

 KOPREALTY

 R. YAZBEK



# MADRIGAL

ALTO DE PINHEIROS

# Alto de Pinheiros



## UM DOS BAIRROS MAIS DESEJADOS DA CIDADE

- Praça Por do Sol
- Praça Panamericana
- Parque Villa Lobos
- Instituto Tomie Ohtake
- Sesc Pinheiros
- Estação Vila Madalena

## COMPLETA ESTRUTURA DE SERVIÇOS E SHOPPINGS

- Colégio Santa Cruz
- Colégio Vera Cruz
- Colégio Palmares
- Shopping Villa Lobos
- Shopping Eldorado
- Shopping Iguatemi
- Fnac
- Bioritmo Academia
- Pão de Açúcar

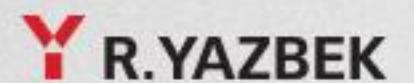
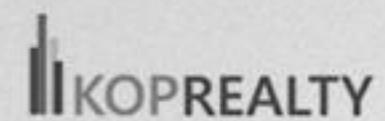
## DIVERSIDADE DE BARES E RESTAURANTES

- Vito
- Alimentari Sergio Arno
- Astor
- Venga
- Pizzaria Monte verde
- Emporio Santa Adelaide

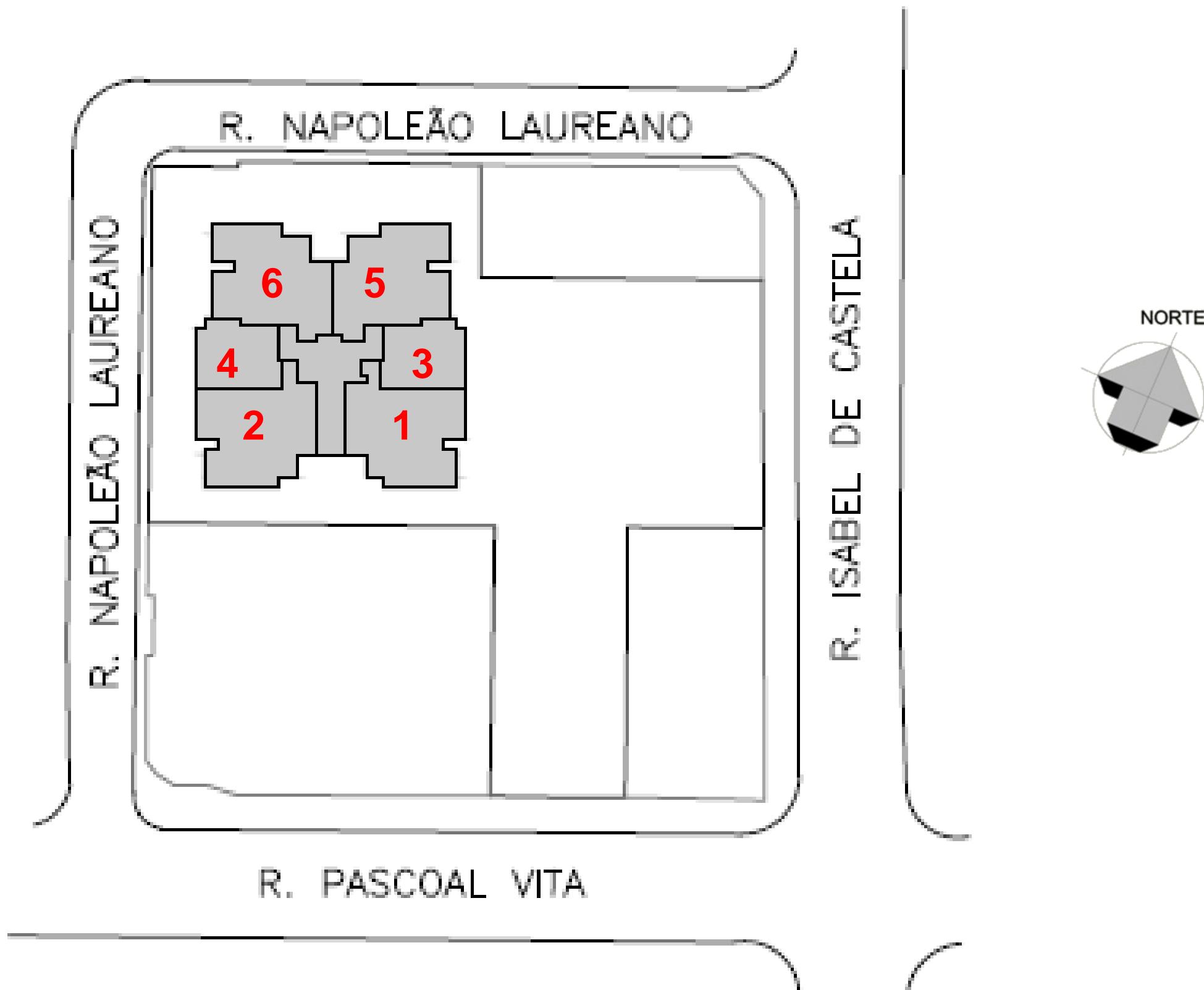
# Rua Isabel de Castela, 445 – Alto de Pinheiros



