



*Garden View*

J A R D I M A M É R I C A

S E J A S Ó C I O I N V E S T I D O R



A **Engemak** foi criada para oferecer soluções completas e inovadoras para investimentos no mercado imobiliário. Desde a concepção do produto até a entrega dos resultados, nossa busca é pela excelência em cada etapa.

Fruto da união entre o **Grupo Maktub, reconhecido por sua atuação de destaque no varejo, e a VPR Engenharia, com 18 anos de experiência em incorporações e construção de obras de alto luxo, a Engemak** combina expertise em engenharia com profundo conhecimento de mercado. Nossa missão é gerenciar incorporações para grupos de investidores que buscam eficiência, confiabilidade e resultados consistentes.


Atuamos no estado de São Paulo, onde já entregamos mais de **100 obras com excelência**. Nosso portfólio principal inclui incorporações residenciais na capital e no Vale do Paraíba, além de projetos pontuais no interior do estado. A Engemak nasceu da paixão compartilhada pela construção e pelo desenvolvimento imobiliário, sempre com foco em empreendimentos que não só atendam às necessidades dos clientes, mas também elevem os padrões de qualidade e agreguem valor a todo o entorno.

Nosso compromisso desde o início tem sido com a inovação, a qualidade e a sustentabilidade. Almejamos nos tornar referência em construção a preço de custo, reforçando nosso compromisso de entregar qualidade, transparência, diversidade e segurança aos investidores da região.

O sucesso da Engemak continua a crescer à medida que expandimos nossos horizontes, sempre fiéis à missão de proporcionar segurança, transparência e qualidade em todas as nossas empreitadas. Hoje, a **Engemak é sinônimo de qualidade, confiabilidade, sofisticação, compromisso e inovação.**

**+18 anos de Experiência**  
**+100 obras entregues**





**Prepare-se para se  
surpreender** com o  
melhor que está por vir  
no Jardim América:  
um **empreendimento  
exclusivo, único e  
sofisticado**, situado no  
**coração da  
conveniência**

# Jardim América

# Zona Sul

# Comodidade PARA VOCÊ E TODA SUA FAMÍLIA



O **Garden View** está a menos de **5 minutos** de toda infraestrutura que você precisa para viver bem e melhor. A Zona Sul inteira aos seus pés



