



BOULEVARD

Praça da Árvore

ABYARA 42766-J **30** ANOS



BOULEVARD
Praça da Árvore



A sua vida inteira em um Boulevard.

Você sempre soube que queria mais.

Mais tempo. Mais movimento. Mais cidade. Mais vida em cada m². Quando o endereço soma tudo, seu m² vai além das paredes.



LINHA BOULEVARD

BY CONSTRAC



Um m² que começa no apê, continua no prédio, se espalha pelo bairro e se conecta à cidade.

APÊ

Plantas que aproveitam melhor cada metro para você viver com mais conforto.



PRÉDIO

Lazer e conveniências para usar de verdade, todos os dias.



PASSOS

Um bairro vivo, onde a rotina se resolve a poucos passos de casa.



METRÔ

Ao lado do metrô, para você ganhar tempo todos os dias.



IBIRAPUERA AGAMI



IBIRAPUERA IRAÉ



AROUCHE



RENTABILIDADE BOULEVARD

A Linha Boulevard carrega um histórico de sucesso: Boulevard Arouche, Boulevard Ibirapuera – Iraé e Agami foram 100% vendidos e se destacam pelo forte desempenho em locação.

O projeto que traduz a Linha Boulevard para a Praça da Árvore

O Boulevard Praça da Árvore nasce na Avenida Jabaquara, no coração da zona sul. Um projeto contemporâneo, desenhado para a vida inteligente, com plantas que rendem mais por m² e um lazer pensado para o uso real do dia a dia. O apê é só o começo. O prédio amplia. O bairro acontece. A mobilidade leva além.



Arquiteto
Jorge Abussamra
JNA Arquitetos

Arquitetas
Flavia Chammas / Nicole Espinoza / Marcel Barbosa

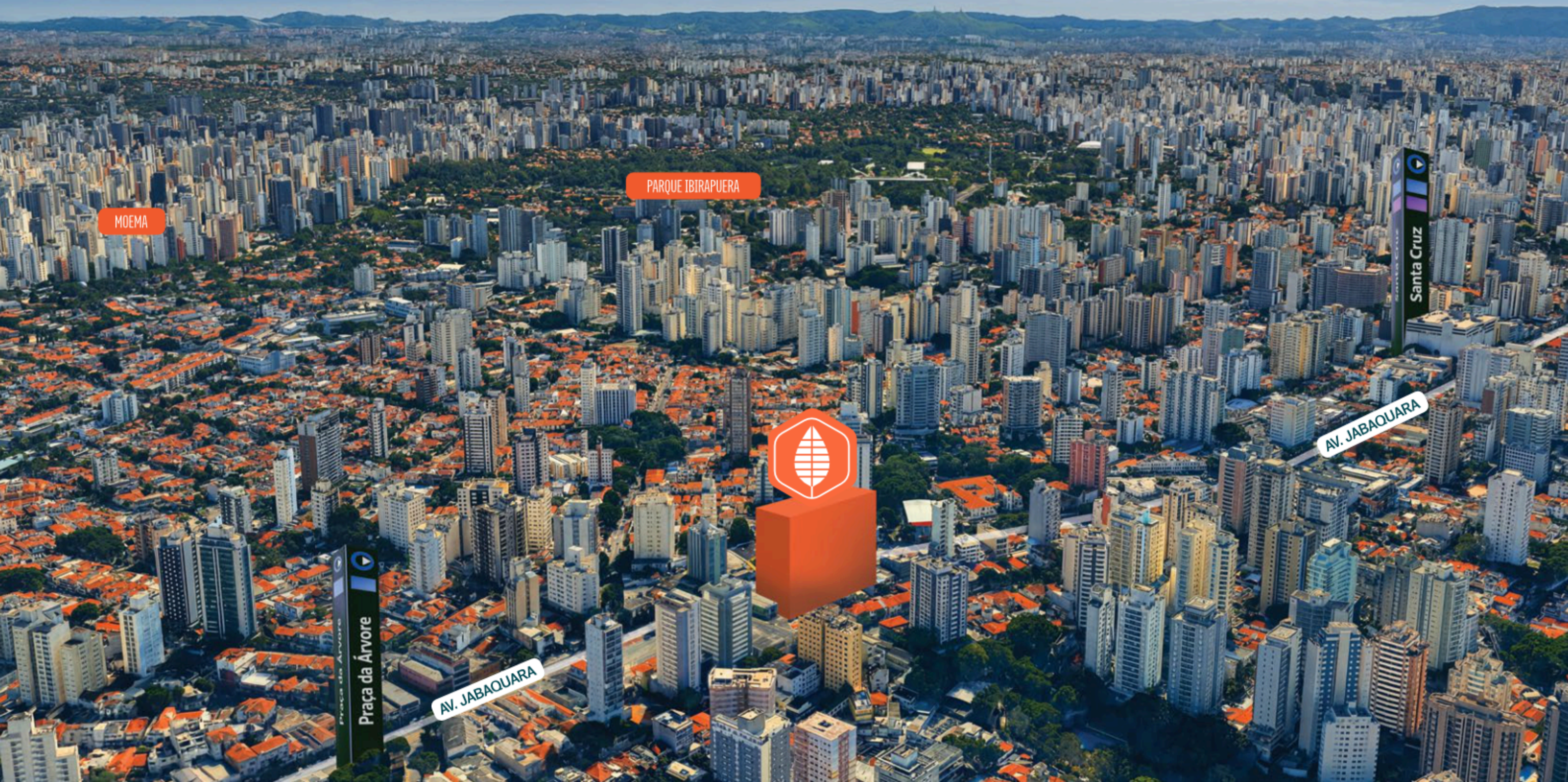


Arquitetura de interiores



No coração da zona sul, com a cidade no seu alcance.