Produto



# Implantação da torre no terreno



# Ficha Técnica

Realização: Stan Desenvolvimento Imobiliário / R.Yazbek Parti

Total de unidades: **45 unidades**, sendo:

e Empreendimentos / Koprealty

Endereço: R. Isabel de Castela, 455

Área do Terreno: 1.774,22m<sup>2</sup>

Projeto Arquitetônico: Jonas Birger

Projeto de interiores: João Armentano

Projeto de Paisagismo: Renata Tilli

Número de torres: **1 torre**

Número de pavimentos: **8 pavimentos**

Número de elevadores: **3 elevadores (sendo 1 serviço)**

Áreas comuns:

Salão de festas gourmet

Fitness

Brinquedoteca

Piscina com rala de 25m

Playground

Bicicletário

Gourmet externo com churrasqueira e forno de pizza

Pet Place

Unidades por andar:

Térreo: 5 aptos garden

1º, 3º, 5º e 7º pavimentos: 6 aptos ( sendo 2 duplex)

2º, 4º, 6º pavimentos: 4 aptos

8º pavimento : 4 aptos ( sendo 4 coberturas )

## Térreo:

FINAL 01: 88,00 m<sup>2</sup> (incluso dep. privativo ) /3 vagas

FINAL 02: 130,10 m<sup>2</sup> (incluso dep. privativo ) /3 vagas

FINAL 03: 72,30 m<sup>2</sup> (incluso dep. privativo ) /2 vagas

FINAL 04: 160,90 m<sup>2</sup> (incluso dep. privativo ) /3 vagas

FINAL 05: 144,40 m<sup>2</sup> (incluso dep. privativo ) /3 vagas

FINAL 01: 88,00 m<sup>2</sup> (incluso dep. privativo ) /2 vagas

FINAL 02: 89,90 m<sup>2</sup> (incluso dep. privativo ) /2 vagas

FINAL 03 e 04: 79,90 m<sup>2</sup> (incluso dep. privativo ) /2 vagas

