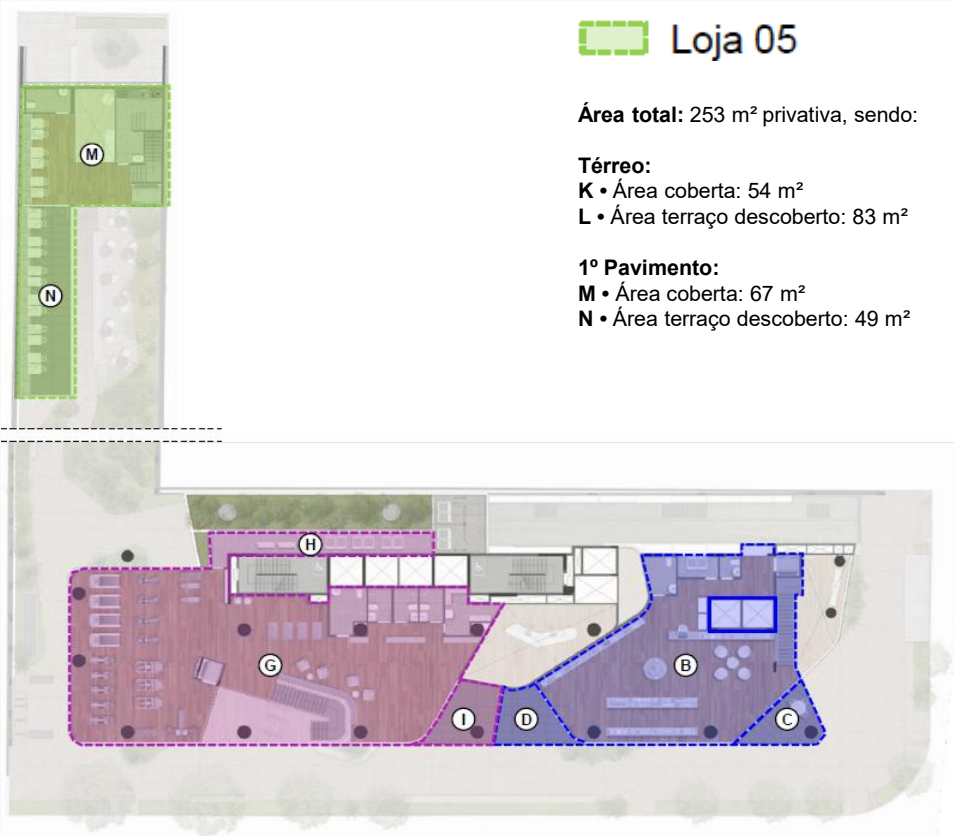
Edifício Itacema 396

Loja 5 – Térreo e 1º Pavimento – Pavimento Inferior



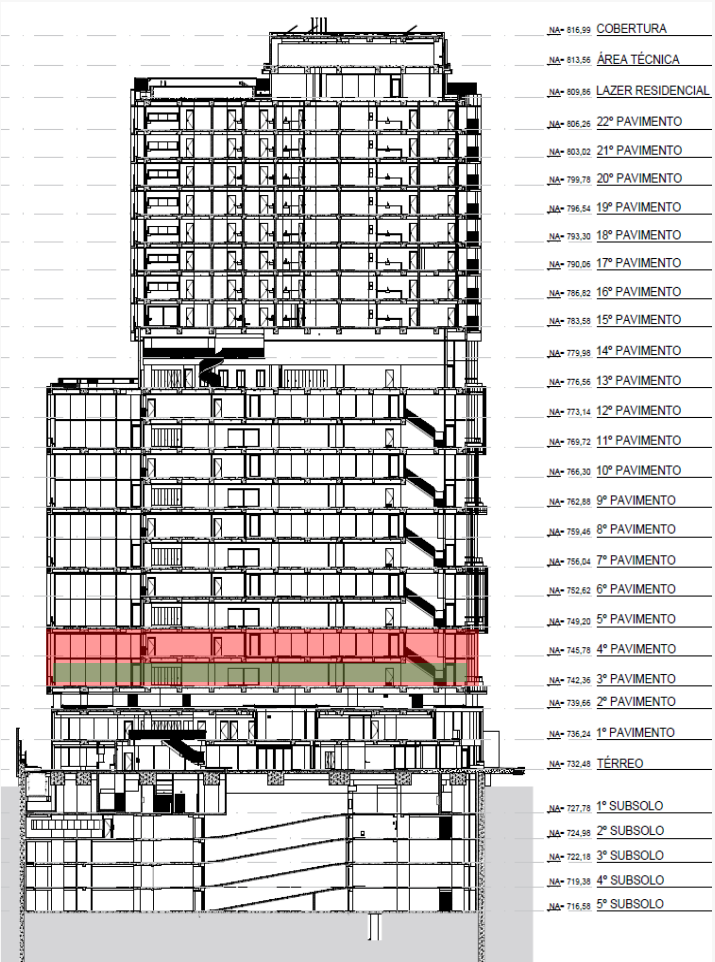
Edifício Itacema 396

Loja 5 – Térreo e 1º Pavimento – Pavimento Superior