Na Praça da Árvore, morar e investir começam pelo endereço certo. Av. Jabaquara, 477. Linha Azul a três minutos a pé. Lilás no Shopping Metrô Santa Cruz. Dois metrô, muitas linhas, a Paulista logo ali. Ibirapuera a doze minutos de bike. Um endereço que conecta a rotina da zona sul ao principal corredor financeiro, cultural, médico e corporativo da cidade.





BOULEVARD
Praça da Árvore



A vida acontece por perto.

A Praça da Árvore reúne o que a zona sul tem de mais completo em um só endereço. Boteco na quarta. Jantar no sábado. Parque no domingo. Tudo a poucos passos.

MOBILIDADE: Estação Praça da Árvore (Linha 1-Azul) · Estação Santa Cruz (Linhas 1-Azul e 5-Lilás) · Shopping Metrô Santa Cruz · Ciclofaixa. **EDUCAÇÃO:** Lycée Pasteur · Marista Arquidiocesano · Nossa Senhora do Rosário · Madre Cabrini · CAMB · Santa Amália. **ENSINO SUPERIOR:** ESPM Tech · Belas Artes · UNIP Luís Gois · Unifesp · FAPCOM · FMU. **SAÚDE:** Hospital São Paulo / Unifesp · Hospital Japonês Santa Cruz · Sepaco · Edmundo Vasconcelos. **GASTRONOMIA:** Osnir Hamburger · Lamen Açú · O Brazeiro · GattoFiga Pizza Bar · Omoide Sakaba · Parrillada Fuego Celeste · Bacalhau, Vinho e Cia · Mapu Baos · Charles Pizzaria · Outback (Shopping Metrô Santa Cruz). **LAZER & LIFESTYLE:** Parque Ibirapuera · Rua Luís Góis · Vila Mariana



Infinitas
possibilidades.
Um só endereço.



BOULEVARD
Praça da Árvore

Quando o
endereço soma
tudo, seu m² vai
além das paredes.

STUDIOS

1 DORM - 27M²

2 DORMS - 37M²

Piscina pra mergulhar depois do trabalho. Fitness pra começar o dia. Coworking pra resolver a passos do apê. Espaço gourmet na melhor companhia. Pet place pro melhor amigo. E muito mais. Planta inteligente pra cada jeito de viver. Studios, um e dois dormitórios. Isso é o apê. Mas o apê é só o começo. O prédio amplia. O bairro acontece. A mobilidade leva além. Infinitas possibilidades.