FINAL 05: 88,50 m<sup>2</sup> (incluso dep. privativo ) /2 vagas

FINAL 06: 89,90 m<sup>2</sup> (incluso dep. privativo ) /2 vagas

## 1º pavimento:

FINAL 01 e 02: 90,10 m<sup>2</sup> (incluso dep. privativo ) /2 vagas

FINAL 05 e 06: 88,50 m<sup>2</sup> (incluso dep. privativo ) /2 vagas

## 2º, 4º e 6º pavimentos:

FINAL 01 e 02: 88,00 m<sup>2</sup> (incluso dep. privativo ) /2 vagas

FINAL 03 e 04: 79,90 m<sup>2</sup> (incluso dep. privativo ) /2 vagas

FINAL 05 e 06: 88,50 m<sup>2</sup> (incluso dep. privativo ) /2 vagas

## 3º, 5º e 7º pavimentos:

## 8º pavimento:

FINAL 01 e 02: 181,90 m<sup>2</sup> (incluso dep. privativo ) /3 vagas

FINAL 05 e 06: 180,30 m<sup>2</sup> (incluso dep. privativo ) /3 vagas



# Fachada

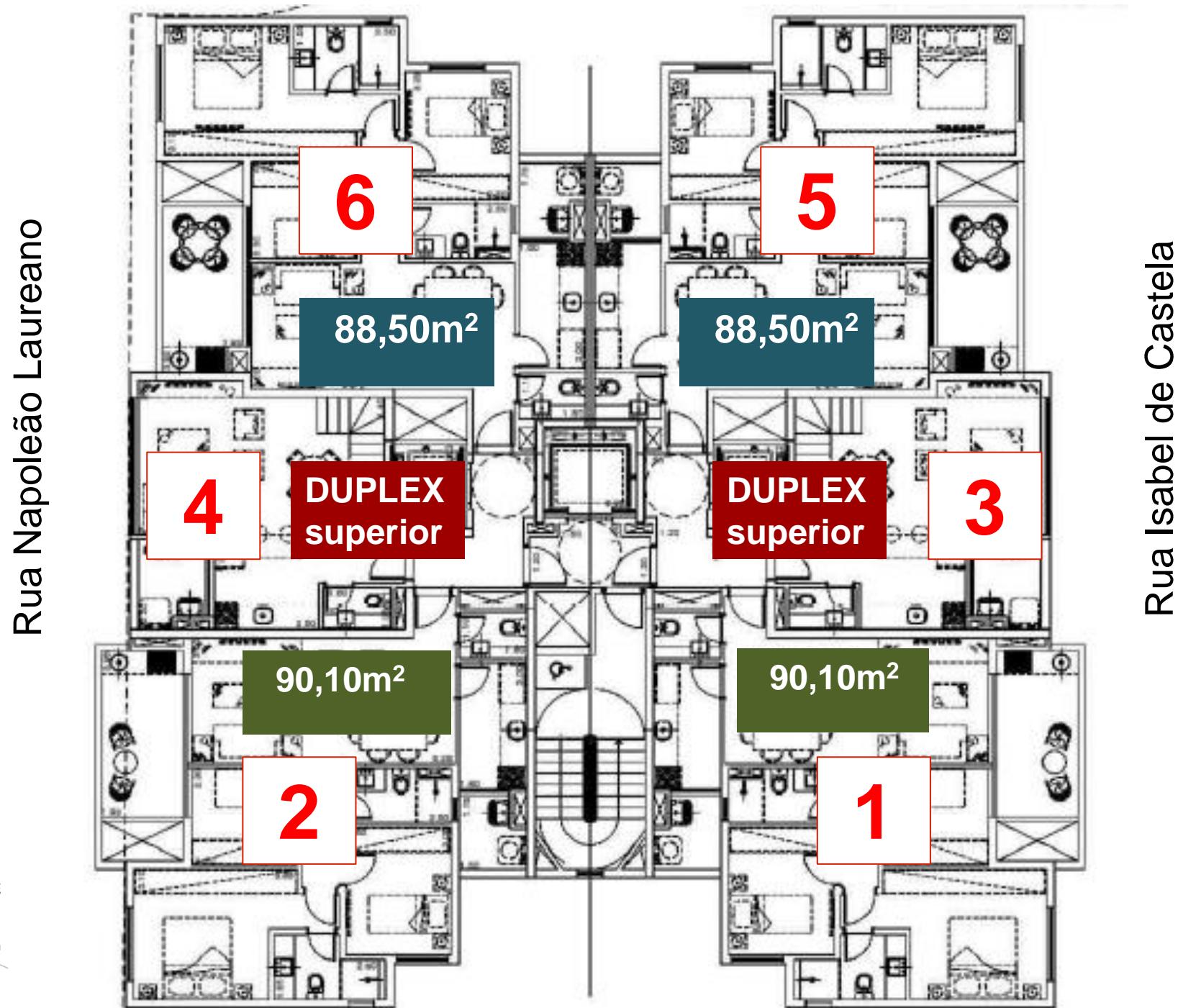


# Entrada/ Portaria



# Andar Tipo – 2º, 4º e 6º pavimento

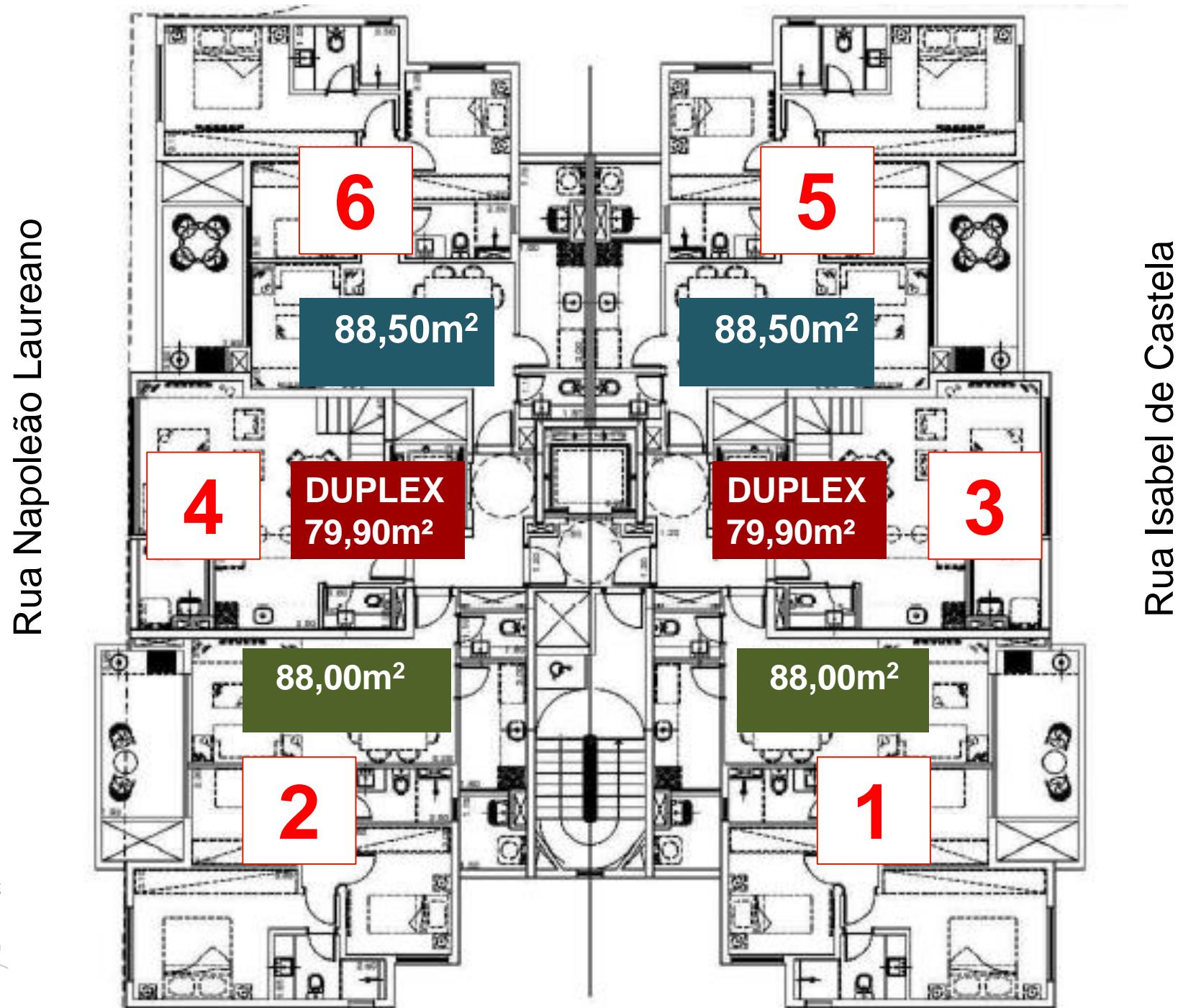
Rua Napoleão Laureano



Rua Pascoal Vita

# Andar Tipo – 3º, 5º e 7º pavimento

Rua Napoleão Laureano



Rua Napoleão Laureano

Rua Isabel de Castela

Rua Pascoal Vita

# Áreas Comuns

# 1º subsolo

Rua Napoleão Laureano

Rua Napoleão Laureano



Rua Isabel de Castela

- 01 - Portaria pedestres no 2º subsolo
- 02 - Acesso de veículos ao 2º subsolo
- 03 - Acesso de veículos ao 3º subsolo
- 04 - Piscina com raia de 25 m
- 05 - Salão de festas Gourmet
- 06 - Gourmet Externo com churrasqueira e forno de pizza
- 07 - Praça