SHOPPING  
JARDIM ORIENTE



Apenas 5 minutos de tudo que está a sua volta

LOCALIZAÇÃO

Vista 270°

Poupa T São José



Parque Industrial



Centro da Juventude

Linha Verde

Bacabal

Rua Koichi Matsumura

Rua Serra do Roncador





Vídeo Trecho Linha Verde



Clique e veja

Apenas 5 minutos de tudo que você precisa

Localização

Vista 270°



**Viva seus melhores momentos, conheça o**  
**Garden View Jardim América**



*Garden View*  
JARDIM AMÉRICA

## F i c h a T é c n i c a

**Nome do Empreendimento**

**Área do Terreno**

**Apartamentos por Andar**

**Estilo Arquitetônico**

**Quantidade de Pavimentos**

**Metragem Apartamentos**

**Número de Vagas**

**Número Elevadores**

**Aquecimento dos Chuveiros**

**Sistema Construtivo**

**Realização e Construção**

**Sistema de Comercialização**

**Localização**

**Garden View 1 e 2 - Jardim América**

**3.343,00m<sup>2</sup> em cada condomínio**

**8 Apartamentos por andar**

**Arquitetura Contemporânea**

**31 Pavimentos**

**62m<sup>2</sup> com 3 Dormitórios sendo uma suíte**

**1 Vaga por apartamento**

**4 Elevadores sendo 2 sociais e 2 de serviços**

**Aquecimento a Gás**

**Estrutura Convencional**

**Engemak Construtora**

**SCP (Sociedade em Conta de Participação)**

**Garden View 1 - Rua Koichi Matsumura e**

**Garden View 2 - Serra do Roncador**

**Jardim América - São José dos Campos**



Perspectivas e imagens meramente ilustrativas



*Garden View*  
JARDIM AMÉRICA

**Portaria**

Garden View I

Koichi Matsumura

Perspectivas e imagens meramente ilustrativas

Perspectivas e imagens meramente ilustrativas



*Garden View*  
JARDIM AMÉRICA

**Portaria**

Garden View 2

Rua Serra do Roncador

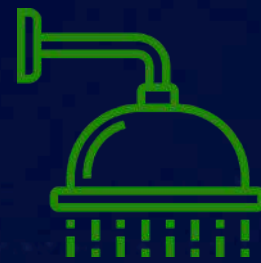


Garden View  
JARDIM AMÉRICA

# Completo e CONECTADO AOS NOVOS TEMPOS



CarWash



Chuveiro a Gás



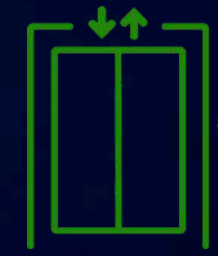
Vista 270



Charge Station



Infra de Ar Condicionado



Elevadores com  
drive regenerativos



Varanda com  
churrasqueira a carvão



Wi-fi nas  
áreas Comuns



Persiana de  
enrolar com  
preparação para  
automação



Lazer exclusivo  
no RoofTop



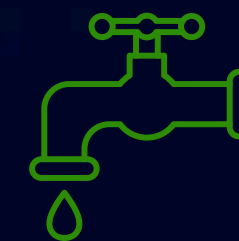
Quadra de  
Beach Tênis



Árvores  
Frutíferas



Tomadas USB-C



Torneiras com  
arejador



Espaço Delivery

Viva o **FUTURO** e a **SUSTENTABILIDADE**  
no seu **NOVO ENDEREÇO**

**30** ANDARES  
**+15** ITENS DE LAZER





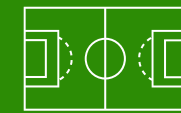
## Viva a Exclusividade e o Conforto do **Garden View**

Cada detalhe foi cuidadosamente planejado para elevar sua experiência de vida, integrando luxo, lazer e bem-estar em um ambiente familiar excepcional. Aqui, você encontrará um lazer completo, pensado para atender a todas as suas necessidades e desejos. Desfrute de dias ensolarados em nossa piscina deslumbrante, perfeita para relaxar ou se divertir com a família. Mantenha-se ativo e crie memórias inesquecíveis em nossa quadra de beach tênis, onde o esporte ganha um novo significado. Para momentos de puro relaxamento, nossa sauna oferece um refúgio de tranquilidade para recarregar suas energias.

