



---

MATERIAL EXCLUSIVO DO CORRETOR



# ÍNDICE

---

	PÁG.
1   Magis	6
2   A inspiração	8
3   Região	12
4   Terreno	20
5   Localize-se	22
6   Os projetistas	24
7   Ficha técnica	25
8   Produto	26
9   Por que comprar?	32
10   Importante	36

TENHA O PRIVILÉGIO DE MORAR  
AO LADO DA REITORIA E PRÓXIMO  
A TUDO O QUE PRECISA.



# MAGIS



## Uma incorporadora que busca fazer sempre mais.

Transformar ideias, números e traços no melhor lugar do mundo pra viver é o desafio diário da Magis. Uma incorporadora genuinamente cearense que constrói empreendimentos com base na arquitetura inteligente, buscando reduzir os impactos ao meio ambiente. Os projetos Magis primam pela inovação, qualidade e se diferenciam por um rico paisagismo, com plantas nativas, que embeleza tanto o interior do condomínio quanto o entorno. Afinal, o lugar onde você vive tem que ser bonito por dentro e por fora.

A Magis já conquistou números surpreendentes que confirmam sua força, em 7 anos:

**28** Empreendimentos lançados

**6.442** Unidades vendidas

**11** Obras entregues

**14** Obras em andamento

**6** Obras a serem entregues em 2014

A excelência com que a Magis desenvolve os seus projetos trouxe importantes reconhecimentos. Além de ser eleita Construtora do Ano, a incorporadora conquistou diversas premiações e certificações como: Prêmio Master Imobiliário, ISO 9001, PBQP-H, GBC Brasil, GPTW - Melhores Empresas para Trabalhar Ceará - 2013.



# A INSPIRAÇÃO

# 2



Para criação do nome levamos em consideração a localização e a história do bairro Benfica. Uma região boêmia, intelectual, artística e repleta de manifestações culturais. Concluímos que a palavra AQUARELA, além de sonora, representa muito bem estes conceitos. Um nome muito presente na arte e na música brasileira. A assinatura Condomínio Clube posiciona um dos diferenciais do empreendimento: a sua área de lazer.

A logomarca foi criada com base na riqueza dos ícones brasileiros: tons, formas e ícones. A ideia foi construir uma identidade bem leve e afetiva. Misturando cores vivas e dinâmicas, uma representação da natureza, um dos símbolos mais marcantes do nosso Brasil. A fonte estilizada foi totalmente desenhada para este empreendimento.

As imagens têm caráter meramente ilustrativo por se tratar de bem a ser construído. Somente farão parte do imóvel os equipamentos e materiais constantes no Memorial Descritivo do Empreendimento. Ambiente fora de escala.