- 08 - Brinquedoteca
- 09 - Playground
- 10 - Bicletário
- 11 - Pet Place (com acesso pelo 2ºss)

Rua Pascoal Vita

# Térreo

Rua Napoleão Laureano

Rua Napoleão Laureano



Rua Isabel de Castela

- 1- Elevador de acesso ao térreo
- 2- Passarela de acesso a torre
- 3- Lobby
- 4- Fitness

Rua Pascoal Vita

# Lobby



# Festas Gourmet



# Fitness



# Bicicletário



# Brinquedoteca



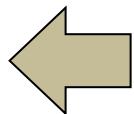
# Playground



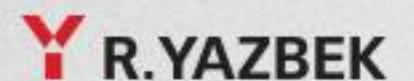
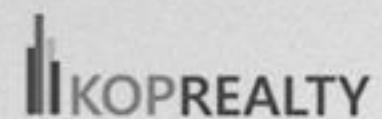
# Piscina



# Gourmet externo com churrasqueira e forno de pizza



Apartamentos 88,50m<sup>2</sup> e 90,10m<sup>2</sup>



# Terraço



# Living ampliado



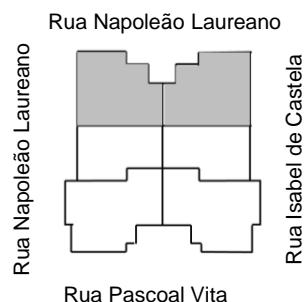
# Living tipo



# 88,50m<sup>2</sup> - opção padrão - andar tipo final 6

- 3 dorms (1 suíte)
- Lavabo
- Cozinha fechada
- 2 vagas
- Depósito privativo

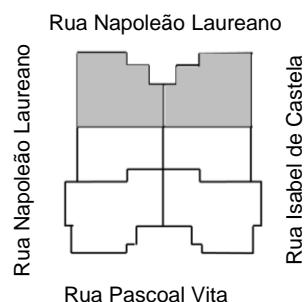
- ✓ Terraço com churrasqueira;
- ✓ Infraestrutura para ar condicionado, na suíte máster, dormitório 1, e living;
- ✓ Bancada da cozinha estendida, possibilitando instalação de fogão embutido;
- ✓ Caixilho com bandeira fixa inferior na suíte máster;
- ✓ Caixilho em “L” no dormitório 1;
- ✓ Porta balcão no dormitório 2;
- ✓ Persiana de enrolar na suíte máster e dormitório 1;
- ✓ Banhos com ventilação natural;
- ✓ Tomada USB no living e suíte máster;
- ✓ Água quente nas torneiras dos banhos e da cozinha.



