

SANTA CECÍLIA
BARRA FUNDA



BemViver

SOUSA LIMA



magik  
Empreendedorismo Investimentos
Certificado



UM APÊ PARA
COMPLETAR
A SUA VIDA!





EMPRESA HÁ MAIS DE **52 ANOS** NO MERCADO
MAIS DE **180 EMPREENDIMENTOS** REALIZADOS
MAIS DE **13 MIL UNIDADES** ENTREGUES
PREOCUPAÇÃO **SOCIAL E AMBIENTAL**

Somos a Incorporadora que dá acesso a empreendimentos imobiliários inovadores em áreas centrais da capital. Uma combinação única de localização, custo-benefício, arquitetura e conexão com o entorno aliado à excelência de quem está a mais de 50 anos no mercado. Moradia acessível perto do trabalho e de opções de lazer, saúde e educação, com mais possibilidades para impulsionar vidas e bairros.

Ao longo dos anos já desenvolvemos mais de 185 empreendimentos imobiliários, 2 milhões de metros quadrados construídos e entregamos cerca de 15 mil unidades. Nos últimos 6 anos, desenvolvemos 23 empreendimentos na região central da cidade, sendo sua maioria dentro do programa federal de habitação econômica (Minha Casa Minha Vida).

Em 2017, a Magik JC obteve a certificação do Sistema B e foi a primeira do setor a ingressar 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. Saiba mais sobre o nosso Manifesto de Propósito: www.magikjc.com.br/impacto-positivo.

Mais do que oferecer imóveis no prazo e com custos reduzidos, pensamos em projetos para quem quer viver a cidade por completo, com um parceiro de confiança e que entende do negócio. Do pré ao pós-venda, estamos sempre por perto para facilitar a tomada de decisão. Nutrimos relacionamentos saudáveis que - acima de tudo - colocam as pessoas em primeiro lugar.

Idealizamos espaços que aliam design e funcionalidade, para ver cada um cuidando da sua casa, com gosto e orgulho. Ambientes que acolhem e ao mesmo tempo conversam com as ruas e com o estilo de vida do nosso público. Tudo para aproximar a vizinhança, promovendo uma comunidade ativa e inclusiva. Mais pontes e menos muros, por uma realidade melhor para todo mundo. Afinal, a gente acredita no poder dos encontros para tornar a cidade mais vibrante.

Magik JC. Viva o melhor da cidade.

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

BemViver

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.

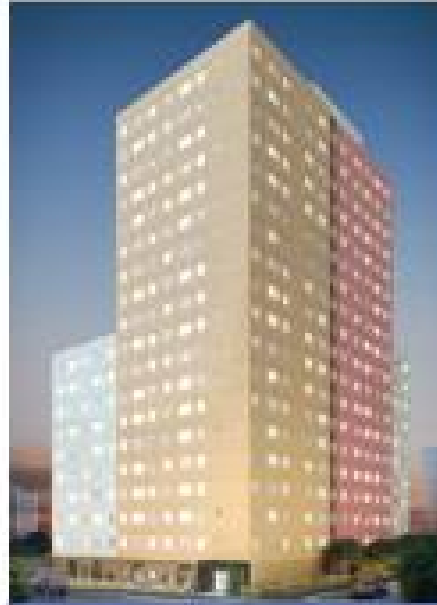
Ao romper a lógica tradicional de espraiamento urbano, que alimenta a demanda por infraestrutura nas franjas da cidade, a iniciativa representa ainda uma significativa economia de recursos para o poder público, que passa a poder investir em habitação de maneira mais eficaz e sustentável.

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
WWW.MAGIKJC.COM.BR/IMPACTO-POSITIVO**