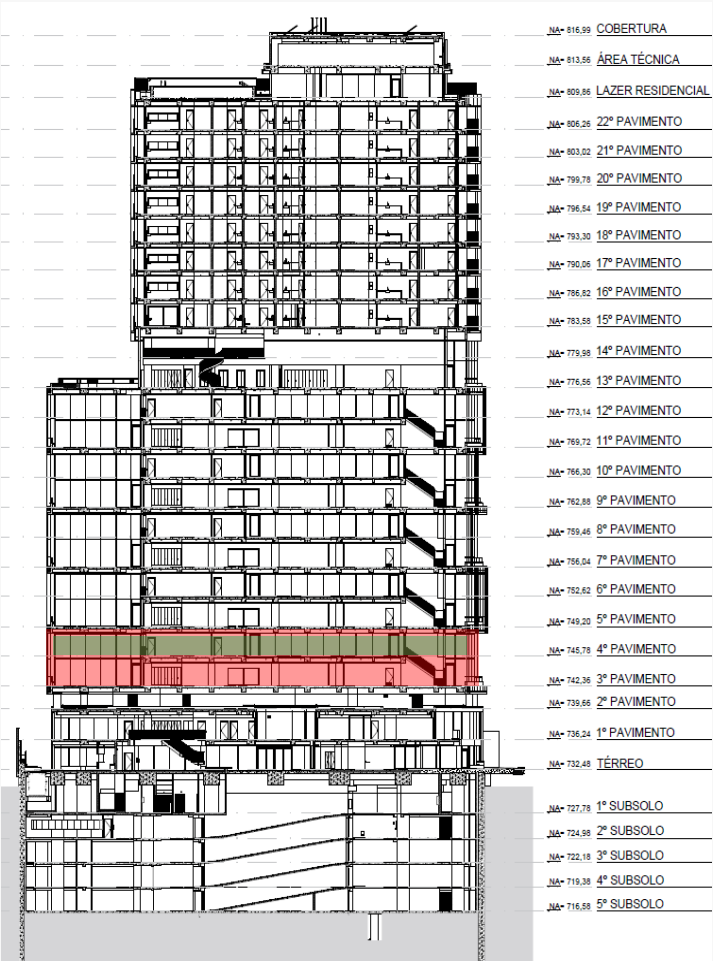
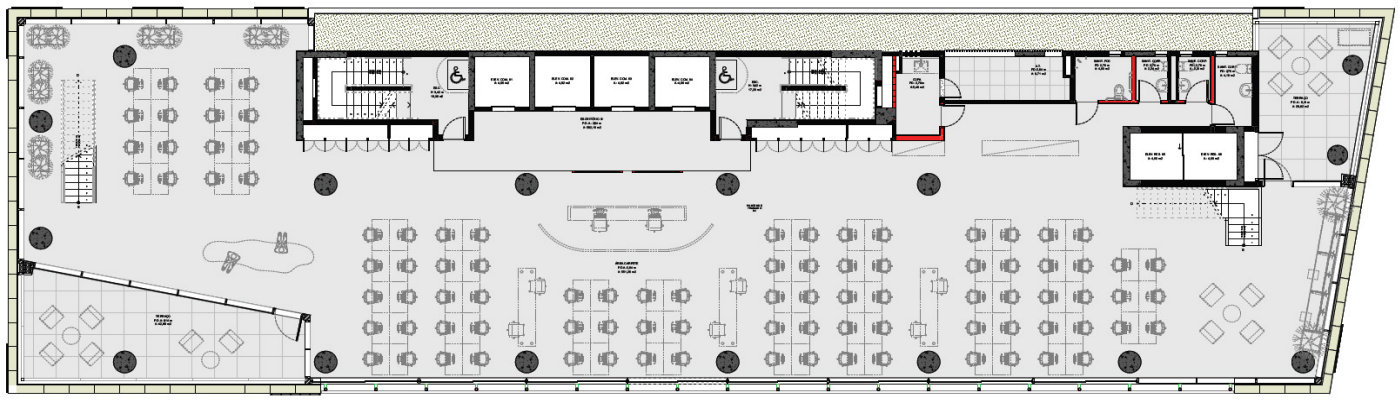
Edifício Itacema 396

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



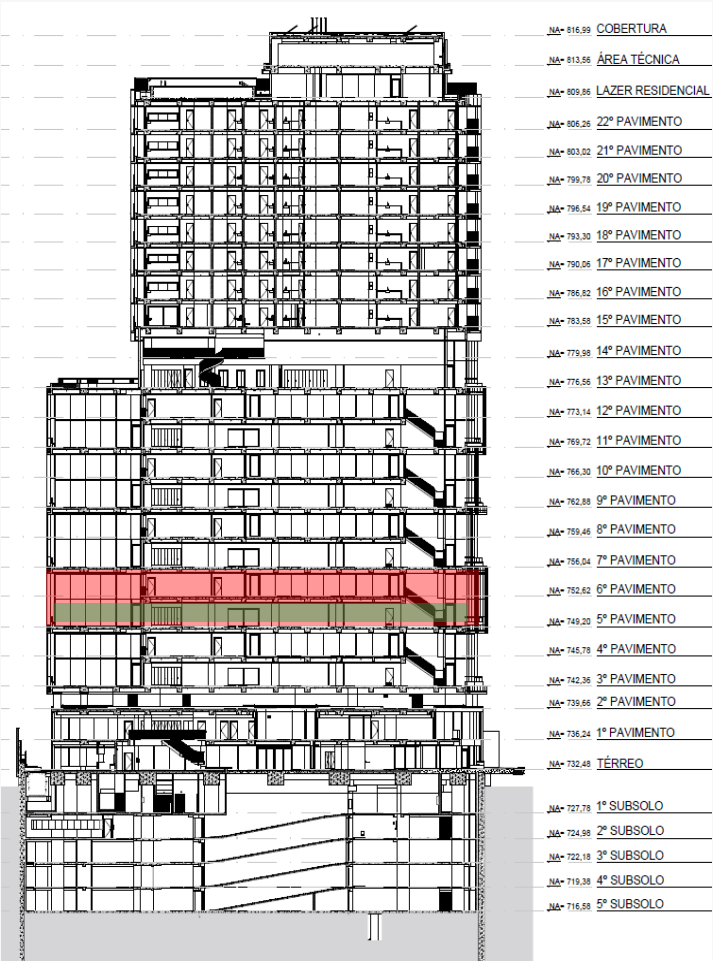
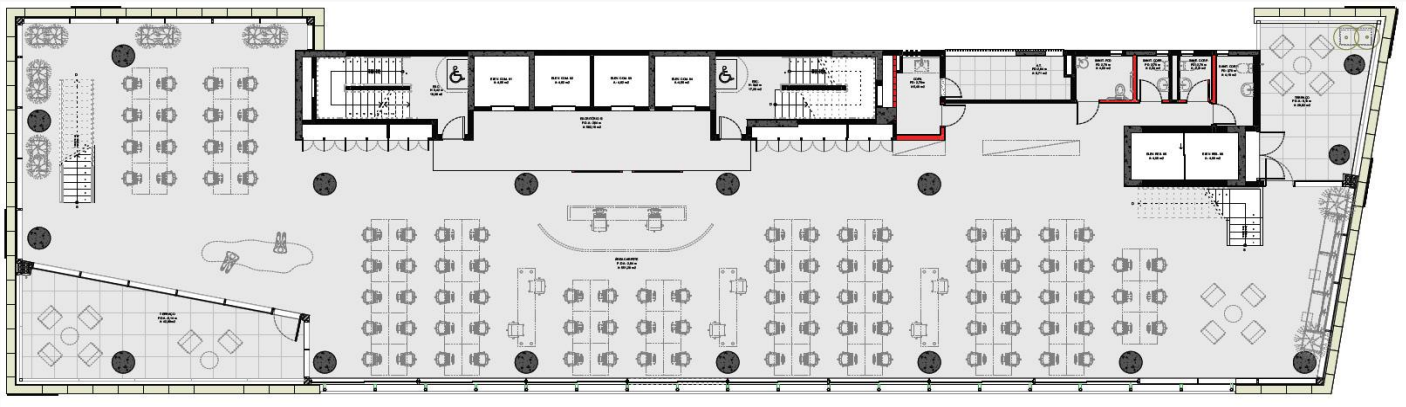
Edifício Itacema 396