# 88,50m<sup>2</sup> - opção 1 – andar tipo final 6

- 3 dorms (1 suíte)
- Lavabo
- Cozinha integrada ao living
- 2 vagas
- Depósito privativo

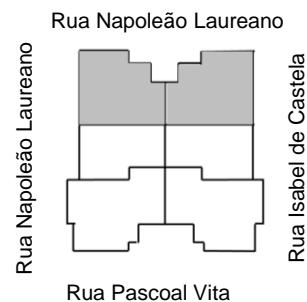
- ✓ Terraço com churrasqueira;
- ✓ Infraestrutura para ar condicionado, na suíte máster, dormitório 1 e living;
- ✓ Bancada da cozinha estendida, possibilitando instalação de fogão embutido;
- ✓ Caixilho com bandeira fixa inferior na suíte máster ;
- ✓ Caixilho em “L” no dormitório 1;
- ✓ Porta balcão no dormitório 2
- ✓ Persiana de enrolar na suíte máster e dormitório 1;
- ✓ Banhos com ventilação natural;
- ✓ Tomada USB no living e suíte máster;
- ✓ Água quente nas torneiras dos banhos e da cozinha.



# 88,50m<sup>2</sup> - opção 5 – andar tipo final 6

- 2 suítes
- Lavabo
- Living ampliado
- Cozinha intergrada ao living
- 2 vagas
- Depósito privativo

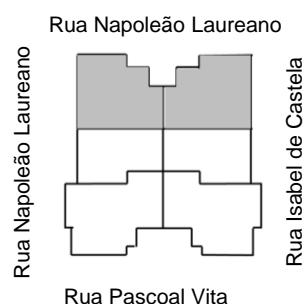
- ✓ Terraço com churrasqueira;
- ✓ Infraestrutura para ar condicionado, nas suítes e living;
- ✓ Bancada da cozinha estendida, possibilitando instalação de fogão embutido;
- ✓ Caixilho com bandeira fixa inferior na suíte máster;
- ✓ Caixilho em “L” na suíte 2;
- ✓ Caixilho com 3 folhas no living;
- ✓ Persiana de enrolar nas suítes;
- ✓ Banhos com ventilação natural;
- ✓ Tomada USB no living e suíte máster;
- ✓ Água quente nas torneiras dos banhos e da cozinha.



# 88,50m<sup>2</sup> - opção 6 - andar tipo final 6

- 2 dormitórios (1 suíte)
- Living ampliado
- Cozinha ampliada fechada
- 2 vagas
- Depósito privativo

- ✓ Terraço com churrasqueira;
- ✓ Infraestrutura para ar condicionado, na suíte, dormitório e living;
- ✓ Bancada da cozinha estendida, possibilitando instalação de fogão embutido;
- ✓ Caixilho com bandeira fixa inferior na suíte máster;
- ✓ Caixilho em “L” no dormitório 1;
- ✓ Caixilho com 3 folhas no living;
- ✓ Persiana de enrolar na suíte e dormitório;
- ✓ Banhos com ventilação natural;
- ✓ Tomada USB no living e suíte máster;
- ✓ Água quente nas torneiras dos banhos e da cozinha.



# 90,10m<sup>2</sup> - opção padrão - 2º, 4º e 6º pavto - final 2

- 3 dorms (1 suíte)
- Lavabo
- Cozinha fechada
- 2 vagas
- Depósito privativo

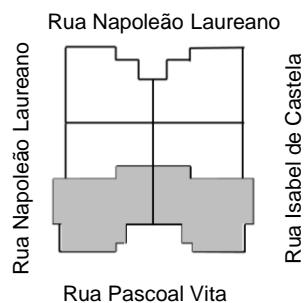
- ✓ Terraço com churrasqueira;
- ✓ Infraestrutura para ar condicionado, na suíte máster, dormitório 1, e living;
- ✓ Bancada da cozinha estendida, possibilitando instalação de fogão embutido;
- ✓ Caixilho com bandeira fixa inferior na suíte máster;
- ✓ Caixilho em "L" no dormitório 1;
- ✓ Porta balcão no dormitório 2;
- ✓ Persiana de enrolar na suíte máster e dormitório 1;
- ✓ Banhos com ventilação natural;
- ✓ Tomada USB no living e suíte máster;
- ✓ Água quente nas torneiras dos banhos e da cozinha.



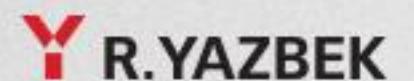
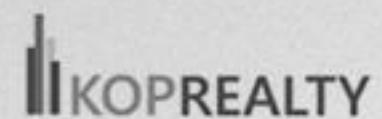
# 90,10m<sup>2</sup> - opção 5 - 2<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup> e 6<sup>o</sup> pavto - final 2

- 2 suítes
- Lavabo
- Living ampliado
- Cozinha intergrada ao living
- 2 vagas
- Depósito privativo

- ✓ Terraço com churrasqueira;
- ✓ Infraestrutura para ar condicionado, nas suítes e living;
- ✓ Bancada da cozinha estendida, possibilitando instalação de fogão embutido;
- ✓ Caixilho com bandeira fixa inferior na suíte máster;
- ✓ Caixilho em “L” na suíte 2;
- ✓ Caixilho com 3 folhas no living;
- ✓ Persiana de enrolar nas suítes;
- ✓ Banhos com ventilação natural;
- ✓ Tomada USB no living e suíte máster;
- ✓ Água quente nas torneiras dos banhos e da cozinha.