## Muito mais lazer para a família



**Piscina**



**Quadra de Beach Tênis**



**Sauna**



**Fitness**



**Espaço Crossfit**



**Espaço gourmet**



**Spa**



**Salão de Jogos adulto**



**Playground**



**Churrasqueira**



**Salão de Festas Adulto**



**Solarium**



**Salão de Festas Infantil**



**Coworking**



**Salão de Jogos Infantil**

Rua Serra do Roncador



# Térreo

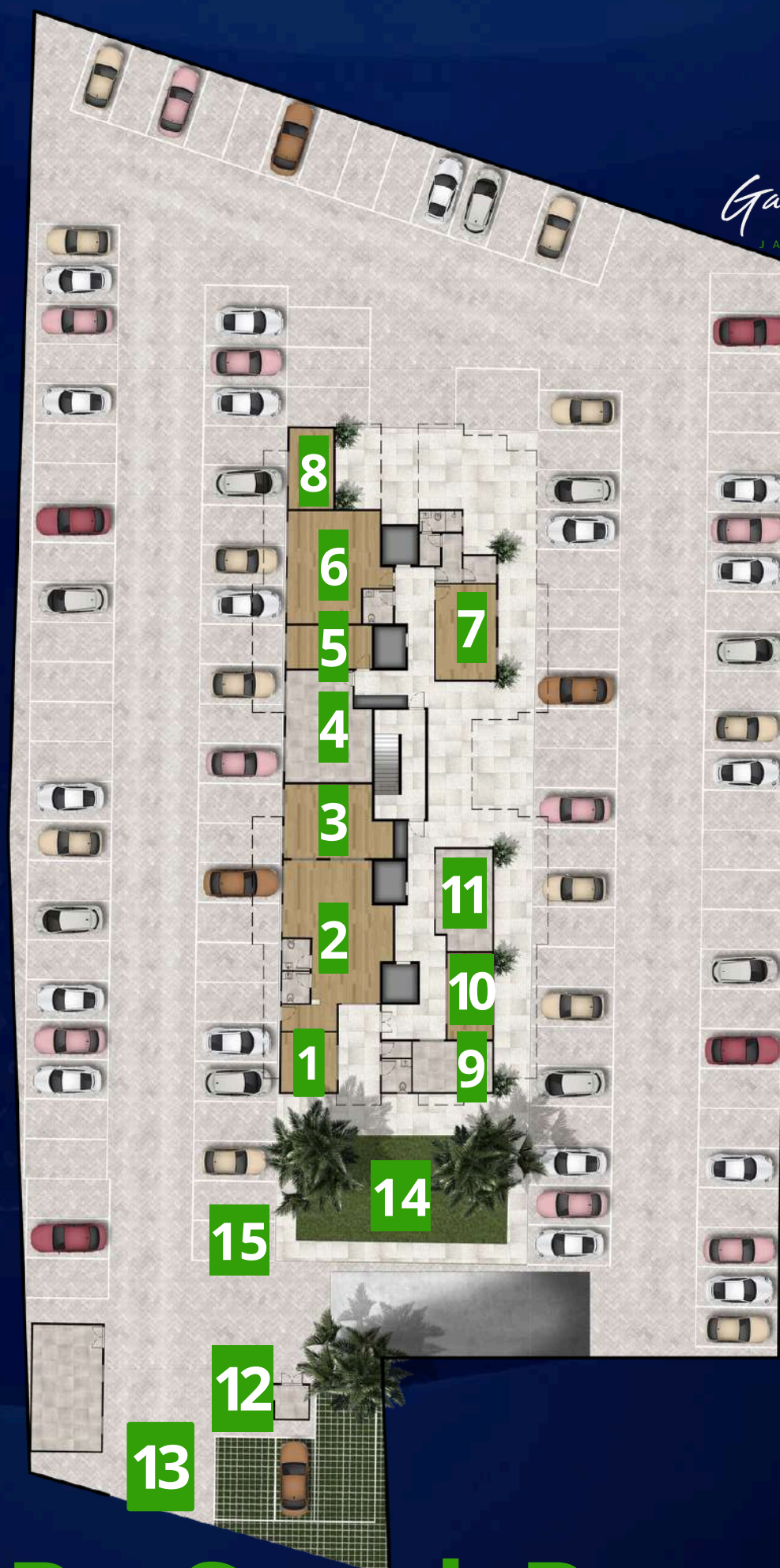
- 1 - Espaço Coworking
- 2 - Salão de Festas
- 3 - Espaço Gourmet
- 4 - Fitness / Crossfit
- 5 - Spa / Sauna
- 6 - Brinquedoteca
- 7 - Salão de Festas Infantil
- 8 - Salão de Jogos
- 9 - Mini Mercado
- 10 - Espaço Delivery
- 11 - Lavanderia
- 12 - Portaria
- 13 - Acesso Veículos Térreo
- 14 - Acesso Veículos Subsolo
- 15 - Playground
- 16 - Vaga Carro Elétrico

Rua Koichi Matsumura

# Garden View 1

# Térreo

- 1 - Espaço Coworking
- 2 - Salão de Festas
- 3 - Espaço Gourmet
- 4 - Fitness / Crossfit
- 5 - Spa / Sauna
- 6 - Brinquedoteca
- 7 - Salão de Festas Infantil
- 8 - Salão de Jogos
- 9 - Mini Mercado
- 10 - Espaço Delivery
- 11 - Lavanderia
- 12 - Portaria
- 13 - Acesso Veículos subsolo e térreo
- 14 - Playground
- 15 - Vaga Carro Elétrico