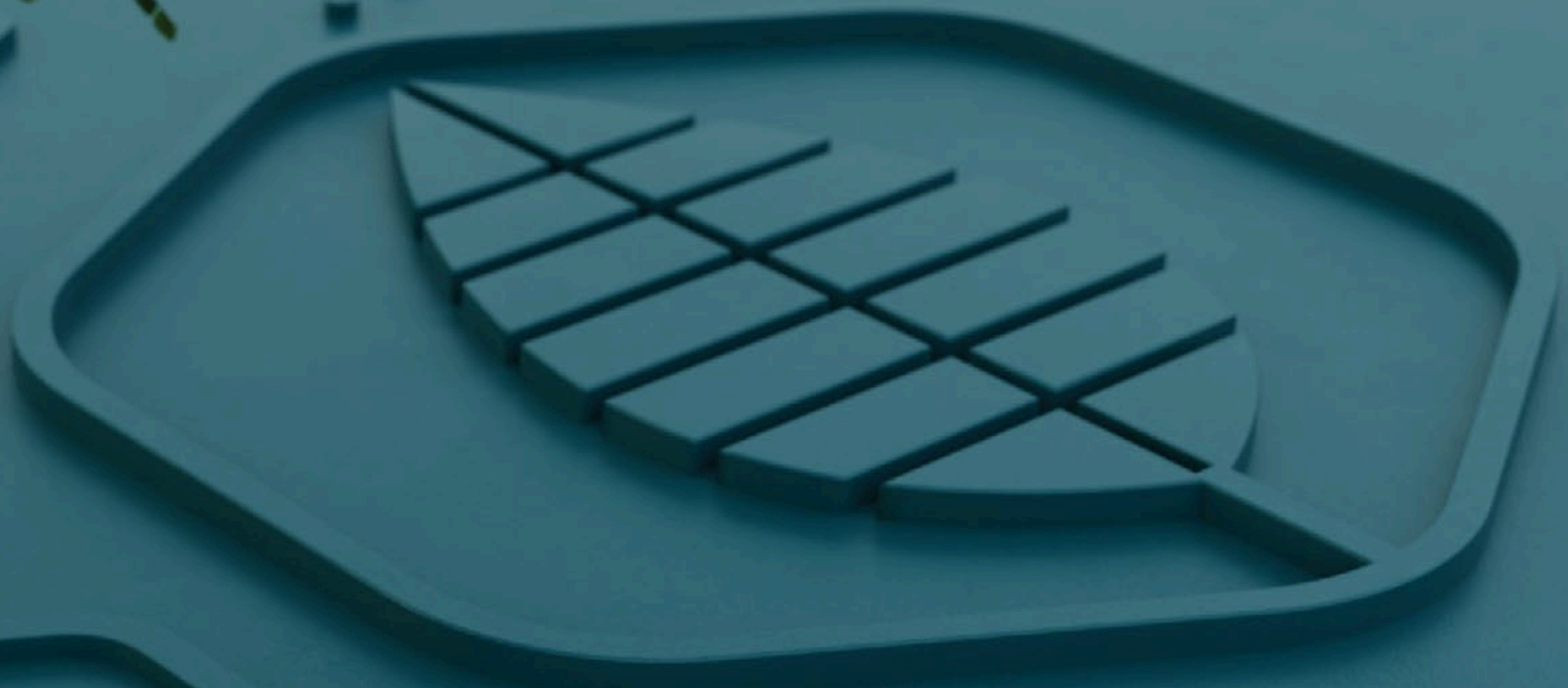
L A Z E R C O M P L E T O

- Fitness
- Lavanderia coletiva
- Recreação infantil
- Coworking
- Salão de festas
- Bicicletário
- Churrasqueira
- Praça
- Playground
- Minimarket
- Piscina com raia de 25m
- Cross open
- Petplace
- Espaço delivery

I N F R A E S T R U T U R A

Infra de ar-condicionado · Ponto para máquina de lavar · Caixilho amplo · Persiana de enrolar
· Ponto de TV





Proietto



A chegada que abre o endereço



Perspectiva ilustrada da Portaria

Detalhe arquitetônico no embasamento, paisagismo na calçada e luz de chegada criam o primeiro momento do Boulevard. O endereço se apresenta antes da porta abrir, com a sensação de que a vida acabou de mudar de ritmo.



O bairro entra com você.



Perspectiva ilustrada do Hall

Painéis em madeira, jardim interno e arte contemporânea criam uma chegada com presença. O hall recebe, acolhe e prolonga esse primeiro respiro entre a rua, o elevador e o tempo de casa.



Mais casa para receber.

