



2

3



/ O PROJETO

No IRIS JARDINS, a colaboração de renomados escritórios de São Paulo dá vida a um empreendimento excepcional, situado no icônico bairro Jardins. Este projeto, concebido como um verdadeiro manifesto arquitetônico, celebra a união harmoniosa entre modernidade e natureza. Cada detalhe foi pensado para proporcionar uma experiência incomparável.

A assinatura da prestigiada Architects Office, apresentou o ponto de equilíbrio entre o global e o local, a cidade e a natureza, a arte e a técnica, no projeto arquitetônico e de identidade visual, possibilitando ao IRIS JARDINS, uma visão inovadora e um detalhismo meticuloso. As incorporadoras AFONSO FRANÇA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO e REACTY contribuem com seus valores

sólidos e compromisso com a qualidade e asseguram que cada elemento do residencial emane sofisticação e excelência. Renata Tilli, com seu profundo respeito pela paisagem e pelas plantas, complementa o projeto com uma sensibilidade única, transformando os espaços verdes em verdadeiros oásis urbanos. Apresentamos, orgulhosamente, um morar singular, poético, refinado e completo

O CONCEITO:

Acreditando no poder transformador da arquitetura, o IRIS JARDINS é o mais novo residencial no Jardins, região pulsante de cultura, alta gastronomia, negócios e mobilidade, envolta por parques, que busca resgatar a arte centrada no elemento humano.

A AFONSO FRANÇA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO com arquitetura e interior design assinados pela Architects Office, incorporam em seu edifício de 12 andares a inspiração para o nome IRIS, refletida na fachada geométrica, racional e viva, aludindo ao elemento do corpo que acolhe a luz, a conexão e a sensibilidade. Além disso, o projeto conta com o paisagismo assinado por Renata Tilli, trazendo beleza e harmonia ao empreendimento.

Serão 76 studios de 18 a 31 m², 3 studios garden de 51 a 55 m², um duplex de 77 m² e uma fachada ativa de 232 m². O edifício possui terraços cobertos por floreiras verdes, espaços minimalistas, solares e acolhedores para serem experienciados de diversas maneiras ao longo do tempo.

No térreo, como um convite para o ritmo do Jardins adentrar, o IRIS possui acesso e abertura imediata à Alameda Itu. E no rooftop, o destaque é o solarium com ducha junto a espaços de lazer para a contemplação e aconchego.