Apto. duplex 79,90m<sup>2</sup>

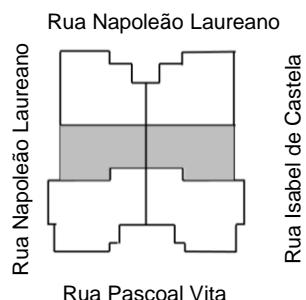


# Living – 79,90m<sup>2</sup> duplex



# 79,90m<sup>2</sup> duplex – tipo final 4 acesso pelo 1<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup>, 5<sup>o</sup> e 7<sup>o</sup> pavto

- 2 suítes
- Lavabo
- Cozinha intergrada ao living
- 2 vagas
- Depósito privativo



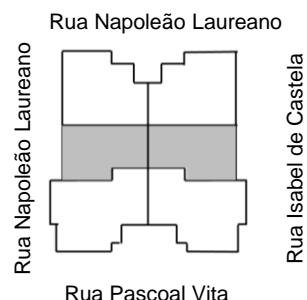
- ✓ Infraestrutura para ar-condicionado nas suítes e living;
- ✓ Bancada da cozinha estendida, possibilitando instalação de fogão embutido.

- ✓ Caixilho do living com bandeira fixa inferior;
- ✓ Terraço nas 2 suítes;
- ✓ Tomada USB no living e suíte máster;
- ✓ Água quente nas torneiras dos banhos e da cozinha;



# 79,90m<sup>2</sup> duplex - opção 1 final 4 acesso pelo 1º, 3º, 5º e 7º pavto

- Suíte máster ampliada com Closet e banho Sr. e Sra.
- Lavabo
- Cozinha intergrada ao living
- 2 vagas + depósito privativo



- ✓ Infraestrutura para ar-condicionado na suíte e living;
- ✓ Bancada da cozinha estendida, possibilitando instalação de fogão embutido.

- ✓ Caixilho do living com bandeira fixa inferior;
- ✓ Terraço na suíte máster;
- ✓ Tomada USB no living e suíte máster;
- ✓ Água quente nas torneiras dos banhos e da cozinha;

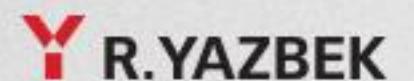
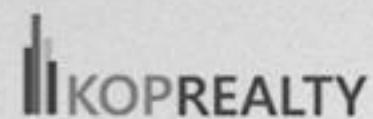
inferior