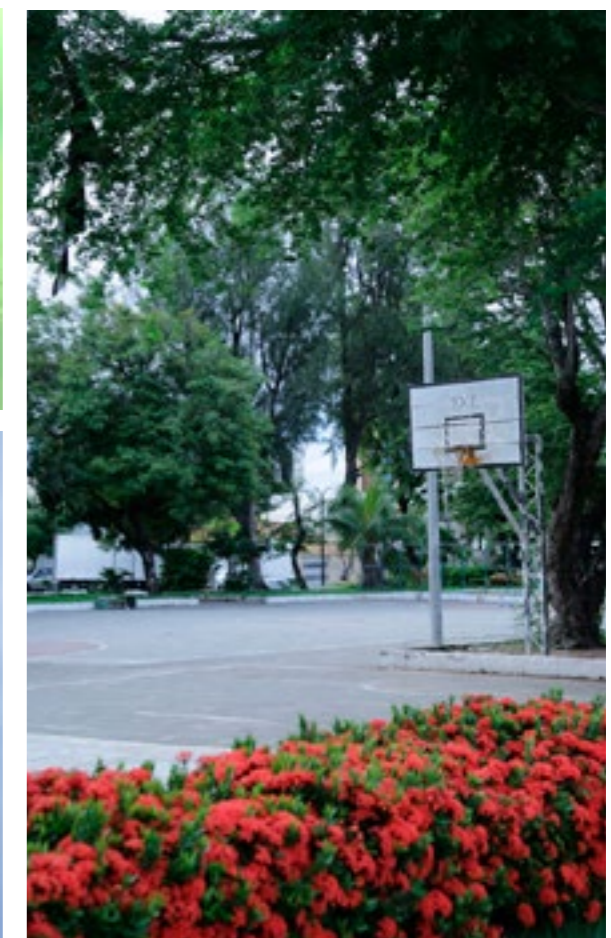
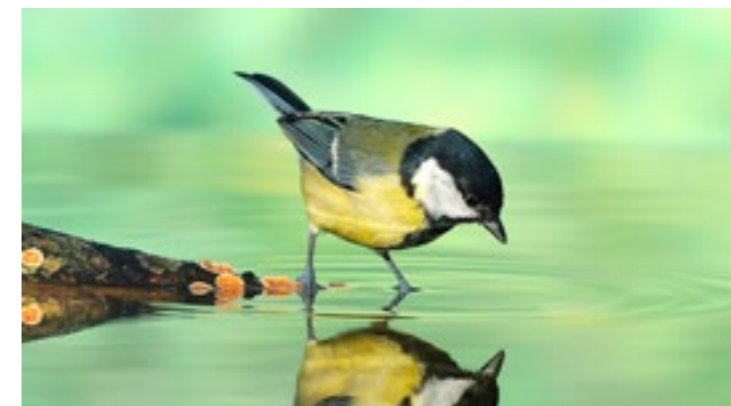
Fachada Aquarela Condomínio Clube

# REGIÃO

# 3

Quem mora no Benfica tem tudo o que precisa na porta de casa.

- Faculdades (UECE, UFC, IFCE, FAC);
- Colégios (Farias Brito, Christus);
- Hospitais;
- Shopping Benfica;
- Bancos (Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal);
- Supermercados (São Luiz, Extra);
- Estádio de Futebol;
- Igrejas;
- Clínicas Médicas;
- Restaurantes;
- Rodoviária;
- Metrô.



## Benfica. Um bairro único.

O Benfica está localizado na região central de Fortaleza. Um bairro essencialmente residencial e de vocação acadêmica. No endereço está localizado o Campus de Humanidades da UFC, bem como a Reitoria, a FEAAC - Faculdade de Economia, Administração, Atuária e Contabilidade da Universidade Federal do Ceará, a Casa de Cultura, o IFCE, entre outros.

Além de morar numa localização privilegiada, quem vive no bairro usufrui da facilidade de se locomover para qualquer lugar da cidade. Além de ser abastecido por diversas linhas de ônibus, é no Benfica que encontra-se uma das mais importantes estações de metrô. Para reforçar a excelente mobilidade do bairro, há importantes avenidas que cortam a região, tais como: Av. 13 de Maio, Av. Carapinima, Av. João Pessoa que se transforma em Av. da Universidade, ligando o Benfica ao Centro.



Outra característica marcante do bairro é a forte presença de áreas verdes. É comum encontrar árvores que fazem sombra, embelezam as ruas e amenizam o clima. Outra peculiaridade é um velho costume: conversar nas calçadas e passear pelas praças. São hábitos como estes que tornam o bairro tranquilo e muito familiar, proporcionando qualidade de vida e bem-estar.

Mesmo sendo em sua maioria residencial, o Benfica abriga muitos serviços e lojas. Tanto é que um dos shoppings mais movimentados de Fortaleza está no bairro, o Shopping Benfica.



## Instituições de Ensino

Além de residencial, o Benfica tem a vocação muito forte para ser um bairro acadêmico. O endereço ideal para professores, universitários, estudiosos, intelectuais, pesquisadores, entre outros. Aqui estão instaladas a Reitoria e as Pró-Reitorias de Planejamento, Extensão, Administração e Assuntos Estudantis; a Superintendência de Recursos Humanos; o Centro de Humanidades; a Faculdade de Educação; o Departamento de Arquitetura e Urbanismo, bibliotecas e as Casas de Cultura Estrangeira, Procuradoria Geral, Ouvidoria, Auditoria Interna, Seara de Ciência e CETREDE, além de equipamentos culturais como o Museu de Arte, Rádio Universitária, Concha Acústica e a Editora e Imprensa Universitária. Além destas instalações da UFC, o bairro abriga também o IFCE - Instituto Federal de Educação, Ciências e Tecnologia do Ceará; os Cursos de Línguas Estrangeiras do IFCE – CLEC; bem como algumas escolas de ensino fundamental e médio. O Centro de Humanidades da Universidade Estadual do Ceará, localizado na Avenida Luciano Carneiro, está a poucos minutos “a pé”.