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



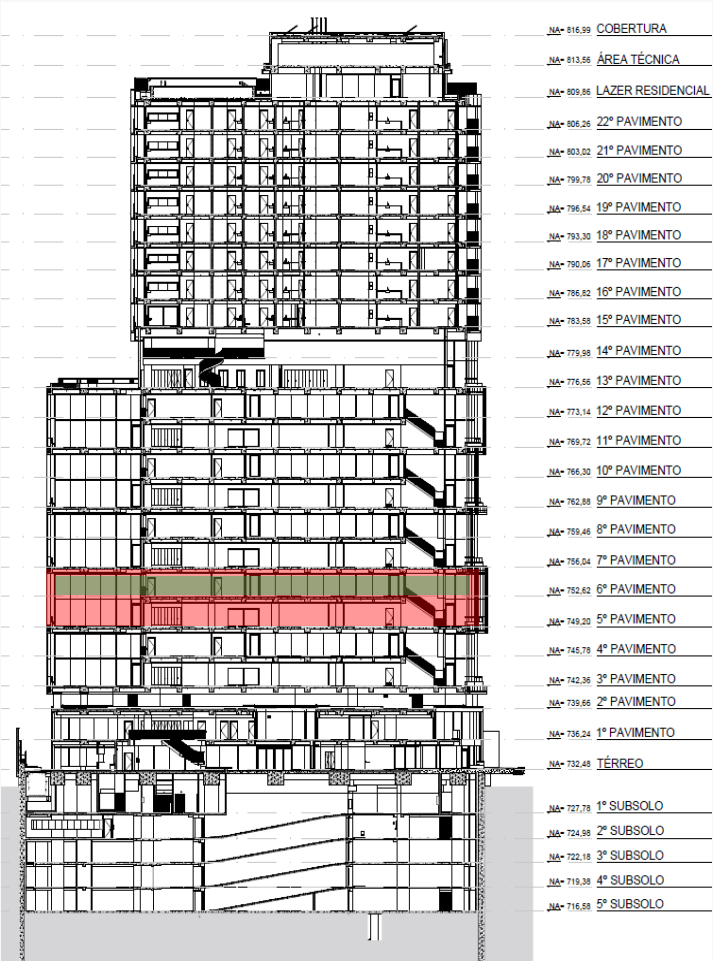
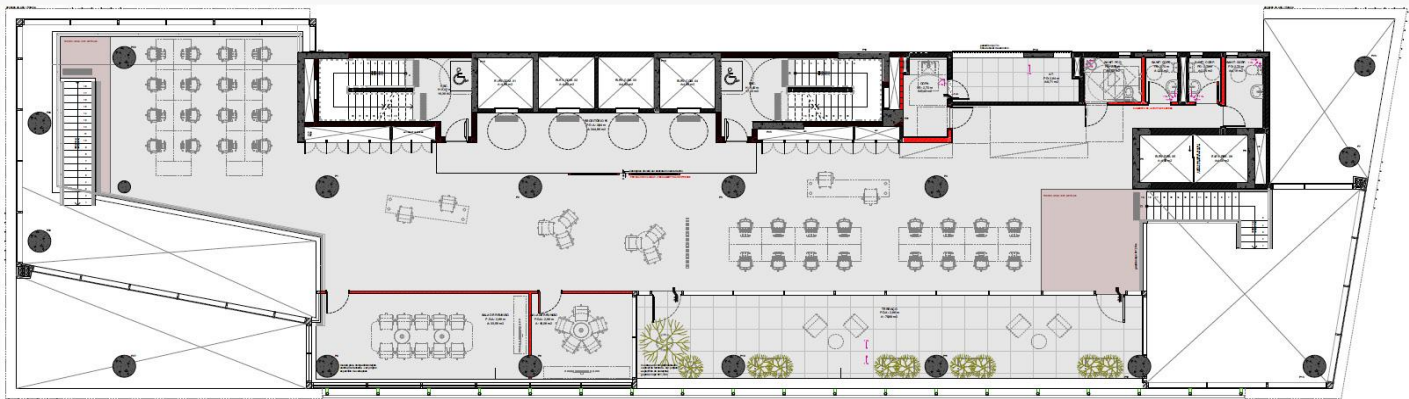
Edifício Itacema 396