superior



# Cobertura e Gardens



# 180,30m<sup>2</sup> - Cobertura 8<sup>o</sup> pavto – final 6

- 3 dorms (1 suíte)
- Lavabo
- Cozinha fechada
- 3 vagas + depósito privativo

inferior

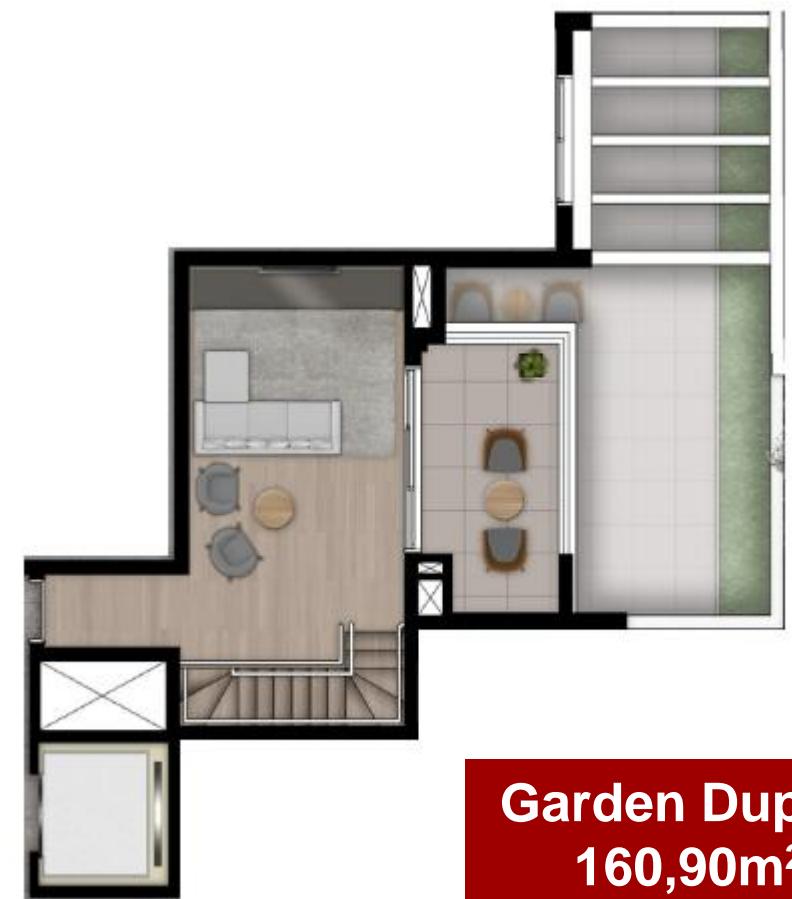
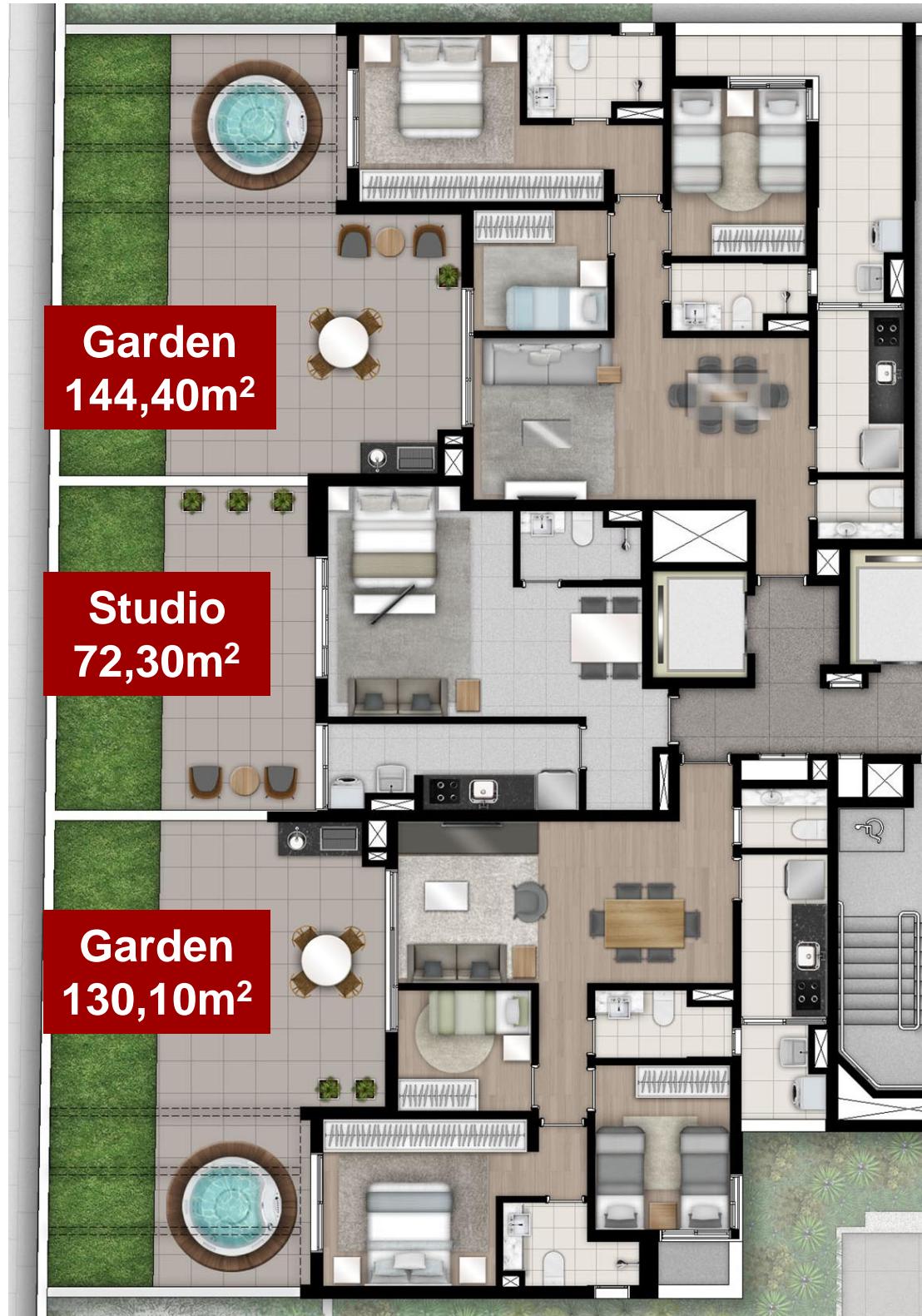


superior



- ✓ Terraço com churrasqueira.
- ✓ Infraestrutura para ar condicionado, na suíte máster, dorm. 1 e living;
- ✓ Água quente nas torneiras dos banhos e da cozinha;
- ✓ Persiana de enrolar na suíte máster e dorm. 1;
- ✓ Caixilhos amplos, com bandeira inferior na suíte máster e caixilho em “L” no dorm. 1;
- ✓ Banhos com ventilação natural;
- ✓ Porta balcão no dorm. 2;
- ✓ Tomada USB no living e suíte máster;
- ✓ Bancada da cozinha estendida, possibilitando instalação de fogão embutido;
- ✓ SPA na cobertura.