Rua Serra do Roncador

Garden View 2



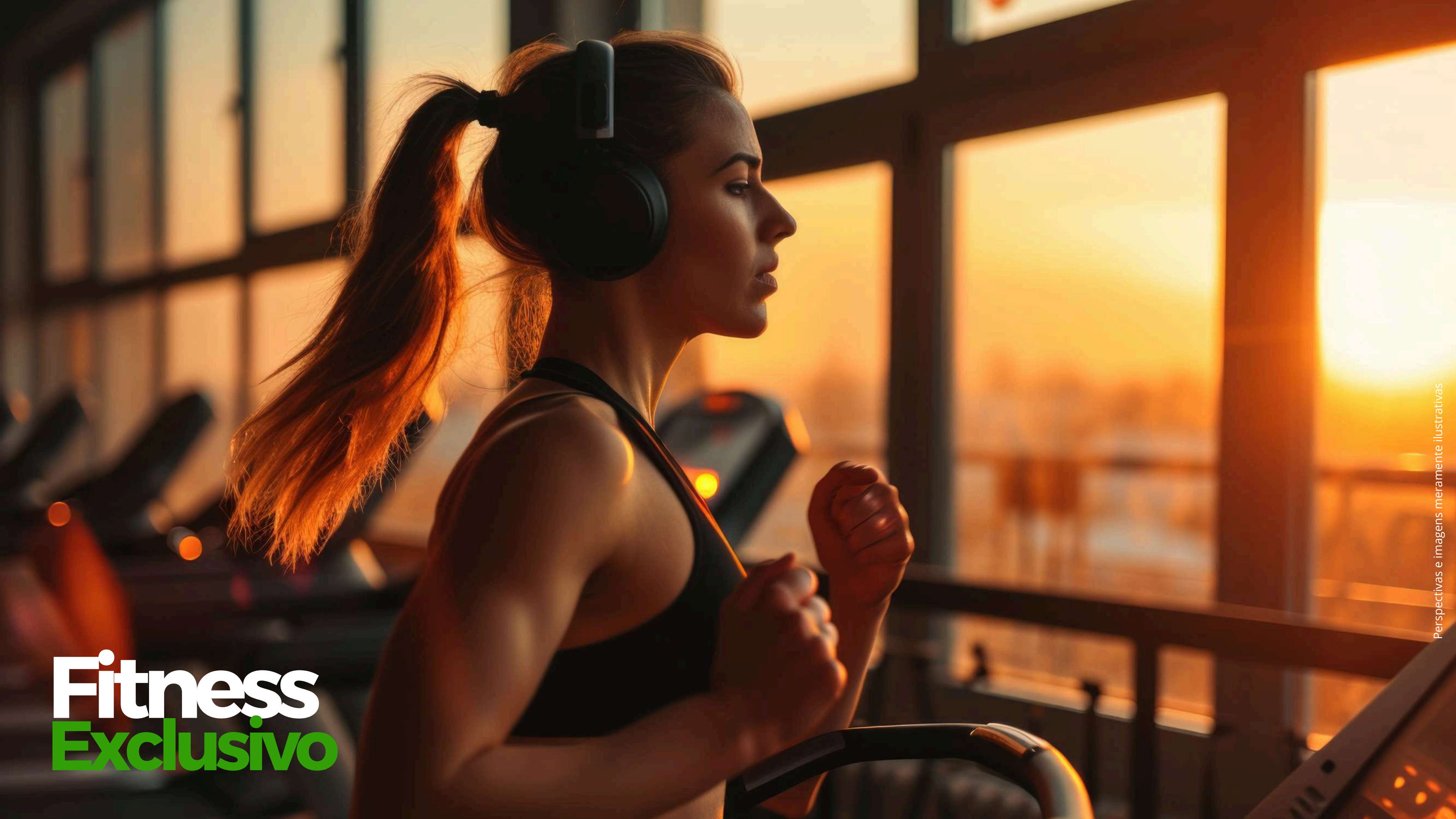
Garden View  
JARDIM AMÉRICA



# Lazer Rooftop

Perspectivas e imagens meramente ilustrativas

Perspectivas e imagens meramente ilustrativas



**Fitness**  
**Exclusivo**

# Saúde Bem Estar



**Espaço**  
**Crossfit**

# Spa com sauna **Relaxante**





**Piscina adulto  
e infantil no  
rooftop,  
oferecendo  
conforto e  
lazer para  
toda a sua  
família**

# Piscina com Borda Infinita



# Beach Tênis no 31º andar

Imagine uma quadra de Beach Tênis no 31º andar, onde o esporte e a vista se encontram para criar uma experiência incrível