IRIS
— JARDINS



opaco



translúcido

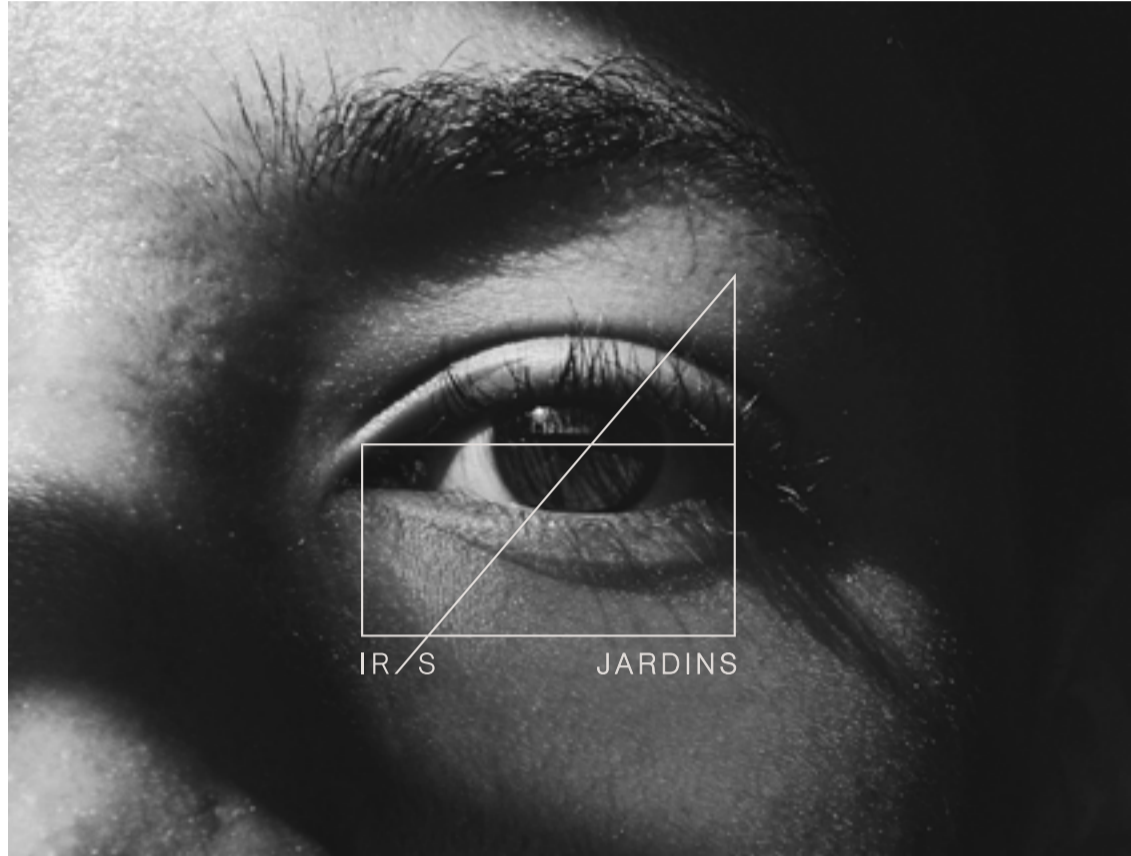
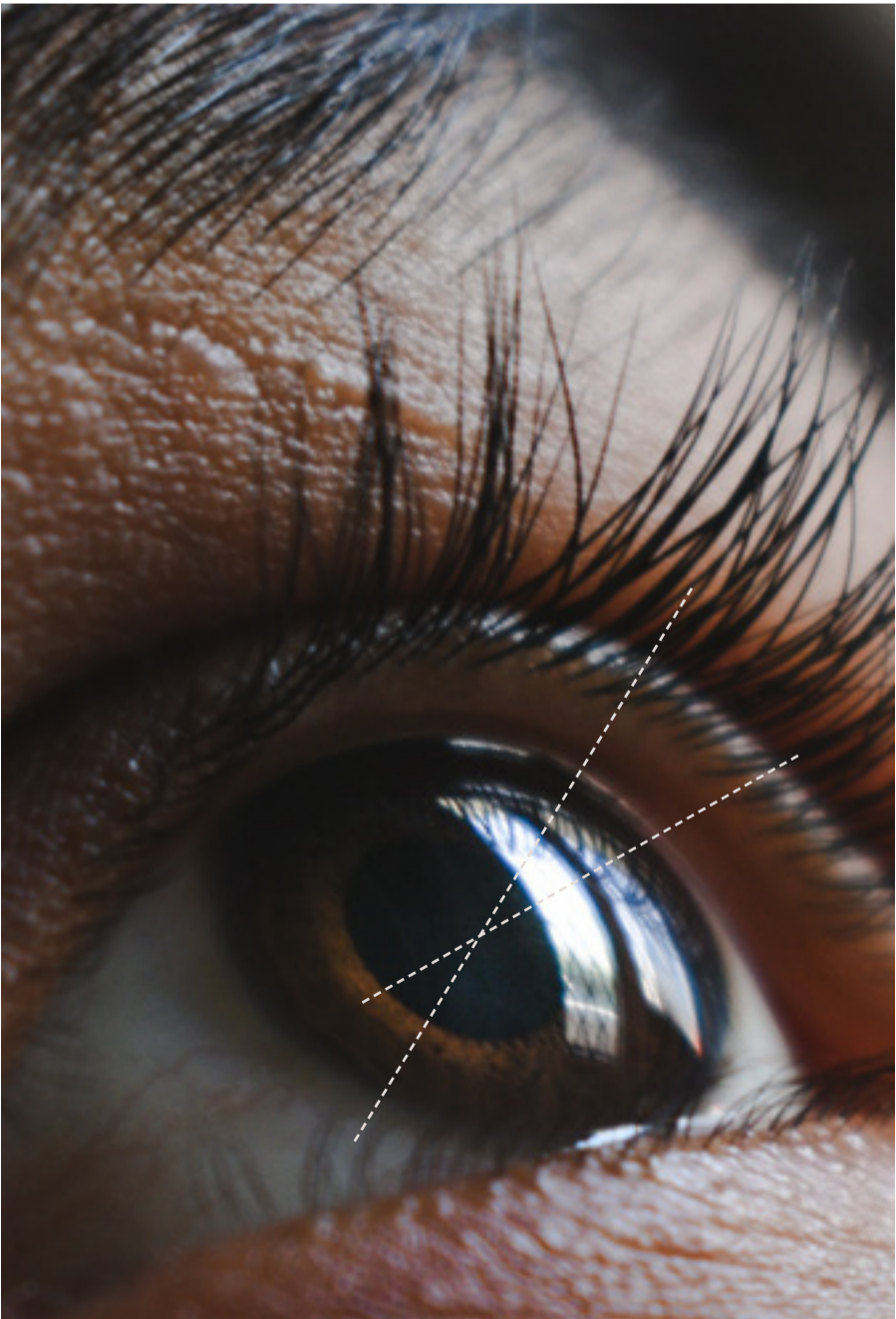


orgânico



natural



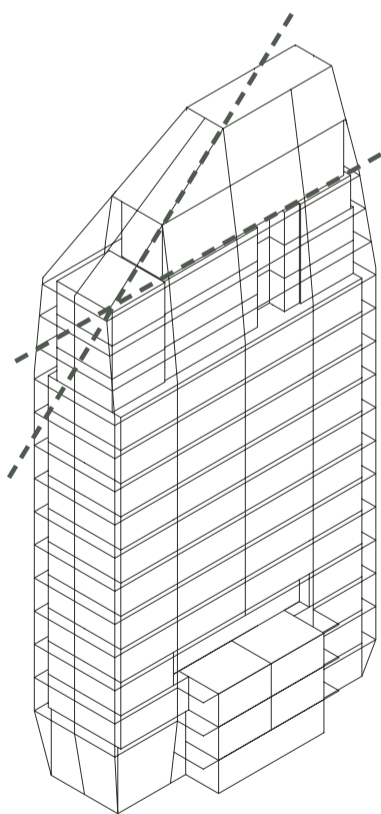


Assim como a visão que encontra uma trajetória de possibilidade na luz.