## Praça da Gentilândia

O Benfica é um dos poucos bairros onde podemos encontrar seus moradores conversando nas calçadas e passeando pelas praças. Por isso é na Praça da Gentilândia onde crianças, jovens, adultos e idosos se encontram para os seus momentos de lazer, convivendo em um clima familiar.

Todas as tardes, a Pracinha recebe barracas de comidas típicas que atraem moradores do bairro, estudantes e pessoas de outros lugares da cidade. Às sextas-feiras a Praça torna-se o ponto de encontro para um público diverso que se reúne para conversar, namorar e se divertir. Aos sábados e domingos acontece a tradicional Feira da Gentilândia: uma feira livre onde os moradores podem comprar cereais, verduras e frutas frescas, um privilégio para poucos.



## Shopping Benfica

Um dos mais movimentados Shoppings de Fortaleza, o Benfica destaca-se como a melhor opção da região em diversão, lazer, serviços e compras. Não é à toa que recebe diariamente cerca de 33.000 pessoas. Consumidores de todas as partes da cidade vêm ao shopping para aproveitar do mix formado pelos melhores de cada segmento: lojas de departamento, moda, cinemas, galeria de arte, bancos, farmácias, além da diversificada praça de alimentação.

Um dos grandes diferenciais do Shopping Benfica é a sua variada agenda cultural. No shopping acontecem shows, concursos culturais, exposições de arte, feiras, exibição de grandes filmes, galeria de arte e parque de diversão para a criançada se divertir enquanto os pais usufruem de outros serviços.

## Estádio Presidente Vargas

Um dos mais importantes estádios do Ceará encontra-se no Benfica. É no Estádio Municipal Presidente Vargas que boa parte dos jogos do Campeonato Cearense de Futebol, bem como partidas de competições de nível nacional, acontecem. A presença do Estádio faz do futebol um tema muito presente no cotidiano do bairro, seja nas conversas entre amigos nas calçadas e bares, seja na presença maciça de torcedores em dias de jogo.



# TERRENO 4

Para levar sua qualidade a todos os cantos da cidade, a Magis comprou um terreno no Bairro Benfica, entre as Avenidas da Universidade e Carapinima, com uma área total de 9.444,63 m<sup>2</sup>. Uma localização privilegiada, no centro do bairro, a uma quadra da Av. 13 de Maio, próximo a Reitoria e ao Shopping Benfica.



# LOCALIZE-SE 5

Universidades, shopping, bancos, lazer e importantes avenidas localizam-se no Bairro Benfica.



# OS PROJETISTAS

# 6



O projeto do Aquarela tem como base os conceitos da arquitetura contemporânea: linhas retas, espaços amplos, valorização da luz e ventilação naturais. O empreendimento é um lindo jardim em pleno coração do Benfica.

# 7

# FICHA TÉCNICA

Endereço: Av. da Universidade x Rua Padre Fco. Pinto

Área do terreno: 9.444,63 m<sup>2</sup>

Número de unidades: 480

Pavimentos: 20

Unidades por pavimento: 8

Apartamento tipo: 75,53 m<sup>2</sup> | 67,94 m<sup>2</sup> | 56,66 m<sup>2</sup>