No **Garden View**, você e sua família irão se divertir com um lazer exclusivo a **90 metros de altura**, onde cada dia será repleto de **momentos inesquecíveis e experiências únicas**. Faça parte de um estilo de vida completo e vibrante.

Uma quadra de **beach tênis nas alturas**, onde seu **esporte** ganha um **novo significado** e você **desfruta de uma experiência** única em **cada jogo**

# Quadra

# Beach

# Medidas

# Tênis


# Oficiais



# Espaço Gourmet



# Salão Festas

A young child with voluminous, curly brown hair is laughing joyfully, looking upwards. The child is wearing a blue and white striped shirt. They are positioned on a wooden playground structure with a lattice-like pattern. The background is bright and slightly blurred, suggesting an outdoor setting with sunlight filtering through the structure. A green, irregularly shaped graphic element is overlaid on the left side of the image, containing white text.

**Um lugar repleto  
de amor e alegria  
para os seus  
filhos crescerem**

# Espaço Kids Brinquedoteca





# Espaço Kids Playground

# Espaço Kids

## Salão de Jogos





*Garden View*

PARQUE AMÉRICA

**O futuro da  
tecnologia e a  
sustentabilidade  
no seu dia a dia**



Garden View  
JARDIM AMÉRICA

# Tecnologia Charge Point



theoffice

Espaço compartilhado  
**Coworking**



Garden View  
JARDIM AMÉRICA

Frios  
Congelados

# Comodidade Mini Market

Perspectivas e imagens meramente ilustrativas

**Alegria**  
**Compartilhada**



**Lavanderia**  
**Compartilhada**



Garden View

GREEN AMERICA

# Praticidade Vaga CarWash

Perspectivas e imagens meramente ilustrativas



Garden View  
JARDIM AMÉRICA

 espaço car wash



Pe sbectivas e imagens meramente ilustrativas



*Garden View*  
JARDIM AMERICA

# 3rd Edition

## Varanda Gourmet

# Muito mais Conforto Inteligente e Versátil

Os apartamentos foram cuidadosamente projetados para **oferecer espaços amplos, funcionais e confortáveis**, proporcionando o **ambiente ideal** para viver e conviver em harmonia.



Ambientes integrados que proporcionam conforto a quem mora e versatilidade a quem investe