É no encontro entre racionalidade, lógica e organicidade onde acontece o IRIS.



*imagem meramente ilustrativa



/ O LOCAL

ALAMEDA ITU, 1012

JARDINS
SÃO PAULO, SP, BRASIL

No coração da zona oeste de São Paulo, o bairro Jardins emerge como um refúgio sereno, onde a modernidade se encontra com a natureza. Este enclave privilegiado, atravessado por 28 ruas que entrelaçam quatro bairros distintos, é celebrado como uma das regiões mais nobres da capital paulista. Onde a vida urbana ganha um toque de elegância e tranquilidade, proporcionando uma infraestrutura completa que atende com primor às necessidades do cotidiano.

A ampla área verde do Jardins é um convite à contemplação e ao bem-estar, oferecendo um ambiente seguro e acolhedor para famílias. Suas ciclovias e estações de metrô garantem uma mobilidade eficiente, enquanto os edifícios comerciais e residenciais destacam-se pelo alto padrão de conforto e qualidade de vida. Viver no Jardins é desfrutar de um bairro confortável e bem localizado, onde a segurança e a sofisticação unem-se para criar o cenário ideal de lar.

Acessibilidade e transporte

-  Metrô Consolação
-  Metrô Trianon-MASP
-  Metrô Oscar Freire
-  Ciclofaixas



Localização icônica

14

Localizado no quadrilátero mais desejado e valorizado de São Paulo:

- Av. Paulista
- Av. 9 de Julho
- Av. Rebouças
- Av. Brasil



15

Lazer e conveniência

O empreendimento está localizado próximo a uma das ruas mais famosas de São Paulo, a Rua Oscar Freire que é conhecida por suas lojas de grife, boutiques e opções de restaurantes sofisticados. É o lugar que reflete estilo e cultura da cidade.



IRIS JARDINS

Dando continuidade à atmosfera do bairro, o IRIS JARDINS se abre ao entorno.
















O térreo traz conexão entre o interno e externo ao acolher serviços junto a uma vivência contemporânea centrada no elemento humano.

Logo de encontro com a Alameda Itu, entrada social e facilidade para delivery conduzem ao hall de entrada, ambiente de desconpressão e bem-estar. Concomitantemente, o térreo de fachada ativa traz serviços e comércio, em diálogo contínuo com a pulsão do Jardins.

16

17



-  8 min a pé até a estação Consolação | 500m
-  7 min a pé até o Mercado Casa Santa Luzia | 550m
-  8 min a pé até o Conjunto Nacional | 500m
-  13 min a pé até o Shops Jardins | 900m
-  17 min a pé até o Shopping Cidade São Paulo | 1,2km
-  7 min a pé até o Teatro Renaissance | 1,1km
-  13 min a pé até o MASP | 900m
-  15 min a pé até o SESC Paulista | 1,1km
-  16 min a pé até o Teatro FIESP | 1,1km
-  14 min a pé até o InCor | 1km
-  15 min a pé até o Hospital das Clínicas | 1,1km
-  18 min a pé até o Hospital Sírio Libanês | 1,2km
-  11 min a pé até o Ensino Einstein | 700m
-  26 min a pé até o IBMEC | 1,9km
-  26 min a pé até a Fundação Getúlio Vargas (FGV) | 1,9km