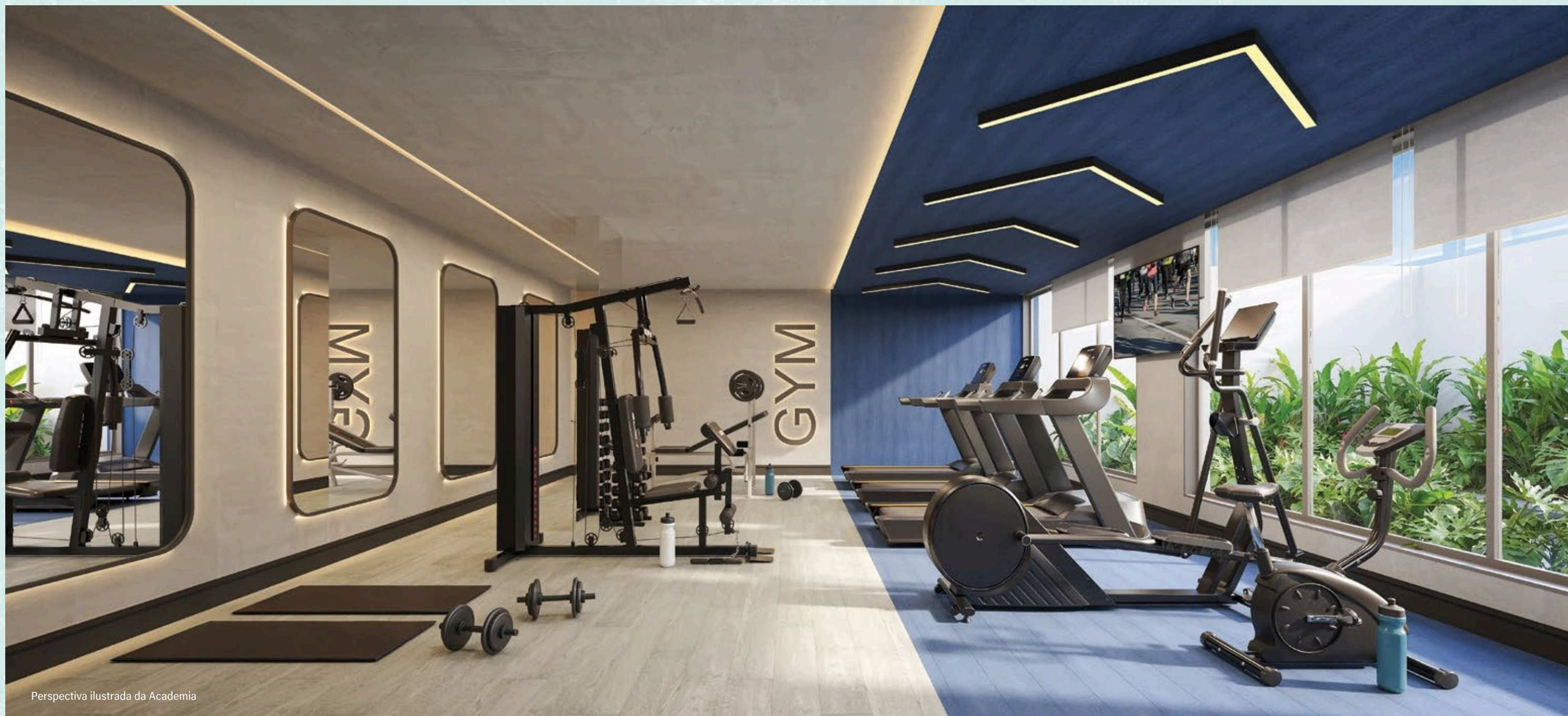


Perspectiva ilustrada do Salão de Festas

Lounge, mesas, bar e vidro do piso ao teto fazem o salão funcionar como uma sala ampliada. O encontro cresce, o jogo ganha tela, o aniversário ganha espaço e a celebração continua perto de casa.



Mais energia antes da rua.



Perspectiva ilustrada da Academia

Cardio, musculação, espelhos e jardim no vidro lateral criam um fitness direto, claro e fácil de usar. O treino entra no caminho natural do dia, perto do elevador, da bike, do metrô e do próximo movimento.



Mais foco a passos do apê.



Perspectiva ilustrada do Coworking

Bancadas individuais, divisórias, mesas de reunião e vista para o paisagismo desenham um trabalho mais fluido. O coworking dá lugar para a chamada, para a concentração e para o dia render com mais leveza.



Mais imaginação no térreo.



Perspectiva ilustrada da Brinquedoteca

Parede de escalada, piscina de bolinhas, mural de selva e mesas de atividade criam um mundo inteiro para os pequenos. A arquitetura vira brincadeira, descoberta, movimento e história.



Mais mesa. Mais tempo.



Perspectiva ilustrada da Churrasqueira

Churrasqueira, bancada e mesa generosa fazem o gourmet crescer para o jardim. Um espaço para receber melhor, brindar sem pressa e estender a conversa.



Mais movimento ao ar livre.



Perspectiva Ilustrada do Cross Open

Barras, gramado e árvores levam o treino funcional para o térreo. O cuidado ganha ar livre e a rotina encontra uma forma mais ativa de começar ou terminar o dia.



O térreo vira pausa.



Perspectiva ilustrada da Praça

Entre os blocos, a praça interna abre céu, sombra e permanência. Banco em concreto, paisagismo tropical e árvores criam o respiro do projeto: café rápido, conversa curta, espera tranquila, vida acontecendo no caminho.



Treino em uma piscina com raia de 25m.



Perspectiva ilustrada da Piscina

A piscina com raia de 25m, o deck molhado, o solário e o paisagismo em volta criam um mergulho que muda o ritmo do dia. Depois do trabalho, no sábado de sol ou entre um compromisso e outro, o prédio entrega pausa.



Mais sol para ficar.



Perspectiva ilustrada do Deck molhado e Solarium

Espreguiadeiras junto à piscina e jardim denso criam um lugar de permanência. Livro aberto, conversa baixa, corpo ao sol e o dia passando em outro ritmo dentro do próprio Boulevard.



Mais infância ao ar livre.



Perspectiva ilustrada do Playground

Escorregador, ponte, gangorra e gramado cercado de verde colocam a aventura no térreo. Um espaço para correr, subir, atravessar, cair na risada e voltar de novo.



Mais casa para o melhor amigo.



Perspectiva ilustrada do Petplace

Gramado, túnel de agility, rampa, areia e banco de apoio criam um canto próprio para o pet. O passeio ganha lugar, a brincadeira ganha rotina e o melhor amigo também vive o Boulevard.



Mais movimento desde o térreo.



Perspectiva ilustrada do Bicicletário

Suportes verticais, painel de ferramentas e saída direta fazem da bike parte do dia. Guardar, ajustar, sair e voltar entram no fluxo de quem escolhe mais mobilidade, mais autonomia e mais cidade.



Mais espaço livre no apê



Perspectiva ilustrada da Lavanderia

Máquinas, secadoras, bancada, tanques e lounge de espera levam a rotina da semana para uma área própria do prédio. Otimizando os espaços do seu apê.



Mais facilidade logo abaixo.



Perspectiva Ilustrada do Mini Market*

Sujeito a contratação pelos condôminos, de empresa especializada, após a entrega do empreendimento