62m<sup>2</sup>

3 dorm



# (Planta) 62m<sup>2</sup> - 3 dormitórios

Finais 1,2,7 e 8

Churrasqueira a Carvão

Ponto para Máquina Lava e Seca

Ponto de ar Condicionado

Parede convencional, pode ser removida

Ponto para Máquina Lava louça

Bacias com acionamento Dual Flush

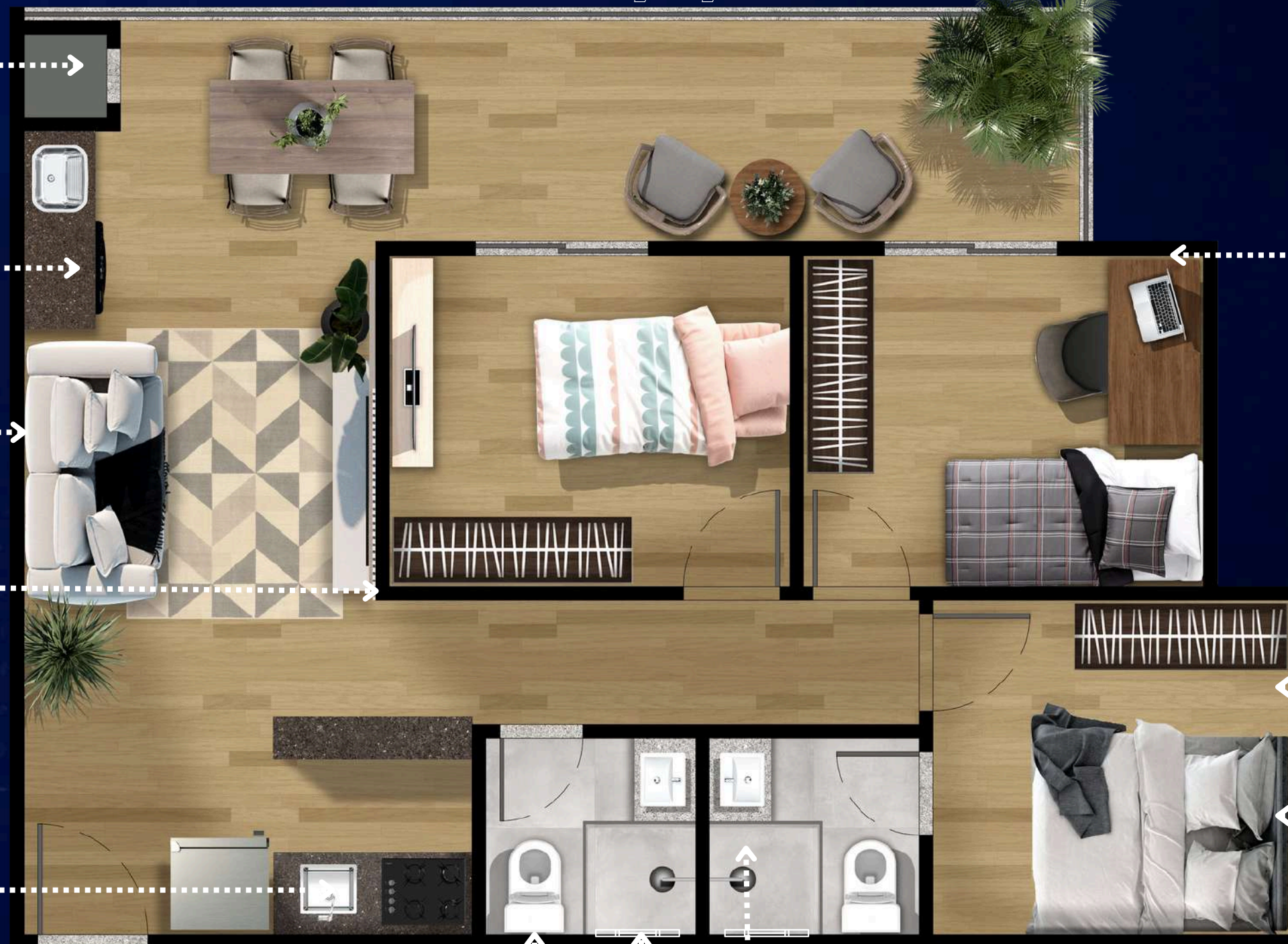
Torneiras com arejador

Ventilação natural em ambos os banheiros

Dormitórios com porta de correr duas folhas

Ponto de Ar condicionado

Persianas de Enrolar com ponto para automação



# (Planta) 62m<sup>2</sup> - 3 dormitórios

## Finais 3, 4, 5 e 6

Perspectivas e imagens meramente ilustrativas

Dormitórios com porta de correr duas folhas

Persianas de Enrolar com ponto para automação

Ventilação Natural

Ponto de ar Condicionado

Churrasqueira a Carvão

Ponto para Máquina Lava e Seca

Ponto de Ar condicionado

Parede convencional, pode ser removida

Bacias com acionamento Dual Flush

Torneiras com arejador

Ponto para Máquina Lava louça



Um ambiente  
para vivenciar  
os momentos  
mais  
especiais com  
sua família

**Varanda**

Gourmet



**Conforto e elegância para momentos de tranquilidade e privacidade.**

**Conforto**

Tranquilidade

Apartamentos  
projetados para  
proporcionar o  
máximo de conforto  
e bem-estar