Até 2 vagas

Até 2 suítes

3 elevadores

Guarita elevada com vidro blindado e eclusa

Fachada com vidro verde



# PRODUTO

# 8

Apto. de **75,53** m<sup>2</sup>



3 Quartos sendo 1 suíte do casal | Varanda  
WC social ou suíte reversível

Apto. de **67,94** m<sup>2</sup>



3 Quartos sendo 1 suíte | Varanda | WC social

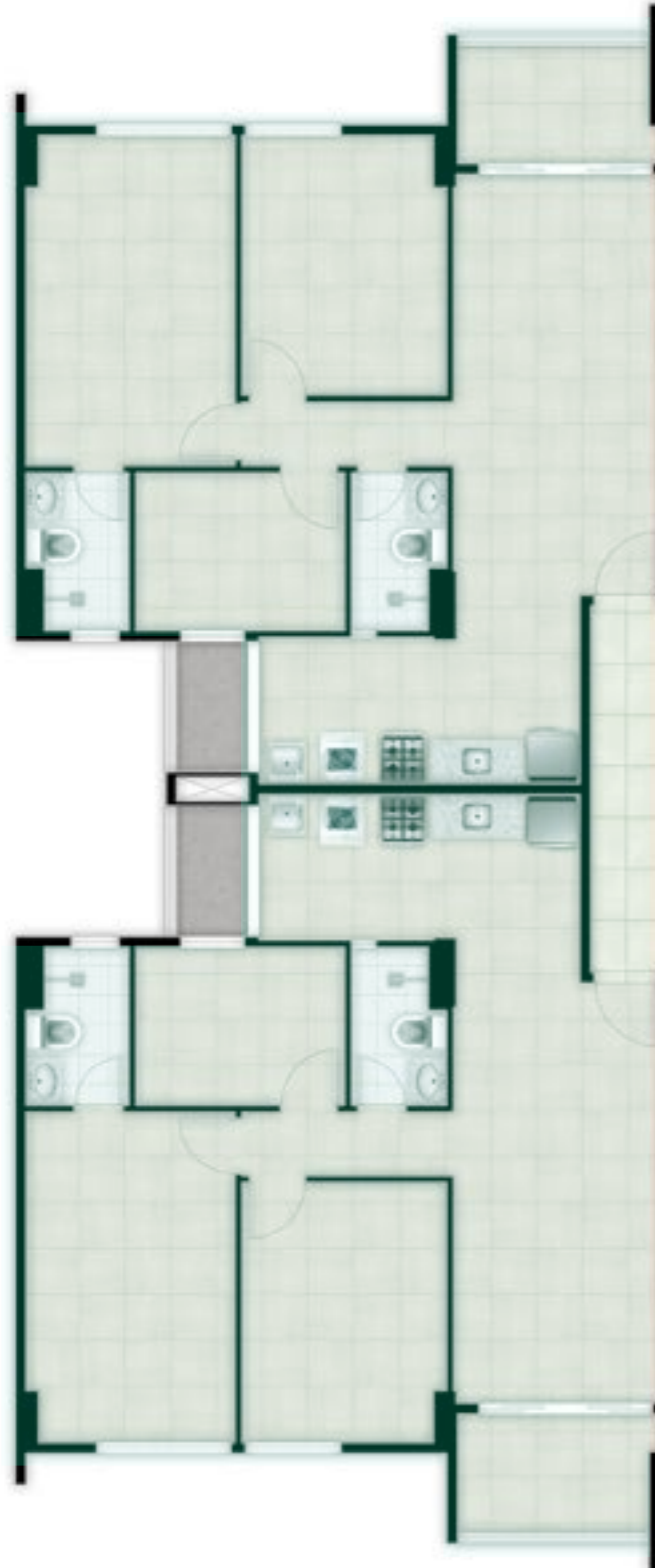
Apto. de **56,66** m<sup>2</sup>



2 Quartos sendo 1 suíte | Varanda | WC social



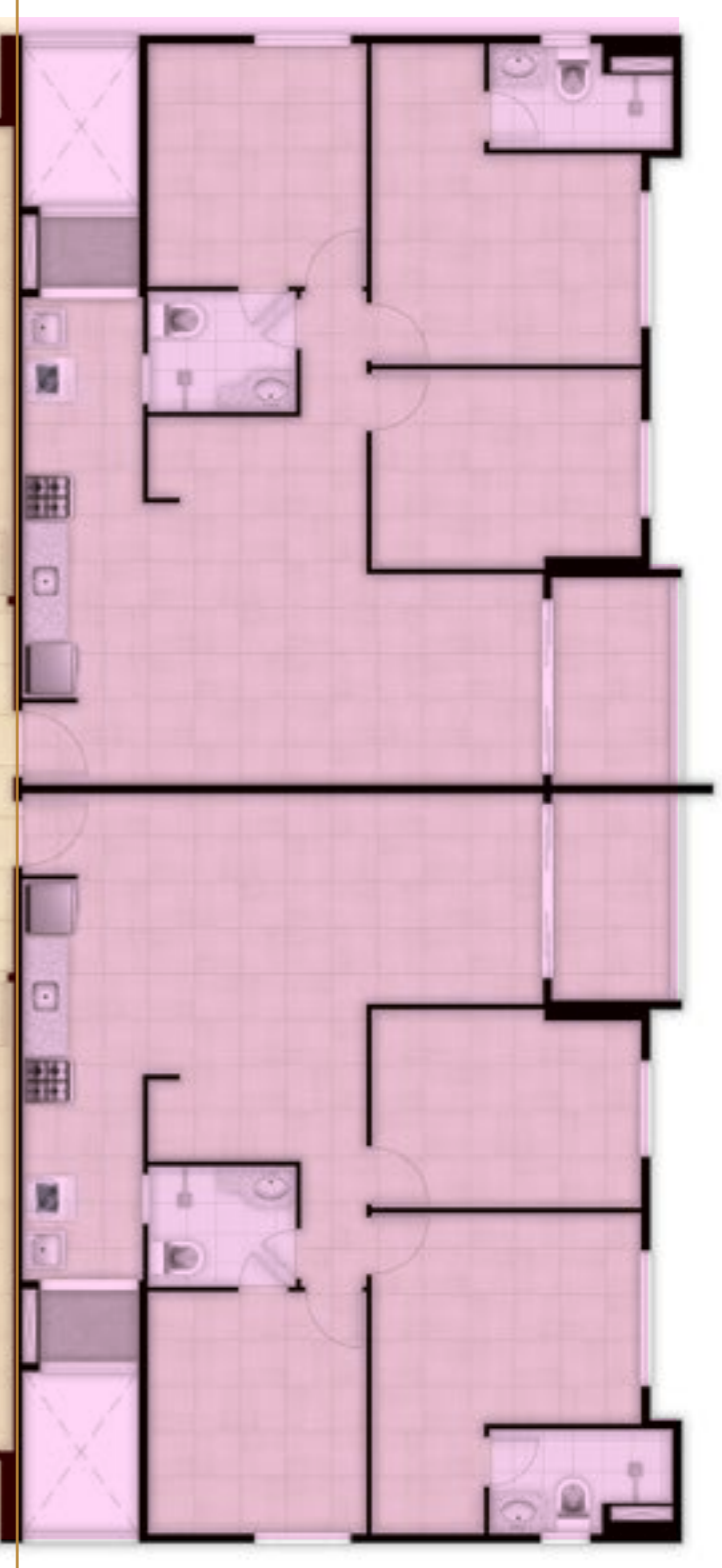
**Coluna 1**  
Apto. de 67,94 m<sup>2</sup>



**Coluna 2**  
Apto. de 56,66 m<sup>2</sup>



**Coluna 3**  
Apto. de 56,66 m<sup>2</sup>



**Coluna 4**  
Apto. de 75,53 m<sup>2</sup>

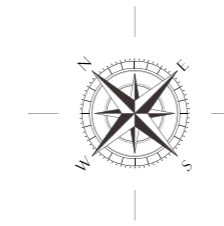


**Coluna 8**  
Apto. de 67,94 m<sup>2</sup>

**Coluna 7**  
Apto. de 56,66 m<sup>2</sup>

**Coluna 6**  
Apto. de 56,66 m<sup>2</sup>

**Coluna 5**  
Apto. de 75,53 m<sup>2</sup>



## Implantação Área de Lazer



- |    |                       |    |                  |    |                          |    |                 |
|----|-----------------------|----|------------------|----|--------------------------|----|-----------------|
| 01 | Campo Gramado         | 06 | Sala de Cinema   | 11 | Deck com Churrasqueira   | 16 | Fonte           |
| 02 | Churrasqueira Gourmet | 07 | Piscina Infantil | 12 | Salão de Festas Infantil | 17 | Academia        |
| 03 | Anfiteatro            | 08 | Prainha          | 13 | Hall de Entrada          | 18 | Salão de Jogos  |
| 04 | Salão de Festas       | 09 | Piscina Adulto   | 14 | Playground               | 19 | Hall de Entrada |
| 05 | Hall de Entrada       | 10 | Bar              | 15 | Gazebo                   |    |                 |