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



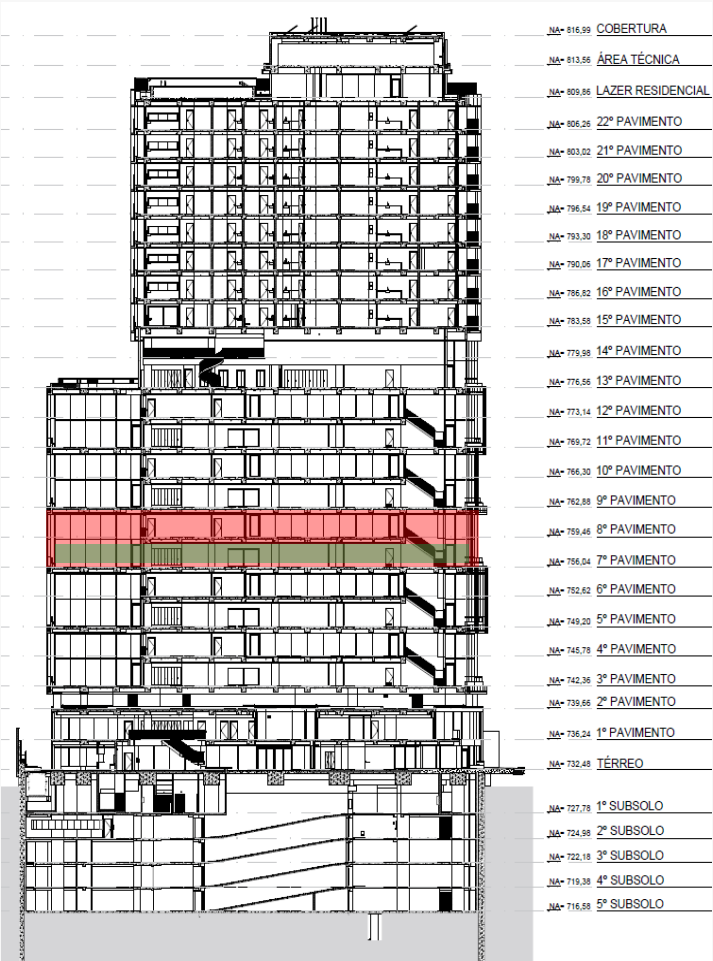
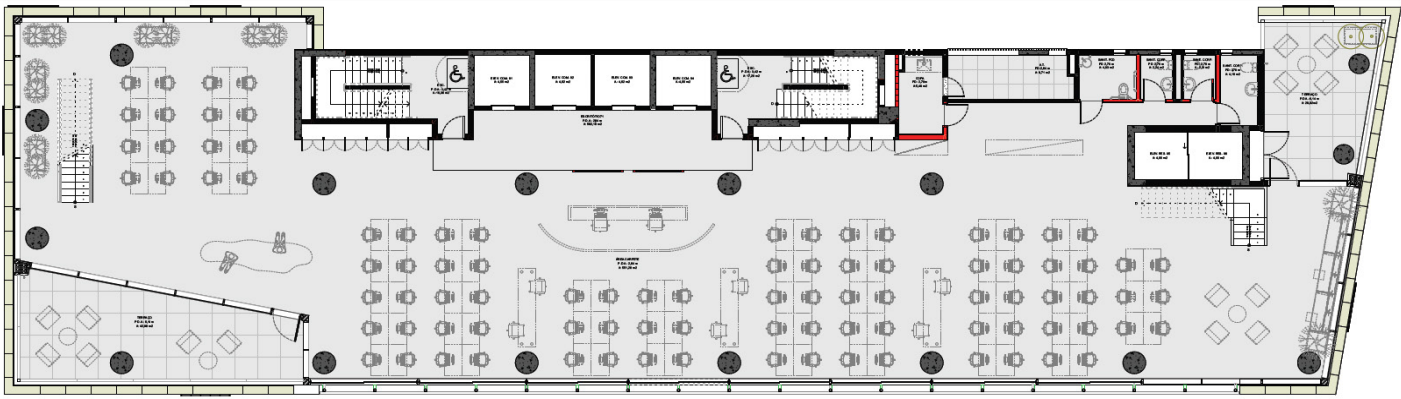
Edifício Itacema 396

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



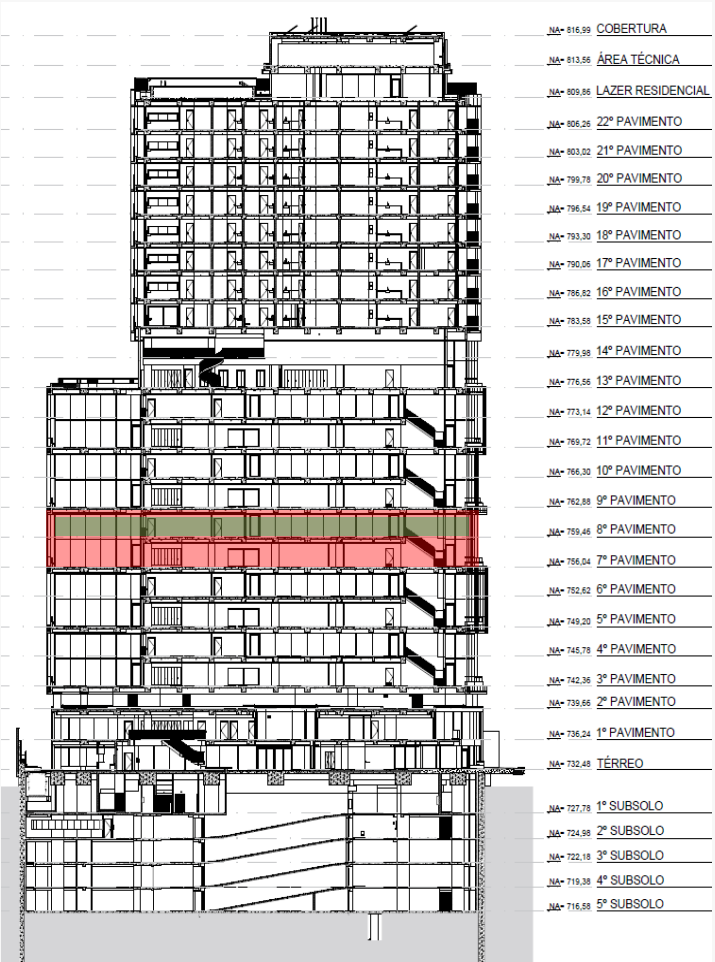
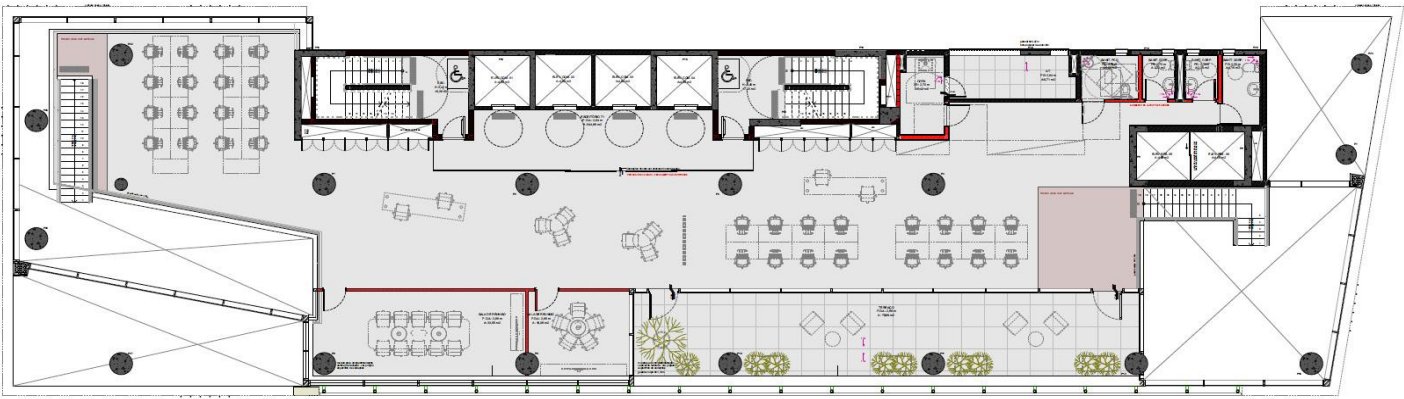
Edifício Itacema 396