# Dormitórios

Com mais possibilidades





Banheiros com  
**aquecimento a gás e  
torneiras com  
arejador**, oferecendo  
uma **experiência** de  
**conforto e  
sofisticação** a cada  
**banho**

**Banheiros**  
Aquecimento a gás



*Garden View*  
JARDIM AMÉRICA

2024

**Perspectiva estendida**

**2024**

**Varanda Gourmet**



# 2 dormitórios

# Sala Ampliada



**Perfeitamente  
integrado ao  
seu dia a dia.**

**Perfeito em**  
Cada Detalhe

# (Planta) 62m<sup>2</sup> - 2 dormitórios

Finais 1,2,7 e 8

Perspectivas e imagens meramente ilustrativas



# (Planta) 62m<sup>2</sup> - 2 dormitórios

Finais 3, 4, 5 e 6

Perspectivas e imagens meramente ilustrativas

Dormitório com porta de correr duas folhas

Persianas de Enrolar com ponto para automação

Banheiro com ventilação natural

Ponto de ar Condicionado

Churrasqueira a Carvão

Ponto para Máquina Lava e Seca

Ponto de Ar condicionado

Bacias com acionamento Dual Flush

Torneiras com arejador

Ponto para Máquina Lava louça



# Sala estendida

Um espaço  
amplo para  
criar  
memórias  
inesquecíveis  
com sua  
família

**Mais espaço**

Mais Conforto





**Ambientes  
estendidos e  
estrategicamente  
planejados para  
atender todas as  
suas necessidades**

**Uma ambiente**  
Mais Amplo

## 2 EMPREENDIMENTOS EM UMA SÓ LOCALIZAÇÃO



Garden View

2

240 Apartamentos  
3 dormitórios (Suíte)  
62m<sup>2</sup> e lazer completo

Rua Serra do Roncador



Clique e visualize ou  
utilize o Qr Code



Garden View

1

240 Apartamentos  
3 dormitórios (Suíte)  
62m<sup>2</sup> e lazer completo  
Rua Koichi Matsumura

# Ao lado da LINHA VERDE

# Implantação Garden View 1 e 2

Vista Dutra e Arco da Inovação

**Sol da Tarde**  
Finais 2, 4, 6 e 8  
**Sol da tarde**



Garden View

2

Rua Serra do Roncador



Rua Koichi Matsumura  
Vista Shopping Oriente



Garden View

1

**Sol da Manhã**

Finais 1, 3, 5 e 7  
**Sol da manhã**



18

27°

30°

21°

24°

15°

18°

9°

12°

3°

6°



*Garden View*  
JARDIM AMÉRICA

**Visualize a  
vista do seu  
novo endereço  
clikando nos  
andares**



*Garden View*  
JARDIM AMÉRICA

**Porque Investir  
no Garden View?**



*Garden View*  
JARDIM AMÉRICA

## Números que definem a singularidade da nossa cidade:

**1° Smart City do Brasil**

**3° Cidade mais rica do interior do Brasil**

**5° Melhor Cidade do Brasil para se viver**

**6° Município das Américas para se investir**

**7° Cidade do Brasil para se empreender**

**Público Predominante na região do empreendimento: A e B**

# São José dos Campos



# potencial de valorização

EXPECTATIVA DE VALORIZAÇÃO ATÉ ENTREGA

O potencial de valorização foi cuidadosamente projetado com base nos dados da região nos últimos 5 anos. É importante destacar que o valor médio do m<sup>2</sup> na região já é **78% superior ao valor** de custo do **Garden View Jardim América nos dias de hoje**, reforçando a atratividade e a segurança do investimento. .