**HÁ 52 ANOS CONSTRUINDO
UMA CIDADE MELHOR PARA TODOS**

2017-ENTREGUE  BenViver FREI CANECA	2017-ENTREGUE  BenViver CONSOLAÇÃO	2018-ENTREGUE  BenViver VILA BUARQUE	2018-ENTREGUE  BenViver 9 DE JULHO	2019-ENTREGUE  BenViver GENERAL JARDIM	2019-ENTREGUE  BenViver BELA VISTA	2020-ENTREGUE  BenViver MARQUÊS DE ITÁ
2020 - ENTREGUE  BenViver VISCONDE L. ANTONIO	2021 - ENTREGUE  BenViver CENTRO NOVO	2021 - ENTREGUE  BenViver ESTÇÃO MARCIAL	2021 - ENTREGUE  BenViver 15 DE NOVEMBRO	2021 - ENTREGUE  BenViver SANTA CECÍLIA	2021 - ENTREGUE  BenViver COSMÓPOLIS	2023 - ENTREGUE  JARDIM
2022 - ENTREGUE  BenViver PRAÇA BUARQUE	2022 - ENTREGUE  BenViver ITÁ	2022 - EM OBRA  BenViver CAMPOS ELÍPTICOS	2023 - EM OBRA  BenViver LOPES OLIVEIRA	2023 - EM OBRA  ITA173	2024 - EM OBRA  BenViver PRAÇA NÉBIAS	2024 - EM OBRA  BenViver QUADRA BUARQUE

Bem
LOCALIZADO

Bem
VALORIZADO

Bem
PLANEJADO

Bem
VINDO



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 fachada e áreas comuns

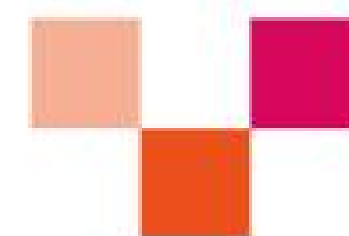


Felipe S. S. Rodrigues

Arquiteto e mestre em arquitetura pela FAU-Mackenzie, com estudos complementares na New Jersey Institute of Technology e no Pratt Institute em Nova Iorque. No campo da prática, colaborou com diversos escritórios de arquitetura, destacando-se pelo Brasil, com o arquiteto Isay Weinfeld e no exterior com o arquiteto e teórico Rem Koolhaas. Atualmente, desenvolve projetos autorais e independentes em São Paulo.

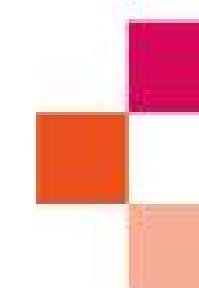


Tudo ao seu alcance e, em poucos minutos



Com uma localização privilegiada entre Santa Cecília/Barra Funda, os moradores têm à disposição uma vibrante cena gastronômica com restaurantes renomados, bares acolhedores e cafeterias charmosas. Além disso, a proximidade com teatros, cinemas, galerias de arte e espaços culturais garante uma agenda cultural rica e diversificada. Este empreendimento oferece não apenas um lar sofisticado, mas também uma experiência de vida dinâmica e enriquecedora.

- 🚶 600 m. Metrô Marechal Deodoro
- 🚶 07 min. Av. Angélica
- 🚲 05 min. Metrô Santa Cecília
- 🚲 06 min. Memorial da América Latina
- 🚲 07 min. Metrô Barra Funda
- 🚲 08 min. Shopping Pátio Higienópolis
- 🚲 08 min. Parque Água Branca



MEMORIAL DA AMÉRICA LATINA



METRÔ SANTA CECÍLIA



UBS DE HUMBERTO PASCALE



SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS



COLÉGIO BONECOS



PARQUE ÁGUA BRANCA



METRÔ MARECHAL DEODORO

UM APÊ PRA CHAMAR DE SEU

Bem

VINDO



BemViver
SOUSA LIMA

FACHADA



Perspectiva artística da fachada

Ficha técnica

ENDEREÇO: RUA SOUSA LIMA, 227 - SANTA CECÍLIA /
BARRA FUNDA (A 600 METROS DO METRÔ MARECHAL)

NÚMERO DE TORRES: 01

NÚMERO DE UNIDADES: 277 UNIDADES RESIDENCIAIS,
56 UNIDADES NR E 2 LOJAS COM ACESSOS INDEPENDENTES

UNIDADES RESIDENCIAIS: 1 E 2 DORMITÓRIOS

NÚMERO DE PAVIMENTOS: TÉRREO + 17 PAVIMENTOS
+ COBERTURA

ÁREA DO TERRENO: 1.690,00M²

ÁREAS COMUNS:

- BRINQUEDOTECA
- 2 HALLS SOCIAIS
- 2 COWORKINGS
- 2 MINI MERCADOS
- SALÃO DE FESTAS
- 2 LAVANDERIAS COLETIVA
- FITNESS
- BICICLETÁRIO
- CHURRASQUEIRA
- JARDIM CENTRAL
- SOLARIUM
- PLAYGROUND
- FITNESS EXTERNO
- PET PLACE
- HORTA COLETIVA
- REDÁRIO.