# POR QUE COMPRAR?

# 9



## Localização privilegiada

O Aquarela está localizado entre a Av. da Universidade com a Rua Padre Fco. Pinto. A uma quadra da Av. 13 de Maio, próximo a Reitoria, a 3 quadras do Shopping Benfica e da Estação de Metrô Benfica. No coração do bairro, ladeado por importantes avenidas como: Av. 13 de Maio, Av. João Pessoa que se transforma em Av. da Universidade, bem como a Av. Carapinima que se transforma em José Bastos.

## Um clube particular

O lazer foi um ponto bastante valorizado no empreendimento. Podemos dizer que o Aquarela é o primeiro Condomínio Clube da região, um grande diferencial. Os pais poderão ficar despreocupados pois seus filhos irão se divertir sem precisar sair de casa.

## Serviços e comércio de primeira linha

É muito simples sair do Aquarela e chegar ao destino que deseja. A localização do empreendimento é central o que facilita o acesso a todas as conveniências do bairro com pouco tempo de deslocamento, seja andando ou motorizado. Leva-se no máximo 10 minutos para chegar ao seu destino. Próximo a universidades, restaurantes, shopping e cinemas.

- Renomadas universidades (UFC, UECE, IFCE);
- Importantes instituições de ensino;
- Hospitais e clínicas de todas as especialidades;
- Shopping e lojas de ruas;
- Lojas de conveniência;
- Rede bancária completa;
- Centro empresarial;
- Diversas opções gastronômicas.

---

## Pontos fortes do produto

São 9.444,63 m<sup>2</sup> de área total com uma completa área de lazer.  
Conheça os diferenciais deste empreendimento.

- 2 e 3 quartos;
- Até 2 suítes;
- Até 2 vagas;
- Guarita elevada com vidro blindado e eclusa;
- Fachada com vidro verde;
- Piso em porcelanato nas áreas sociais do apartamento;
- Infraestrutura de split na suíte de casal e quarto social.

---

## Área de influência

A maioria dos moradores do Benfica são mulheres. Cerca de 58%, enquanto os homens totalizam 42%. A região abrange diversos bairros, somando toda sua área de influência contabiliza-se 185.829 habitantes.

---

## Valorização

Diversos fatores positivos fazem do Benfica um bairro ideal para morar. Suas particularidades são pontos fortes na hora de escolher um imóvel.

- Fácil acesso a várias avenidas;
- Bairro universitário;
- Bairro residencial;
- Completa presença de transporte público;
- Comércio e serviço diversificados;
- Baixo adensamento populacional.



# IMPORTANTE

# 10

\*O AQUARELA CONDOMINIUM será objeto de incorporação e construção da MAGIS. Qualquer tipo de reserva e/ou negociação das futuras unidades somente serão permitidas após o Registro de Incorporação (RI) no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) competente, como determina o Art. 32 da Lei 4591/64. A MAGIS não autoriza que seja reservado e/ou negociado por colaboradores, imobiliárias, corretores de imóvel, as unidades deste Empreendimento até o R.I no CRI competente. Os colaboradores, as imobiliárias e os corretores de imóveis somente estão autorizados a divulgar o referido Empreendimento e cadastrar eventuais clientes interessados neste produto, sendo-lhes vedada a cobrança ou pagamento de qualquer valor inerente a título de sinal, reserva etc. Em caso de qualquer comportamento que viole estas orientações informe a MAGIS para que sejam tomadas as medidas cabíveis ao infrator.



---

INFORMAÇÕES: **3388.5808**