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



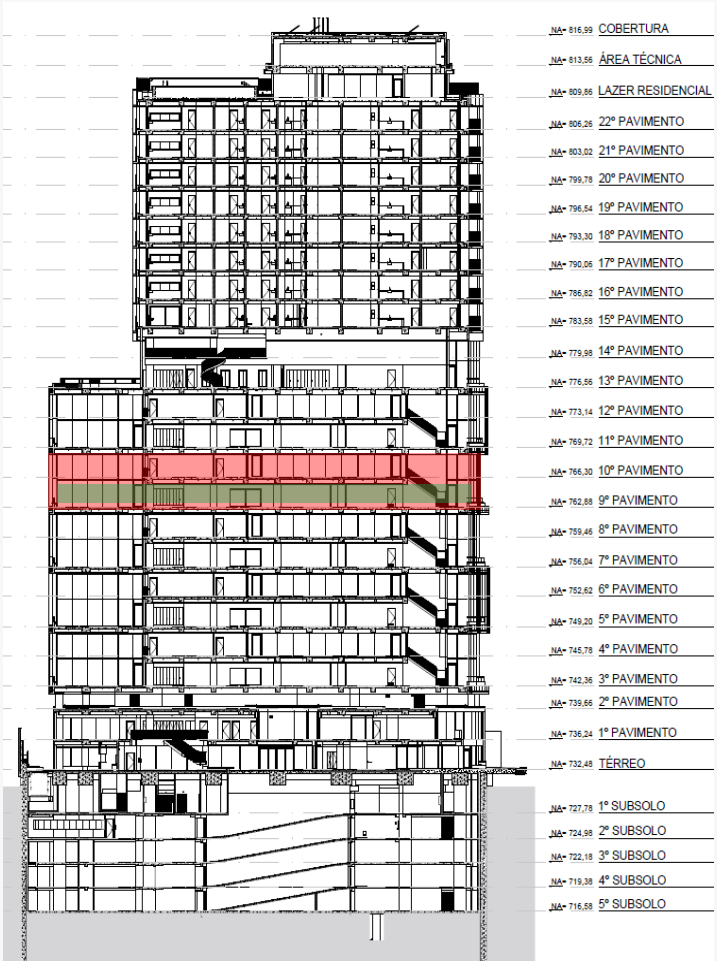
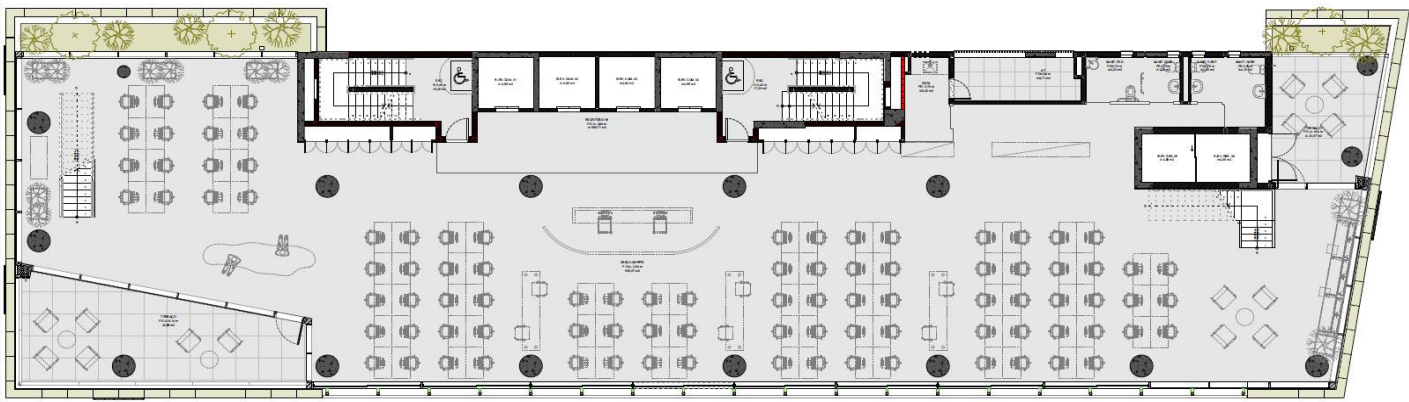
Edifício Itacema 396