EMBASAMENTO

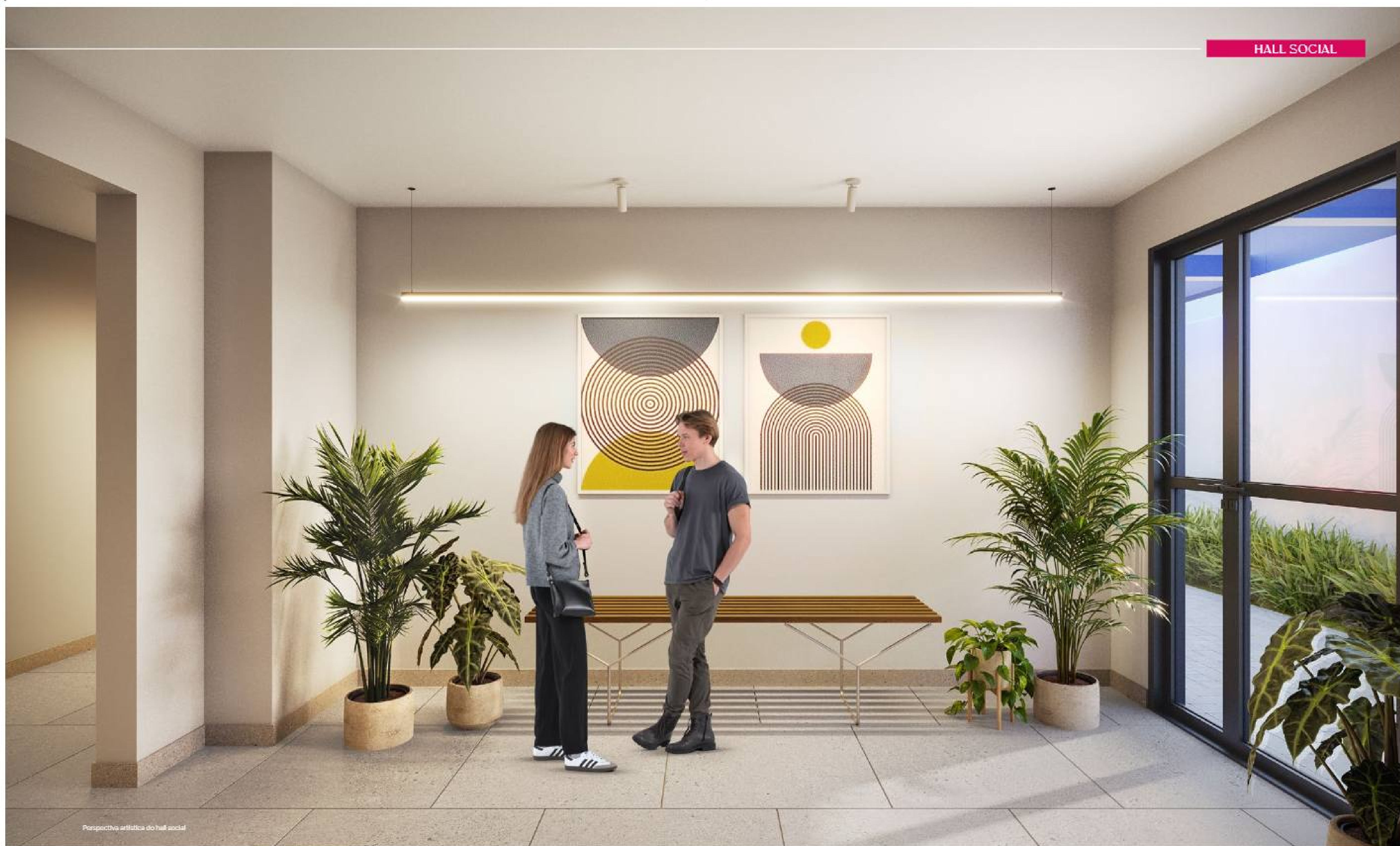


Perspectiva artística do embasamento



Perspectiva artística da praça central







Perspectiva artística do mini mercado

SERÃO ENTREGUES APENAS O ESPAÇO E PONTOS ELÉTRICOS PARA INSTALAÇÕES DOS EQUIPAMENTOS. AS INSTALAÇÕES E ABASTECIMENTOS FICARÃO A CARGO DA EMPRESA ESCOLHIDA PELO CONDOMÍNIO.