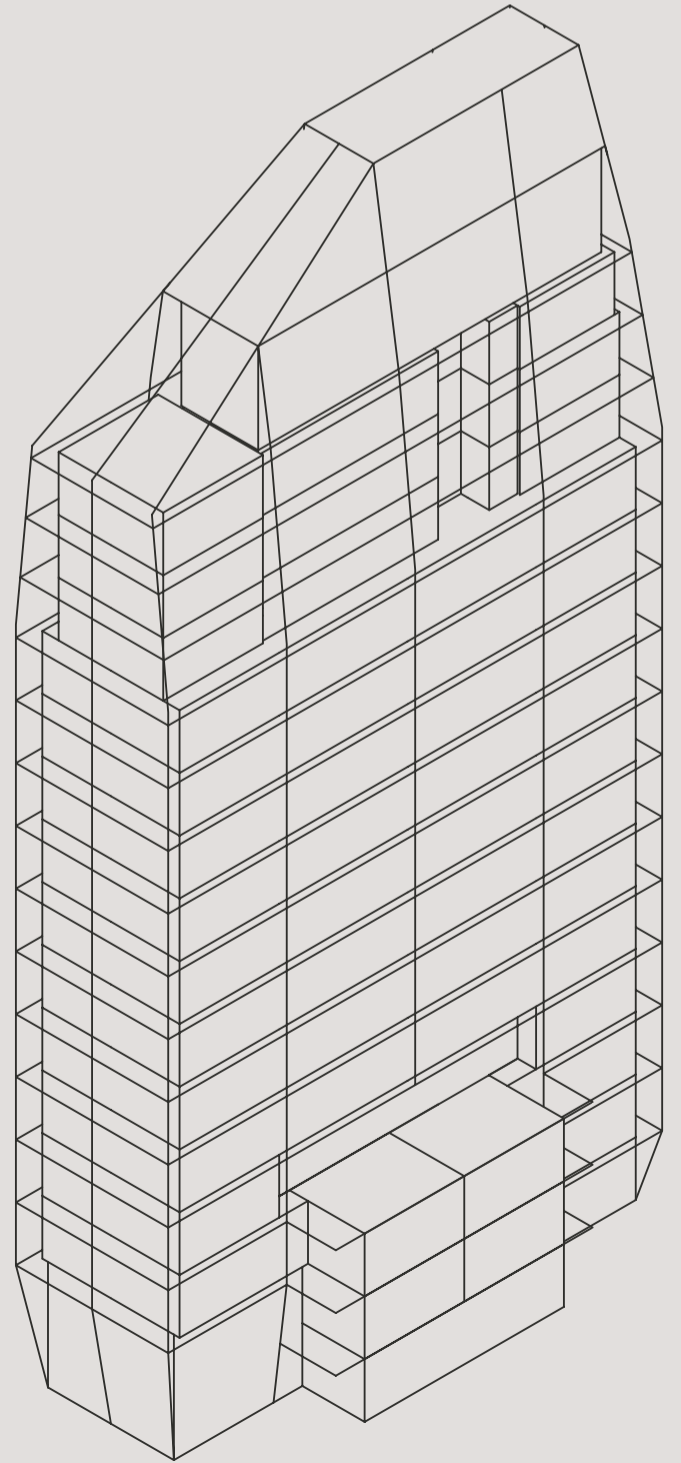
studios

18 a 55 m²



1 apartamentos

- _ 76 studios de 18 a 31 m²
- _ 3 studios garden de 51 a 55 m²
- _ 1 duplex de 77 m²