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



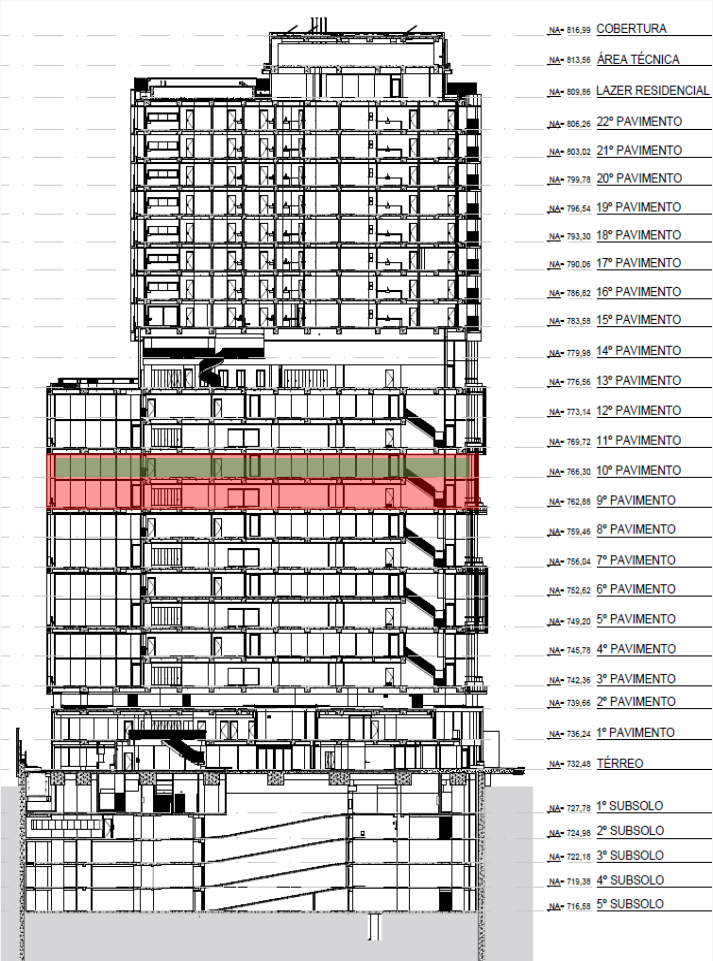
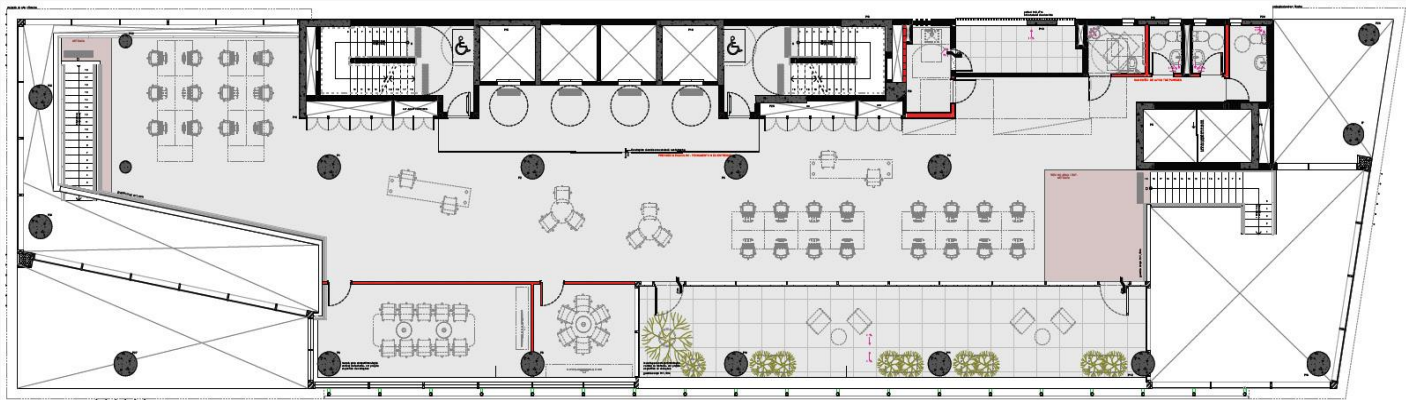
Edifício Itacema 396

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



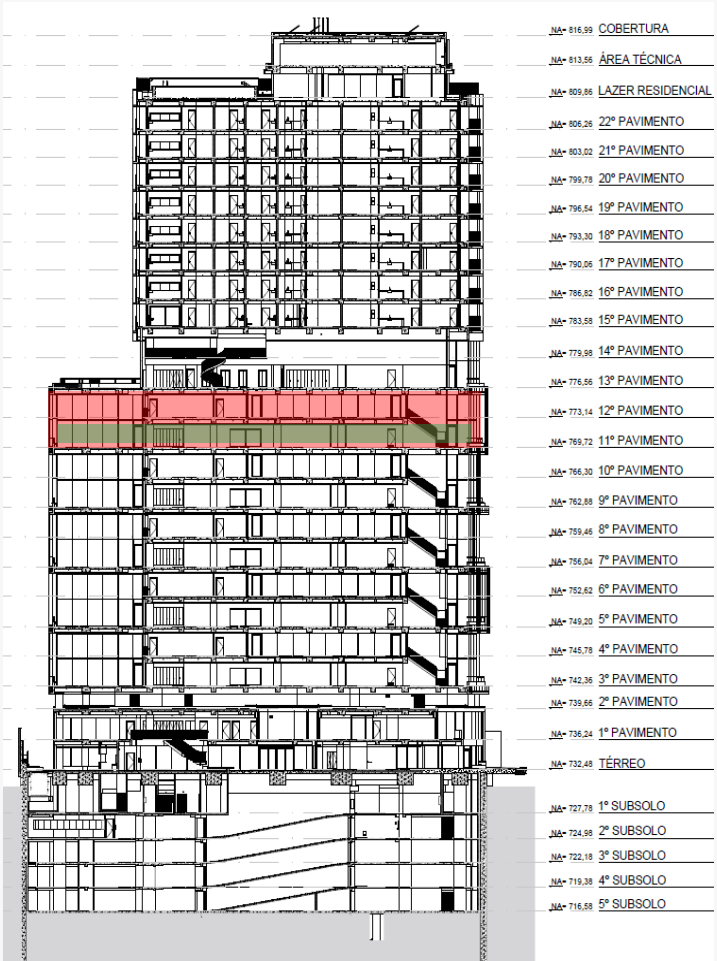
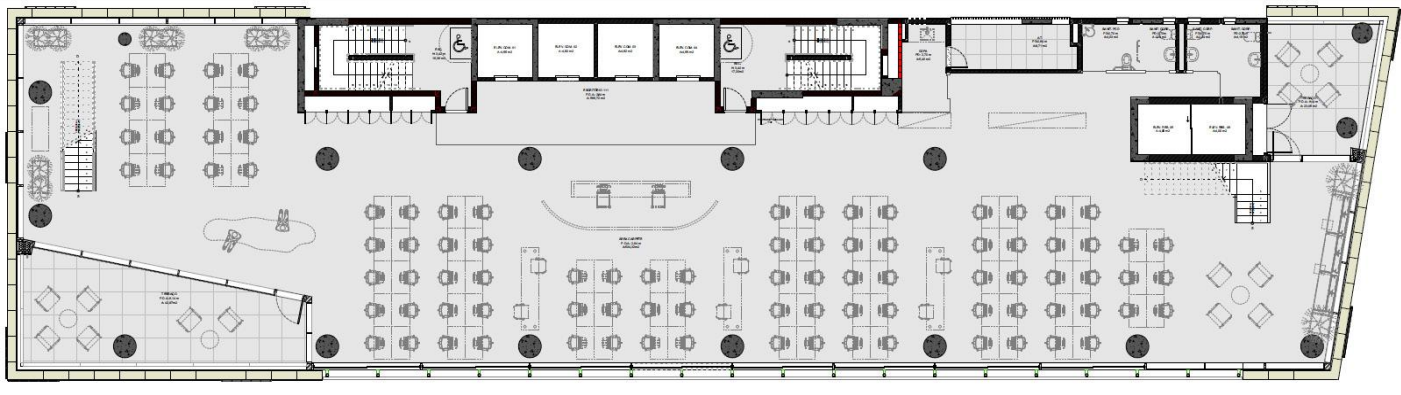
Edifício Itacema 396