SERÃO ENTREGUES 5 PONTOS PARA MÁQUINA DE LAVA E SECA. A INSTALAÇÃO DA MÁQUINA OCORRERÁ DE ACORDO COM A DETERMINAÇÃO DA EMPRESA ESPECIALIZADA PELA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO PAY PER USE.



Bem

UM LAZER PRA CHAMAR DE SEU

DIVERTIDO



BICICLETÁRIO



PLAYGROUND



SOLARIUM



REDÁRIO





FITNESS



Perspectiva artística do fitness

FITNESS EXTERNO



Perspectiva artística do fitness externo

PRATIQUE SAÚDE
E BEM-ESTAR



PET PLACE



HORTA COLETIVA



Bem

FACILIDADES

ÚTIL NO DIA A DIA



HALL DE ESPERA



Perspectiva artística do hall de espera

ÁREA EXCLUSIVA DE USO DAS UNIDADES NR.



GANHE EM
PRATICIDADE E
FUNCIONALIDADE

LAVANDERIA COLETIVA



Perspectiva artística da lavanderia coletiva

ÁREA EXCLUSIVA DE USO DAS UNIDADES NR.

Bem

PLANEJADO





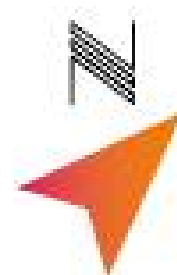
IMPLANTAÇÃO

- 01 Loja
- 02 Vaga de carga e descarga (uso exclusivo da loja)
- 03 Portaria
- 04 Hall social NR
- 05 Lavanderia coletiva NR
- 06 Coworking NR
- 07 Hall de espera
- 08 Mini mercado
- 09 Coworking
- 10 Brinquedoteca
- 11 Lavanderia coletiva
- 12 Salão de festas
- 13 Fitness
- 14 Bicicletário
- 15 Churrasqueira
- 16 Jardim Central
- 17 Solarium
- 18 Playground



PLANTA 1º PAVIMENTO

- 19 Redário
- 20 Horta coletiva
- 21 Pet place
- 22 Fitness externo
- 23 Mini mercado NR



PAVIMENTO
TIPO



BemViver
SOUSA LIMA

UM APÊ PARA COMPLETAR A SUA VIDA!

LOCALIZADO
VALORIZADO
PLANEJADO

1^E 2 DORMS.
MUITO LAZER

1 DORM.

PERSIANA DE ENROLAR NO DORMITÓRIO

JANELAS AMPLAS



Planta tipo B final 11 de 25,26m². 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.

PROGRAMA COMPLETO
BOA CIRCULAÇÃO

BANCADA DE GRANITO

2 DORMS.

PERSIANAS DE ENROLAR NOS DORMITÓRIOS

JANELAS AMPLAS



Planta tipo G final 17 de 34,98m². 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.

PONTO P/ MÁQUINA DE
LAVAR E TANQUE

BANCADA DE GRANITO

PROGRAMA COMPLETO
BOA CIRCULAÇÃO



FAMÍLIA STEFANO E CARUSO NO BRASIL

A área hoje ocupada pelo empreendimento situado na Rua Sousa Lima entrelaça-se com a história das famílias Stefano e Caruso no Brasil.

Tudo começa com o senhor Michelli de Stefano, avô de Carlos Caruso, que desembarcou no Brasil ainda jovem, na década de 1920. Ele veio estimulado por seu pai, após a devastação causada pela Primeira Guerra Mundial na Europa, acompanhado de um primo.

Michelli saía todas as manhãs com a carroça cheia de latões de leite e vendia nos restaurantes, padarias e para seus fregueses. Na época, o Rio Tietê não era canalizado como hoje. O rio era cheio de curvas e, quando chovia muito, toda a região alagava, o que atrapalhava bastante sua atividade. Foi então que o casal comprou o terreno na Rua Souza Lima e se mudou para lá, onde continuaram com a mesma atividade.

Naquela época, assim como na Itália, era comum construir um sobrado em que a parte de baixo servia de estábulo para as vacas à noite, enquanto a parte de cima era a moradia da família.