*imagem meramente ilustrativa

STUDIO FINAL 3 | 18 M²



*imagem meramente ilustrativa



24

*imagem meramente ilustrativa



25

*imagem meramente ilustrativa

STUDIO FINAL 2 | 22 M²



*imagem meramente ilustrativa



2° PAV. | STUDIO 21 | 22 M²



3° PAV. | STUDIO 32 | 54 M²



2° PAV. | STUDIO 23 | 29 M²



3° PAV. | STUDIO 31 | 24 M²



4° - 8° PAV. | STUDIO FINAL 3 E 4 |
18 M²



4° - 8° PAV. | STUDIO FINAL 1, 2, 5 E 6 | 22 M²



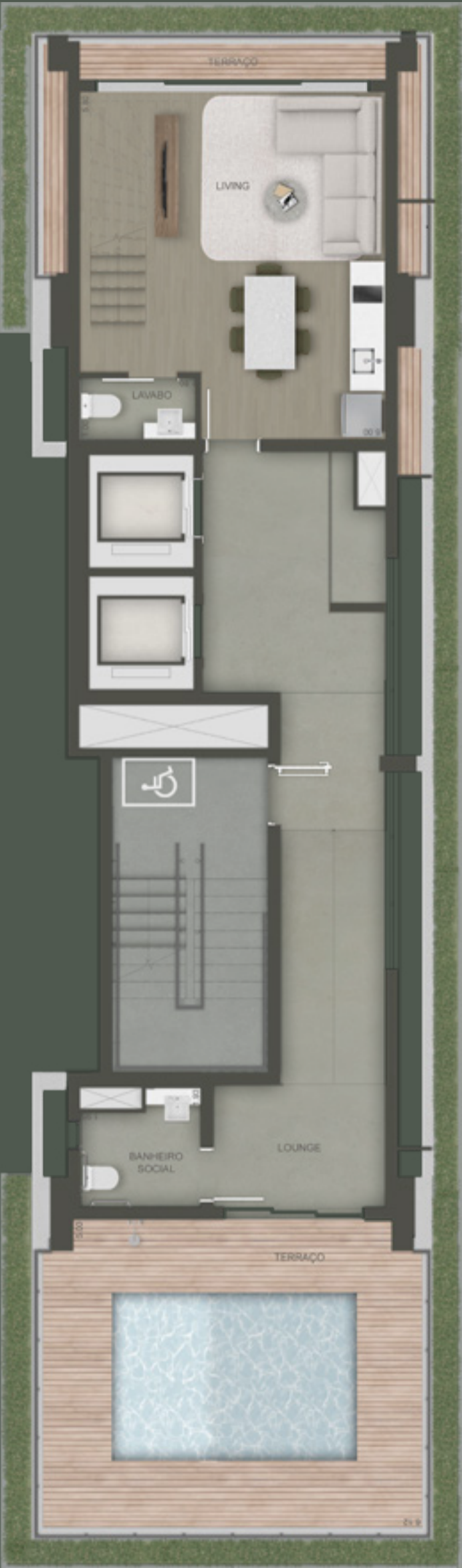
12° PAV. | STUDIO 126 | 24 M²



13° PAV. | STUDIO 131 | 28 M²



13° PAV. | STUDIO 132 | 25 M²



14° PAV. | DUPLEX PISO INFERIOR | 77 M²



14° PAV. | DUPLEX PISO SUPERIOR | 77 M²

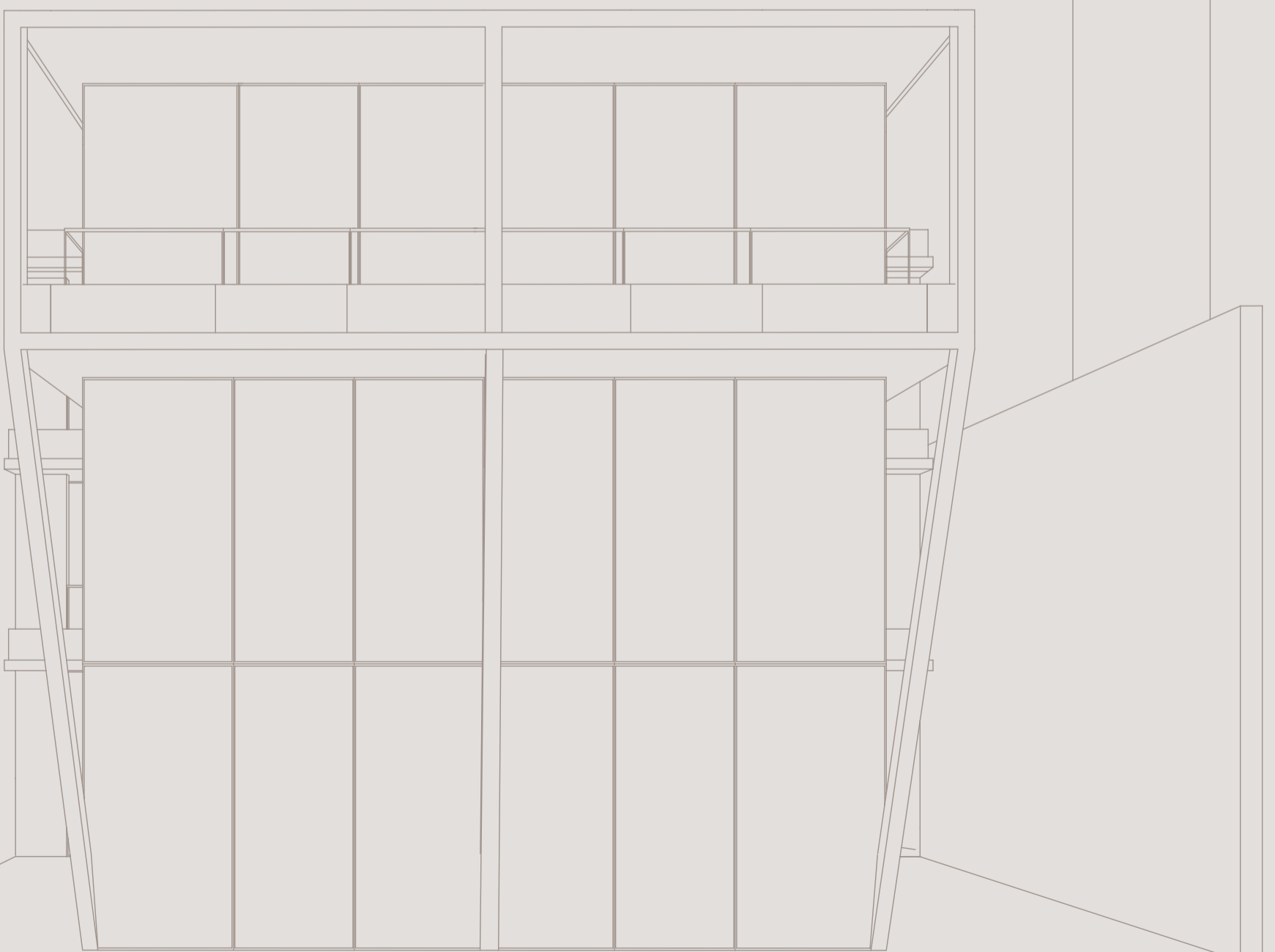
2

área comum

- _ lobby
- _ solarium com ducha
- _ fitness
- _ bicicletário e oficina
- _ market place
- _ lavanderia
- _ delivery
- _ lounge externo com fire place

32

33



A bela fachada do residencial remete à face de uma íris - onde o reflexo reluzente, proporcionado pela luz natural única, vai de encontro aos vidros e torna o ambiente graciosamente sublime, enquanto harmoniza ao verde que acolhe e o concreto que estrutura.