**+95%**

Expectativa de  
valorização em 5 anos

# Comparativo

## Aplicações Financeiras x Garden View

Expectativa  
CDB) 10,40%

Em 59 meses você teria:

**R\$ 374.534,05**

Valor total bruto

Total investido: R\$ 288.360,00

Rendimento bruto: **R\$ 86.174,05**

Na poupança: R\$ 57.313,85

Expectativa  
Tesouro Direto 8,35%

Em 59 meses você teria:

**R\$ 356.325,88**

Valor total bruto

Total investido: R\$ 288.360,00

Rendimento bruto: **R\$ 67.965,88**

Na poupança: R\$ 57.313,85

Expectativa  
Garden View 18,91% a.a

Em 59 meses você teria:

**R\$ 561.130,44**

Valor total bruto

Total investido: R\$ 288.360,00

Rendimento bruto: **R\$ 272.770,44**

Na poupança: R\$ 57.313,85

Os cálculos acima foram simulados considerando as taxas de juros pré-fixadas acumuladas nos últimos 12 meses. O cálculo referente ao **Garden View** foi projetado com base no valor de **mercado atual** para novos empreendimentos na região e dividido pelo período de 60 meses. Não foram incluídos nestas contas o imposto de renda sobre os **investimentos financeiros e também o imposto de renda e INCC, que incidirão sobre o Garden View no período.**

Ao adquirir uma cota de participação em um empreendimento, **além de contar com a proteção contra a inflação e o crescimento patrimonial, você ainda se beneficia de uma rentabilidade superior à volatilidade dos índices financeiros**, que estão diretamente atrelados à economia do país.

Crescimento de Patrimônio

Valorização

Proteção contra inflação



**O Garden View é um empreendimento a preço de custo através do modelo de uma SCP.**

## **O QUE É UMA SCP?**

**SCP significa “Sociedade em Conta de Participação”, e é uma sociedade criada entre duas ou mais pessoas (dos quais pelo menos uma das partes precisa ser uma pessoa jurídica), para a realização de uma atividade comercial pré-determinada.**

## **COMO FUNCIONA UMA SCP?**

**SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO SCP. Na sociedade em conta de participação, a atividade constitutiva do objeto social é exercida unicamente pelo sócio ostensivo, em seu nome individual e sob sua própria e exclusiva responsabilidade, participando os demais dos resultados correspondentes a sociedade de participação.**

# Por que Investir?

## Crescimento de Patrimônio

Participar de uma SCP permite ao investidor ver seu patrimônio crescer à medida que o valor dos imóveis dentro do empreendimento aumenta. Com o passar do tempo, a valorização dos imóveis, somada aos rendimentos obtidos com a venda ou aluguel, contribui para um **crescimento sólido do patrimônio investido**.

## Investir em imóveis é investir no futuro da sua família

O investimento em imóveis através de uma SCP oferece uma **oportunidade única de garantir segurança financeira** e estabilidade para as futuras gerações. **Além de gerar uma renda passiva consistente**, os imóveis podem se transformar em uma herança sólida.

## Diversificação inteligente de investimentos

A SCP permite que os **investidores ampliem seu portfólio de forma inteligente**, adquirindo imóveis que oferecem **solidez e segurança**. Essa **diversificação** no mercado imobiliário **fortalece a carteira de investimentos**, proporcionando **estabilidade financeira** a longo prazo.

## Proteção contra a Inflação

Imóveis são uma **excelente proteção contra a inflação**, pois seus valores tendem a aumentar em períodos inflacionários. **Investir por meio de uma SCP permite que os investidores protejam seu capital contra a desvalorização do dinheiro**, mantendo o poder de compra ao longo do tempo.



# O que você está esperando para transformar o futuro da sua família?

Perspectivas artísticas e imagens ilustrativas. O projeto ainda será enviado para aprovação na Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sendo que o mesmo só poderá ser comercializado após o registro do Memorial de Incorporação no Cartório de Registro de Imóveis nos termos da lei nº 4591/64. Material de apresentação para sócios investidores individuais.

# Realização



# ENGEMAK

CONSTRUTORA



Clique e navegue  
com o Waze

Perspectivas artísticas e imagens ilustrativas. O projeto ainda será enviado para aprovação na Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sendo que o mesmo só poderá ser comercializado após o registro do Memorial de Incorporação no Cartório de Registro de Imóveis nos termos da lei nº 4591/64. Material de apresentação para sócios investidores individuais.