Ali nasceram e cresceram os cinco filhos do casal.

EM BREVE NOVAS FAMÍLIAS DESFRUTARÃO DESTE IMPORTANTE LEGADO ATRAVÉS DO NOVO EMPREENDIMENTO BEM VIVER SOUSA LIMA

Empresa



Certificada

EMPRESA CERTIFICADA
IMPACTO POSITIVO

As Empresas B utilizam a força do Mercado na criação de soluções para problemas sociais e ambientais. A iniciativa foi criada há 10 anos nos Estados Unidos e atualmente conta com uma comunidade de mais de 2000 empresas, em mais de 50 países, em 130 setores distintos.

São empresas que estão redefinindo o conceito de sucesso nos negócios e criando uma nova identidade de Mercado, a identidade B. Para tanto, cumprem altos padrões de performance e são avaliadas através de um processo de certificação que analisa cinco principais áreas: Modelo de Negócios, Comunidade, Meio Ambiente, Governança e Funcionários.

Nós, da Magik JC, não queremos ser a melhor empresa da cidade ou do país, mas queremos ser a melhor empresa para a cidade e para a sociedade.

Saiba mais em sistemab.org/brasil

BemViver

S O U S A L I M A



Rua Sousa Lima, 227
Santa Cecília - Barra Funda | São Paulo-SP



A Magik.JC é uma empresa certificada pelo Sistema B (www.sistemab.org). Um movimento global que reconhece o reflexo das empresas em suas soluções para problemas sociais e ambientais. BemViver Campos Rústicos é uma incorporadora imobiliária (RIO-SP) LTDA. O projeto encontra-se aprovado na Prefeitura sob número 18965-22-SP-AU, publicado em 24/03/2023 e última Aportamento nº 01, aprovado na Prefeitura sob número 20245-22-SP-HOI, publicado em 27/08/2023. Memorial de Incorporação registrado em 30/04/2024 sob R.O. e averbado em 01/07/2024 sob A.U. O.C da matrícula 11052-2-0299603-44 pertencente à 10ª Oficial de Registro de Imóveis de S. Paulo. Todas as informações que dizem respeito ao Programa Minha Casa Minha Vida podem ser consultadas no site oficial da Caixa Econômica Federal: <https://www.caixa.gov.br/voceehabitacao/minha-casa-minha-vida/Paginas/default.aspx>. Subsídios, juros, parcelas e demais condições estarão sujeitos à análise e aprovação de cada proponente junto à CEF. O Bem Sousa Lima 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 4 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 (Magik.JC) submeta a documentação do interessado a uma prévia análise da Caixa Econômica Federal através de um correspondente credenciado. Condição por conta das proponentes os valores referentes a escritura, ITBI, Encargamento de Registro de Imóveis e taxa de contratação que são regulados tabelados e formalizados pela Prefeitura, Cartório e/ou Caixa Econômica Federal e estão relacionados diretamente ao valor de venda e modalidade de financiamento escolhido por cada proponente no ato da aquisição da unidade residencial. Demais custos relativos ao processo e emissão da documentação serão informados previamente e diretamente a cada proponente. Os valores de condomínio são previstos baseados 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 do Condomínio e pode variar de acordo com os bens 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 independentes da Magik.JC. São índices públicos e definidos por quântos econômicos do País e não implica em aumento do preço contratado, mas em simples reposição do preço do poder aquisitivo da moeda em relação aos custos de construção, de modo a possibilitar à INCORPORADORA concluir a construção. A Magik.JC se compromete a entregar infraestrutura de internet wi-fi em áreas comuns, ficando a cargo do condomínio a contratação junto às empresas de telefonia e comunicação dos serviços de cabeamento, instalação, configuração 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 entregue decoradas conforme Memorial Descritivo anexo ao Compromisso de Compra e Venda. Sendo entregue 5 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 o locatário e transferida ao condomínio no momento de sua instalação. A vegetação e o paisagismo retratados apresentarão porte adulto de referência. Na entrega do empreendimento essa vegetação poderá apresentar diferença de tamanho e porte (imagens são meramente ilustrativas e estão sujeitas a alteração). Áridas podem ser sanadas diretamente com a Magik.JC, no caso de contato disponível nos materiais entregues aos compradores ou no caso de venda, impresso em setembro/2024.