*imagem meramente ilustrativa



*imagem meramente ilustrativa



36

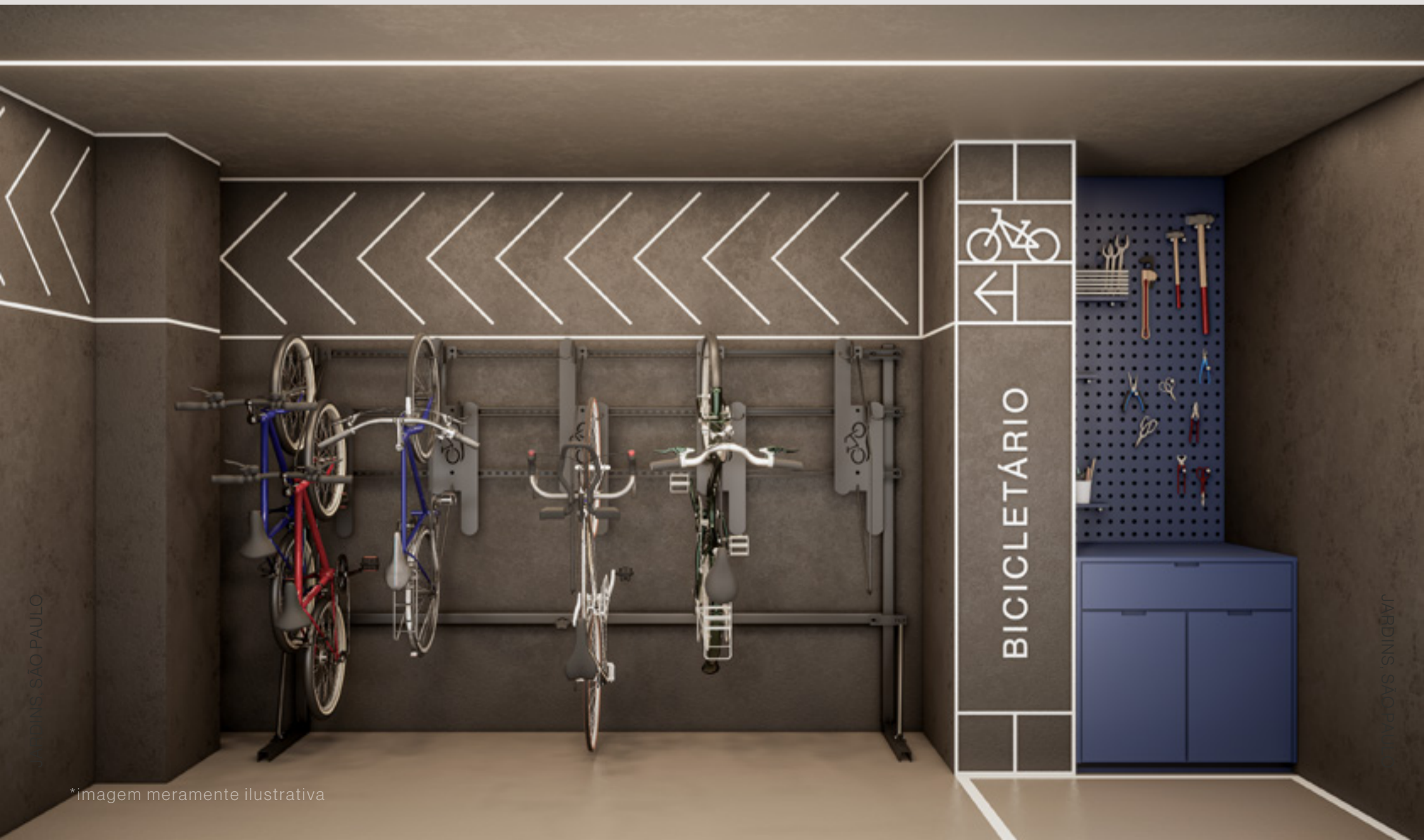
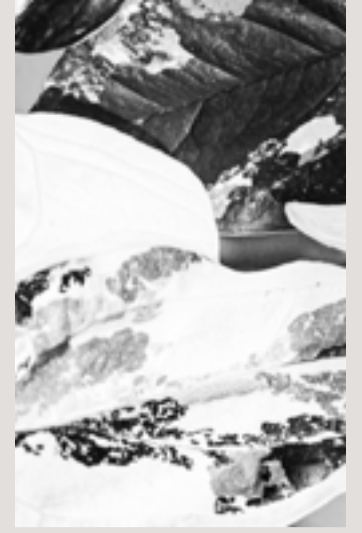
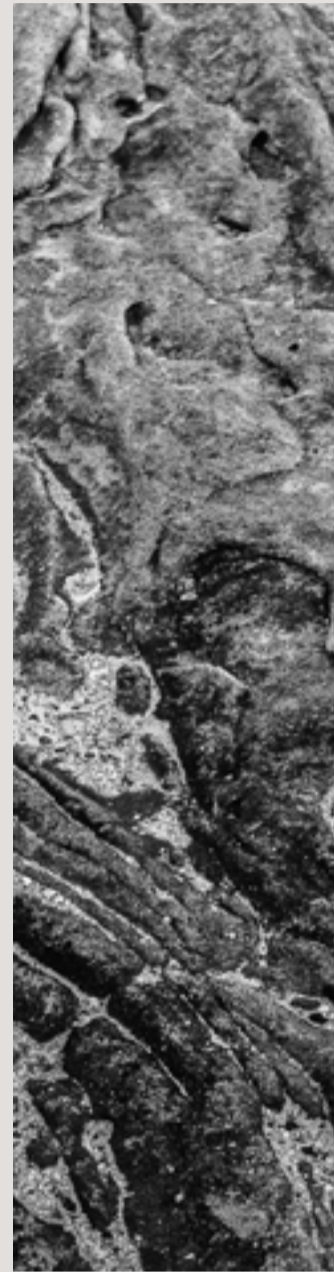
*imagem meramente ilustrativa