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



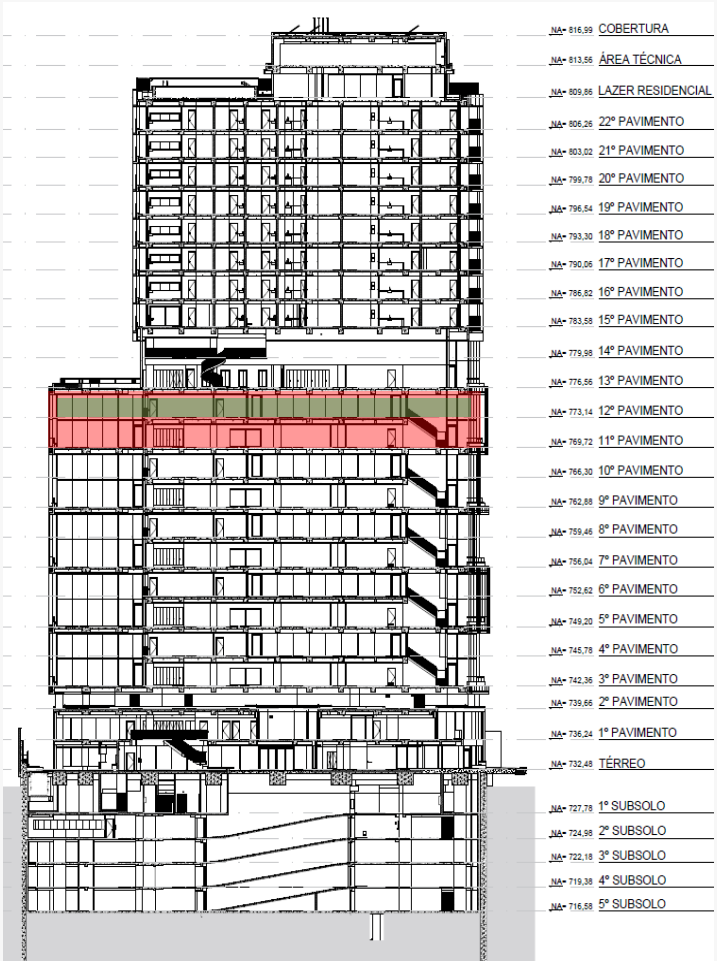
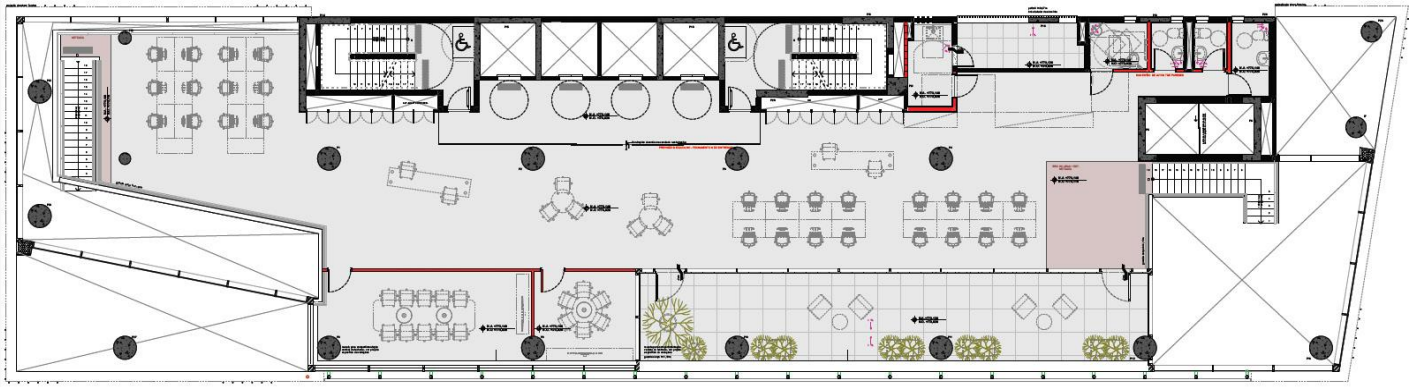
Edifício Itacema 396

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



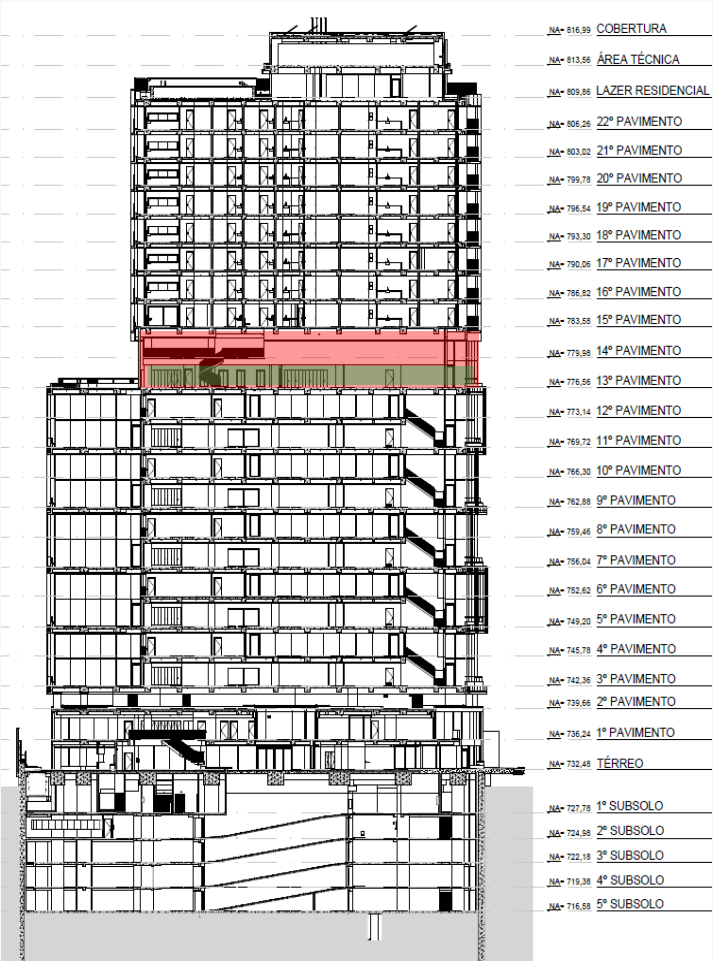
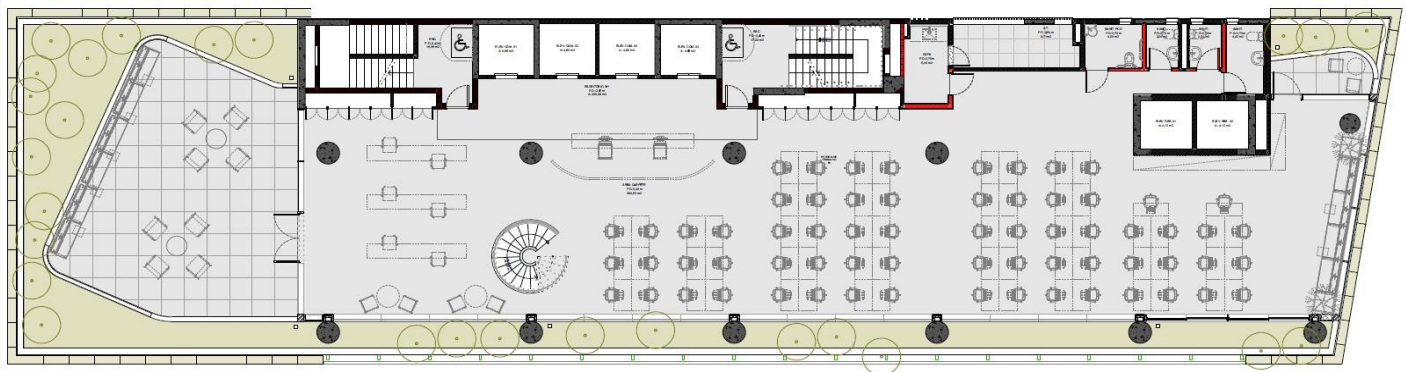
Edifício Itacema 396