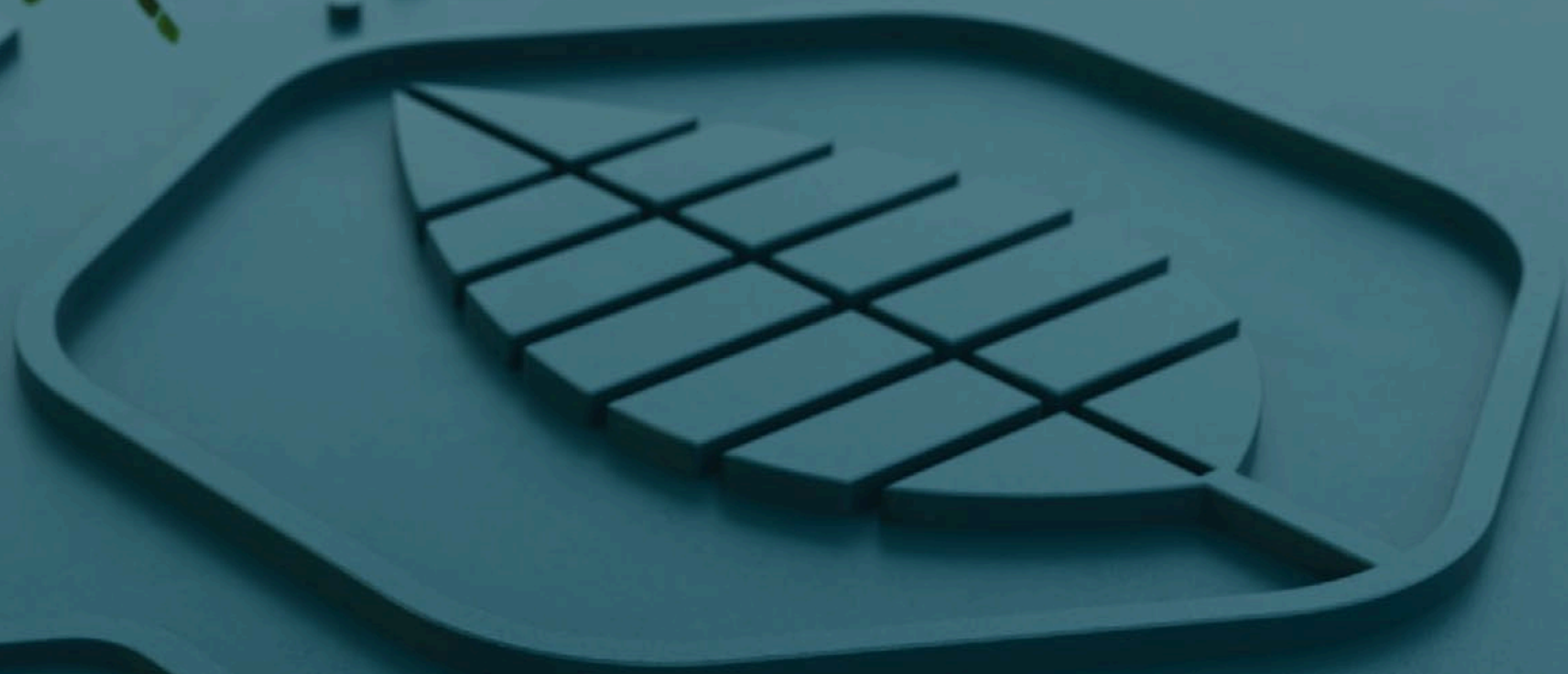
Prateleiras abastecidas, vending machine e autoatendimento criam uma extensão da despensa no térreo. O café que faltou, o lanche rápido e o item de última hora ficam a alguns passos do elevador.

Mais organização logo ao lado.



Perspectiva ilustrada do Espaço delivery

Prateleiras, refrigerador e cabides organizam o que chega enquanto o dia continua. Comida, roupa, compra e encomenda encontram seu lugar, e a rotina ganha mais ordem dentro do prédio.



செய்து
இந்த



- 01 DECK MOLHADO
- 02 PISCINA COM RAIA DE 25 M
- 03 SOLARIUM
- 04 GOURMET EXTERNO (CHURRASQUEIRA)
- 05 PLAYGROUND
- 06 PET PLACE
- 07 CROSS OPEN
- 08 SALÃO DE FESTAS
- 09 BICICLETARIO
- 10 ESPAÇO DELIVERY
- 11 PORTARIA
- 12 ACESSO DE SERVIÇO COM CLAUSURA
- 13 ACESSO SOCIAL COM CLAUSURA
- 14 HALL
- 15 MINI MARKET
- 16 ESPAÇO KIDS
- 17 COWORKING
- 18 LAVANDERIA COLETIVA
- 19 FITNESS
- 20 PRAÇA DAS ARVORES
- 21 WC PNE
- 22 WC PISCINA

DIFERENCIAIS

- A. Guarita blindada e com banheiro
- B. 3 Elevadores
- C. Áreas comuns climatizadas
- D. Área comum entregue equipada e Decorada