*imagem meramente ilustrativa

As áreas comuns oferecem serviços e experiências únicas, com espaços equipados e decorados que incluem solarium com ducha, bicicletário com oficina, delivery, lobby, market place, fitness, lounge externo com fire place e gerador. Cada unidade oferece pisos em todos os ambientes, luminosidade e ventilação naturais, além de fechaduras biométricas para um conforto e segurança incomparáveis.

/ Arquitetura
/ Interior Design





40

41

*imagem meramente ilustrativa

No décimo quarto pavimento, o solarium da área comum proporciona uma experiência agradável, onde os moradores podem relaxar com a água suave nos pés enquanto deleitam-se com uma vista panorâmica espetacular da cidade de São Paulo.



*imagem meramente ilustrativa

O terraço privativo com garden do terceiro pavimento é um espaço que exala tranquilidade. Projetado para ser um ambiente harmonioso, oferece uma área ao ar livre onde os moradores podem relaxar e fazer uma pausa com privacidade.



Pavimento Subsolo 02

- 1_bicicletário
- 2_elevadores
- 3_lavanderia
- 4_vestiário
- 5_copa
- 6_oficina



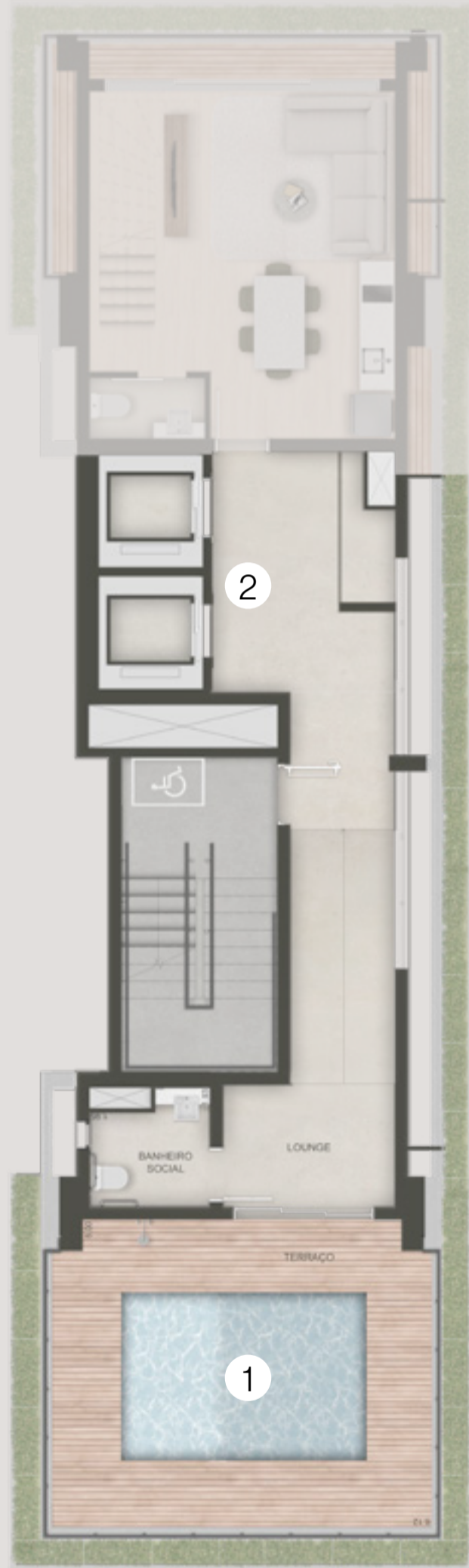
Pavimento Subsolo 01

- 1_academia
- 2_elevadores
- 3_loja



Pavimento Térreo

- 1_loja
- 2_lobby
- 3_delivery
- 4_elevadores



14º Pavimento

- 1_solarium
- 2_elevadores





AFONSO FRANÇA

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

A Afonso França Engenharia tem mais de 30 anos de experiência no setor de construção civil, atuando nos segmentos industrial, hospitalar, comercial, corporativo, data centers e de papel e celulose. Com um histórico impressionante de centenas de obras realizadas em todo o território nacional, a empresa se orgulha de ocupar a 13ª posição entre as 500 Maiores Construtoras do Brasil, em 2023, no ranking da revista O Empreiteiro. Isso se deve ao constante investimento no potencial de seus profissionais, altamente qualificados, além de aplicar tempo e recursos em tecnologia de ponta, com vistas à inovação em todas as frentes em que atua.

Agora a Afonso França criou a AF Desenvolvimento Imobiliário, para levar toda expertise da empresa para o segmento de imóveis residenciais e comerciais. Mais do que simplesmente construir edifícios, a AF DI quer criar espaços que proporcionem conforto, segurança e bem-estar a moradores e, ao mesmo tempo, que valorizem as comunidades com projetos ambientalmente responsáveis.

O compromisso com a excelência se manifesta em todas as etapas, desde o projeto, a construção e a pós-entrega, tendo a transparência e a ética construindo confiança e relacionamentos de longo prazo com clientes.

R. DESEMBARGADOR PAULO PASSALÁQUA, 146
PACAEMBU, SÃO PAULO

ARCHITECTS OFFICE

Arquitetura e Interior Design

ARCHITECTS OFFICE é a agência de arquitetura, urbanismo e interior design liderada por Greg Bousquet, um dos fundadores da Triptyque Architecture, que ao longo de 21 anos consolidou uma trajetória marcada por projetos e premiações por todo o globo.