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



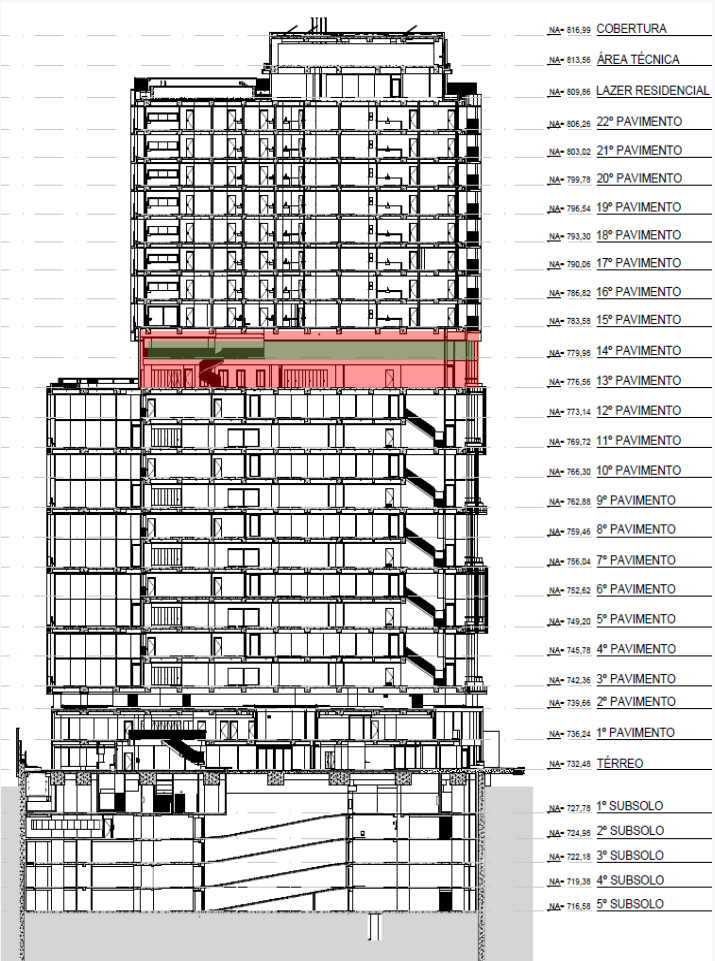
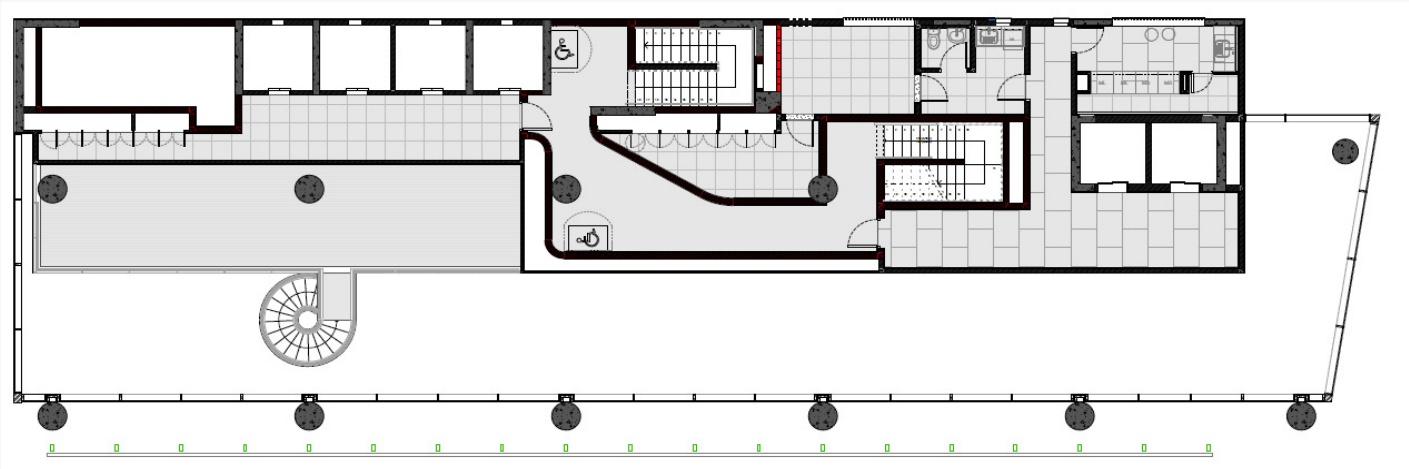
Edifício Itacema 396

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



Edifício Itacema 396

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



Edifício Itacema 396

Obra – Julho/2026

hedge.
INVESTMENTS

paladin
realty





■ Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br



Instagram



LinkedIn



Youtube



Comunidade Whatsapp