IMPLANTAÇÃO DO TÉRREO

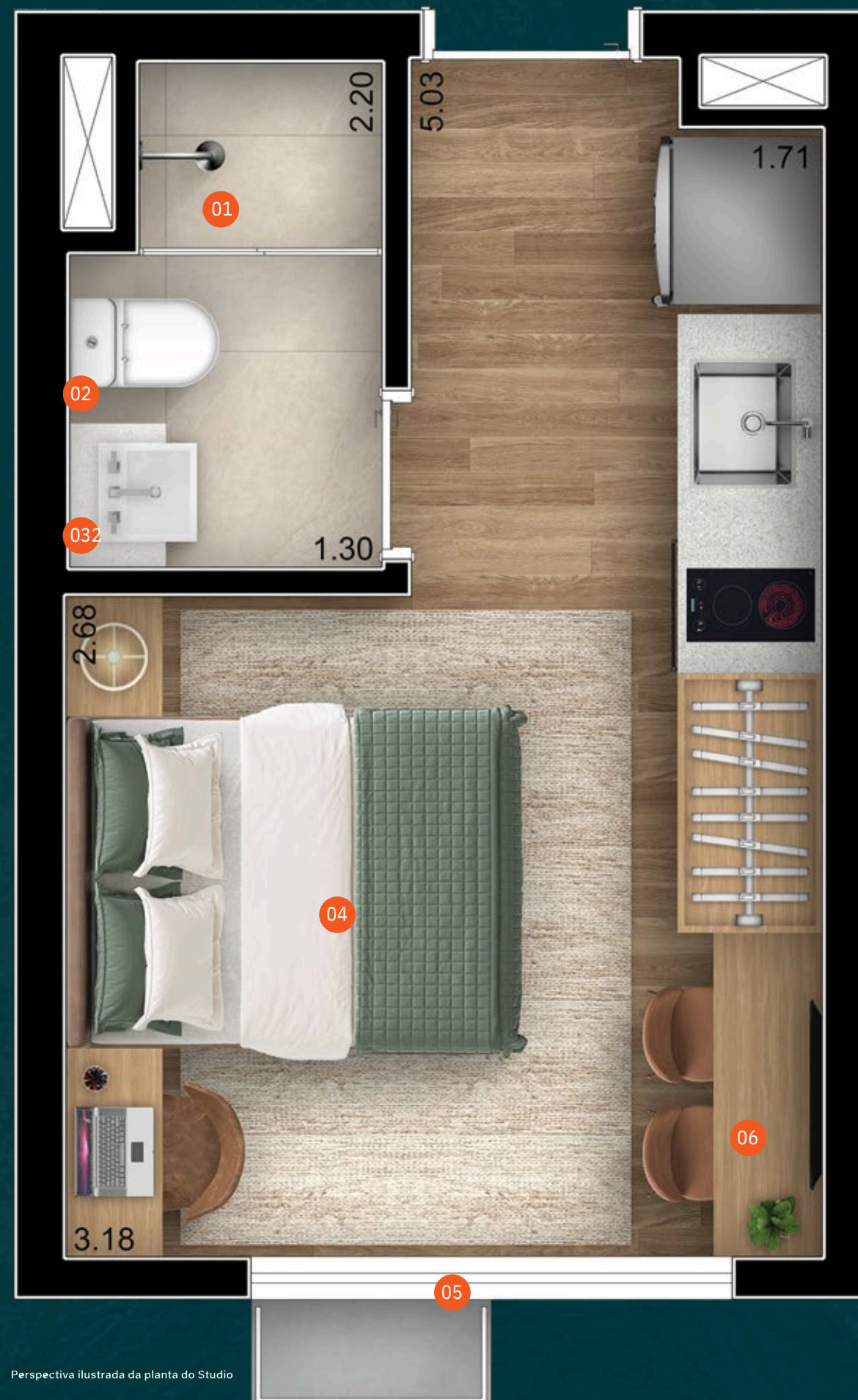
Perspectiva ilustrada da implantação

Piscina, gourmet, praça, coworking, fitness, lavanderia, bicicletário, delivery e mini market formam uma sequência de usos reais no nível da vida. Mais lazer. Mais serviço. Mais pausa. Mais movimento. O apê é só o começo.



STUDIO - 17M²

O studio concentra o que importa em uma planta inteligente, com uso claro e circulação simples. A base é precisa. O Boulevard completa o resto com lazer, serviço, movimento e rotina.



Perspectiva ilustrada da planta do Studio

- 01 Aquecimento de água central
- 02 Bacia com sistema dual flux (economia de água)
- 03 Água quente e fria no lavatório
- 04 Infra para ar-condicionado (Dreno e ponto elétrico)
- 05 Amplo caixilho
- 06 Espaço de refeição casal



1 DORM - 27M

O 1 dormitório separa sala e quarto com inteligência. O descanso ganha lugar, a convivência ganha ritmo e cada metro trabalha para entregar mais conforto no dia a dia.

- 01 Aquecimento de água central
- 02 Bacia com sistema dual flux (economia de água)
- 03 Água quente e fria no lavatório
- 04 Infra para ar-condicionado (Dreno e ponto elétrico)
- 05 Ponto para máquina de lavar roupa + tanque
- 06 Persiana de enrolar (Dormitório)



Este empreendimento também possui 30 unidades HIS-2 e 54 unidades HMP

O QUE É HIS?

A Habitação de Interesse Social (HIS) é destinada a famílias de baixa renda.

ELA É DIVIDIDA EM DUAS CATEGORIAS:

HIS-1: famílias com renda de até 3 salários mínimos;

HIS-2: famílias com renda entre 3 e 6 salários mínimos.

É importante destacar que o enquadramento da HIS é definido pela renda familiar dos beneficiários e não pelo tamanho do imóvel, metragem da unidade ou localização do empreendimento.

O QUE É HMP?

A Habitação de Mercado Popular (HMP) é destinada a famílias com renda de até 10 salários mínimos.

Essa modalidade busca ampliar o acesso à moradia para famílias que não se enquadram na HIS, mas ainda precisam de condições mais acessíveis para aquisição do imóvel.