A agência com sede no Brasil (AO-SP) e em Portugal, junto a João Vieira (AO-LX), traz aos projetos o ponto de equilíbrio entre o global e o local, a cidade e a natureza, a arte e a técnica para promover espaços que exaltam o bem-estar, edificações resilientes, e cidades mais democráticas.

O encontro dessas distintas definições revela a soma de visões, histórias e habilidades de uma equipe multicultural, que consolida uma abordagem autêntica ao decupar o universo de cada projeto para uma solução completa da macro à micro escala.

Juntos solidificam uma cultura única, evocando criações atemporais que transmitem a verdade da arquitetura através dos tempos ao comportar a vida em suas mais diversas formas, em qualquer lugar do mundo.

RUA FRADIQUE COUTINHO 1271
VILA MADALENA, SÃO PAULO

RENATA TILLI PAISAGISMO

Renata Tilli é terceira geração de uma família dedicada ao cultivo de plantas, à reconstituição e à preservação da Mata Atlântica e ao paisagismo.

Com conhecimentos em artes plásticas, arquitetura e especialização em botânica e horticultura, Renata sempre se pautou no respeito à essência da paisagem e das plantas. Seu olhar rigoroso, crítico e apurado foi lapidado pela incansável observação da estética da Natureza.

Ao longo dos anos trabalhou com vários arquitetos renomados. Exercendo seu ofício, Renata adquiriu experiência e imprimiu personalidade ao seu trabalho. O resultado aparece nos seus projetos elaborados para residências, hotéis, resorts, edifícios corporativos e Urbanismo no Brasil e no exterior. Renata também é responsável pela reconstituição e restauração da mata de diversas propriedades centenárias do ciclo cafeeiro.

Na execução de seus projetos, conta com o apoio de uma equipe de arquitetos bastante afinada.

R. ANTÔNIO DE MACEDO SOARES, 570
CAMPO BELO, SÃO PAULO



Comercialização:



Administradora:



Realização:



Incorporação:



AL. ITU EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA – CNPJ 43.611.619/0001-45. Incorporação registrada sob o R. 15 da Matrícula nº 75.836 do 13º Registro de Imóveis de São Paulo datado de 25 de abril de 2025. Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 36142-23-SP-ALV, expedido em 01/10/2024 pela Prefeitura Municipal de São Paulo. Todas as imagens e perspectivas contidas neste material são meramente ilustrativas, podendo sofrer alterações, inclusive quanto à forma, cor, textura e tamanho. As unidades e áreas comuns serão entregues conforme as especificações constantes no memorial de incorporação e memorial descritivo que prevalecerão em caso de conflito com qualquer outro material ou informação relativa ao empreendimento. MATERIAL SUJEITO A ALTERAÇÕES. Intermediação: Abyara – Quantum Partners Intermediação Imobiliária LTDA – CNPJ 49.433.651/0001-64 - Av. Ibirapuera, 2332 – 5 andar, conj. 52 – Torre I – Indianópolis, CEP 04028-900 – tel. (11) 6188-8886 – São Paulo, CRECI 42766-J. Impresso em maio de 2025.