REGRAS PARA VENDA E ALUGUEL DE UNIDADES HIS E HMP

As unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) possuem regras específicas de comercialização e locação para garantir que os imóveis atendam, de fato, famílias enquadradas nas faixas de renda previstas pela política habitacional do município. Durante o período de 10 anos contados da primeira comercialização da unidade ou da emissão do Habite-se, o imóvel deve obrigatoriamente permanecer destinado ao público de HIS ou HMP, conforme sua classificação original. Isso significa que a venda ou o aluguel só podem ocorrer para famílias que comprovem renda compatível com as faixas estabelecidas pela legislação. A legislação municipal

também proíbe a utilização dessas unidades para locação de curta temporada, como anúncios em plataformas digitais de hospedagem. Além disso, existem limites máximos para valores de venda e aluguel, mecanismos de controle documental e regras de fiscalização para assegurar o cumprimento da função social da moradia. As medidas estão previstas no Plano Diretor Estratégico, regulamentadas pelo Decreto nº 63.130/2024 e reforçadas pelo Decreto nº 64.244/2025, que ampliou os instrumentos de fiscalização e controle sobre a destinação das unidades HIS e HMP na cidade de São Paulo



PARA MAIS
INFORMAÇÕES ACESSE:



Ficha Técnica

AV. JABAQUARA, 477 | PRAÇA DA ÁRVORE

PRAÇA DA ÁRVORE			FINAL					
Classificação	Metragem	Tipologia	1,2,3,4,5,6,7	8,9,10	11,12,13,14	15,16,17,18	19,20,21 e 22	Total
HIS	27	1 DORM	4	8	8	0	10	30
HMP	27	1 DORM	23	10	11	0	10	54
R2V	17	STUDIO	28	14	14	28	28	112
R2V	37	2 DORMS	28	0	14	28	0	70
R2V	27	1 DORM	15	10	9	0	8	42
Total Geral - 308								

APTOS POR ANDAR	ANDARES
22	Térreo + 14 tipo + Ático
ÁREA DO TERRENO	1.399,89





Questionário

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Terá aquecimento solar?

Teremos previsão para aquecimento solar.

Os primeiros andares serão NR ou Comercial? * Será comercializado?

Pavimento térreo terá duas lojas comerciais.

Quem é o paisagista?

Paisagismo feito por Ateliê by Constrac.

Quem é o arquiteto?

JNA Arquitetos.

Quem vai fazer a decoração interior das Áreas Comuns?

Interiores feito por Ateliê by Constrac.

Quem são os responsáveis pela Arquitetura de Interiores dos Decorados?

Ateliê by Constrac.

Teremos tomadas USB?

Não

Teremos fechadura eletrônica?

Não

Qual é a dimensão das janelas?

Studio: 2,00x1,00m | **Apto 1 Dormitório:** Sala: 1,90x2,10m | **Dormitório1:** 1,60x1,00m | **Apto 2 Dormitórios:** Sala: 1,50x2,10m | **Dormitório 1:** 1,60x1,00m | **Dormitório 2:** 1,40x1,00m | **Banho:** 0,50x1,00m

Qual é o revestimento da fachada?

Textura sobre massa.

Quantos elevadores?

3 elevadores

Há vagas de garagem?

Não

Há ponto para máquina de lavar em todas as unidades?

Sim, exceto para os studios.

Quais são os pontos de ar-condicionado?

Todas as unidades terão a previsão para um ponto de ar-condicionado sempre posicionado na suíte master.

OBS.: SOMENTE DRENO E PONTO ELÉTRICO



Questionário

Qual é a distância do muro ao lado? (Aptos nas laterais / frente e fundo)

- Frente (Av. Jabaquara)) = 5,00m em relação a via.
- Lateral esquerda = 3,20m em relação ao vizinho.
- Fundo = Para a unidade 2: 3,0 a 6,0m em relação ao vizinho do fundo. Para a unidade 17: 3,20m a 4,40m em relação ao vizinho. Para as unidades 20, 21 e 22: 14,0m em relação ao vizinho.
- Lateral direita= 3,10m em relação ao vizinho.

Qual área comum estará disponível no Térreo?

- Piscina com raia de 25m + deck molhado e solarium ▪ Gourmet externo com churrasqueira ▪ Playground ▪ Pet place ▪ Cross open ▪ Salão de festas + copa ▪ Bicicletário ▪ Espaço delivery ▪ Portaria com acesso social e serviço com clausura ▪ Wc Pne ▪ Hall ▪ Mini market ▪ Espaço Kids
- Coworking ▪ Lavanderia coletiva ▪ Fitness ▪ Praça da árvore

Quantas vagas no bicicletário?

14 vagas para bicicletas.

O que é o espaço delivery?

Área para receber encomendas dos proprietários.

Espaço delivery terá refrigeração?

Sim, terá geladeira para itens que precisam ficar refrigerados.

Qual o tamanho da piscina?

Comprimento de 25,00m | Largura com uma variação de 2,00m a 2,50m.

Portaria será blindada? Será 24hrs?

Será com vidros blindados. Serviço de porteiro 24hrs será definido pelo condomínio

Qual é a insolação das unidades?

- Apto final 6/ 7 / 8 / 9 / 10 / 11 / 12 – Oeste
- Apto final 3 / 4/ 5 – Norte
- Aptos finais 2/ 17 / 20 / 21/ 22 – Leste
- Aptos finais 13/ 14/ 15/ 16 – Sul

Haverá exaustão mecânica (coifa) na cozinha?

Não

Haverá ventilação mecânica nos banheiros?

Sim, para as unidades sem ventilação natural.

Haverá serviços pay per use?

O condomínio definirá em assembleia.

Câmera e Segurança será entregue?

Será entregue 8 câmeras instaladas em pontos estratégicos e um DVR para gravação, conforme projeto elétrico.

Qual tamanho do terreno?

1.399,89m²

Misturador nas torneiras?

Sim, nas bancadas dos banheiros.

Aquecimento de água a gás ou elétrico?

O aquecimento de água será feito pelo sistema central a gás.

Quantos pavimentos?

Térreo + 1º ao 14º pavimento de unidades residenciais + 15º pavimento com área técnica e barrilete.



Questionário

Como será entregue o Apto (piso)?

Conforme Memorial descritivo. Áreas frias (banheiros e terraço) com revestimento cerâmico ou porcelanato. Para a sala, dormitórios e cozinha no contrapiso cimentado.

Espessura da laje?

10cm de concreto.

Terá internet e tv a cabo?

Será entregue tubulação seca.

Há Gerador no empreendimento? Ele atende as áreas íntimas?

Será entregue gerador de conforto para atender as áreas comuns e um elevador, conforme projeto específico.

Qual o método construtivo do Empreendimento?

Alvenaria estrutural.

Qual é o tipo de vedação do Empreendimento?

As alvenarias externas serão executadas em blocos estruturais de concreto. As alvenarias internas serão compostas por blocos estruturais de concreto, em algumas divisórias dentro do apartamento serão compostas por blocos de vedação de concreto e/ou sistema drywall.

Como será a medição de Água nos aptos?

Será entregue com medidores individuais para água fria e quente, e infraestrutura necessária para medição individualizada ficando a cargo do condomínio a contratação do sistema de individualização.

Quais materiais serão utilizados na hidráulica?

Para água fria: PPR, cobre, PEX ou PVC

Água quente: PPR, CPVC, PEX ou cobre

Cooktop a gás ou elétrico?

Somente modelos elétricos. Sendo para os studios e aptos de 1 dormitório (2 bocas) e aptos de 2 dormitórios (4 bocas).

Os caixilhos dos dormitórios serão entregues com persianas?

As unidades de 1 e 2 dormitórios serão entregues com persianas de enrolar nos dormitórios. Já os studios não contarão com persianas.

As bacias dos sanitários terão algum sistema de economia de água?

Sim. As bacias sanitárias serão equipadas com sistema de descarga Dual Flush, que permite o uso de diferentes volumes de água, contribuindo para a economia no consumo.

As áreas comuns serão entregues mobiliadas e equipadas?

Sim. As áreas comuns serão entregues mobiliadas e equipadas, conforme o projeto de interiores.



Legado em construção. Obras que permanecem.

JADE - JARDIM PAULISTA



206 M² A 347 M² | 100% VENDIDO

RUA GUARARÁ, 316

HÓRIZ - IBIRAPUERA



301 M² E 231 M² | 4 OU 3 SUÍTES | 4 VAGAS

RUA MANUEL DA NÓBREGA, 1506

MIRART - VILA MARIANA



81 M² | 2 SUÍTES - C/ ESPAÇO HOME OFFICE

RUA FRANÇA PINTO, 352

BOULEVARD IBIRAPUERA - MOEMA



33 M² A 39 M² | 1 OU 2 DORMS.

AVENIDA AGAMÍ, 353

HIVE IBIRAPUERA - MOEMA



55 A 80 M² - 1 E 2 SUÍTES | 104 A 192 M² - PENTHOUSES

AV IBIRAPUERA, 1755 x AV INDIANÓPOLIS, 22

IBIRA WORK - VILA NOVA CONCEIÇÃO



PROPERTIES - 100% ALUGADO

RUA JOÃO LOURENÇO, 130



A Constrac constrói sua trajetória há mais de 45 anos com base em consistência, visão de mercado e capacidade de execução, desenvolvendo empreendimentos que integram localização estratégica, arquitetura inteligente e leitura precisa do comportamento urbano, entregando projetos que mantêm relevância ao longo do tempo e geram valor real para clientes, parceiros e para a cidade.

AV. JABAQUARA, Nº 477 - PRAÇA DA ÁRVORE



EMPREENDIMENTO COM
HABITAÇÃO DE INTERESSE
SOCIAL E MERCADO POPULAR



PREFEITURA DE
SÃO PAULO

Futura Intermediação:

ABYARA 30

Futura Intermediação:

IC IMOBILIÁRIA
CONSTRAC
025564-J

Futura Realização e Construção:

CONSTRAC

Futura Incorporação Jabaquara S.P. Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. CNPJ nº 47.714.756/0001-66. Imagens meramente ilustrativas e informações preliminares sujeitas a alteração, sem aviso prévio. Os materiais de acabamentos que serão entregues farão parte do contrato e do memorial descritivo. O empreendimento somente será comercializado após registro do Memorial de Incorporação conforme lei 4.591/64. Projeto executivo em desenvolvimento podendo sofrer pequenas alterações durante as compatibilidades técnicas. Na entrega do empreendimento a vegetação poderá apresentar diferenças de tamanho de porte. Empreendimento com unidades HIS, HMP, R2V e NRs.