# Unidades Gardens



superior



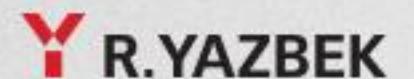
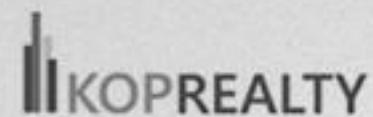
inferior

# Diferenciais

# Diferenciais MADRIGAL

- > Revestimento de fachada diferenciado
- > Prédio de apenas 8 pavimentos
- > Área de lazer elevada em relação à rua
- > Piscina com raia de 25 m
- > Paisagismo diferenciado projetado por Renata Tilli
- > Caixilharia dos apartamentos com grandes vãos, projetados para reduzir ruídos
- > Infraestrutura para instalação de aquecimento solar na torre
- > Portaria com guarita blindada
- > Guarda-corpo de vidro no terraço dos aptos.
- > Previsão de pontos USB nas unidades (2 pontos por apto.) e áreas comuns (salão de festas e fitness)
- > Ambientes das áreas comuns entregues equipados e decorados
- > Salão de festas e fitness entregues com ar-condicionado instalado
- > Carbon Control: programa de neutralização da emissão de CO<sup>2</sup> durante o processo construtivo

# Perguntas e Respostas



## **1) As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas? Haverá taxa de decoração?**

Todos os ambientes da área comum serão entregues equipados e decorados, exceto portaria. Não haverá taxa de decoração.

## **2) Qual a localização do apartamento do zelador?**

O apartamento do zelador está localizado no pavimento térreo.

## **3) As paredes serão de alvenaria convencional ou drywall?**

Todas as paredes serão em alvenaria convencional.

## **4) Qual o pé-direito das unidades?**

Teremos 2,55m no terraço, dormitórios, estar e cozinha, e 2,30m nos banhos.

## **5) Temos opções de plantas? E de acabamentos?**

Para os aptos de 88,00m<sup>2</sup>, 88,50m<sup>2</sup> e 90,10m<sup>2</sup> teremos tipo + 7 opções de plantas, para os aptos de 79,90m<sup>2</sup> teremos tipo + 1 opção de planta. Para as coberturas também teremos tipo + 7 opções de plantas. O cliente escolherá as opções de planta durante a assinatura do contrato, e durante a obra o SAC entra em contato com o mesmo para confirmação. Quanto aos acabamentos, não temos opções de escolha.

## **6) As churrasqueiras serão entregues ou é kit?**

A churrasqueira será entregue ao cliente, sem custo adicional (suporte, grelhas, espetos e outros acessórios não serão entregues e nem ofertados pelos incorporadores).

## **7) Teremos kits de personalização?**

Talvez o AR Condicionado seja ofertado como Kit, mas neste momento ainda não temos esta definição.

## 8) Teremos gerador? Que áreas do empreendimento ele abrange?

Temos gerador. O mesmo abrange o funcionamento de um elevador, bombas, portões de acesso, iluminação parcial das áreas comuns do pavimento térreo, das áreas comuns dos subsolos e portaria.

## 9) É possível realizar junção de unidades?

A planta até permite a junção de alguns dos apartamentos, mas nós não temos projeto para isto e nem executamos. Ficaria a cargo do proprietário.

## 10) Posso fechar a varanda? E retirar o caixilho da sala?

A varanda não pode ser fechada por ser uma área aprovada como terraço. O fechamento posterior ao habite-se tem que ser aprovado em convenção de condomínio, com total responsabilidade do condomínio. Retirar o caixilho da sala não existe nenhum impeditivo legal, mas como altera a fachada do empreendimento deve ser aprovado com o condomínio também.

## 11) Nas coberturas duplex e nos apartamentos gardens posso cobrir/fechar as áreas descobertas?

Estas áreas não podem ser fechadas por ser uma área aprovada como terraço. O fechamento posterior ao habite-se tem que ser aprovado em convenção de condomínio, com total responsabilidade do condomínio.

## 12) Qual o diferencial das coberturas?

Jacuzzi / Spa no pavimento superior.

## 13) Em que ambientes do apartamento haverá infra estrutura para ar condicionado tipo split? E nas áreas comuns do térreo?

As unidades autônomas serão dotadas de infraestrutura (apenas dreno e ponto elétrico para condensadora) para instalação de sistema split para 3 evaporadoras, sendo uma na sala, suíte e dormitório 1.

Quanto às áreas comuns, será entregue o ar condicionado instalado nos seguintes ambientes: Salão de Festas Gourmet, Fitness e Portaria.

#### **14) Teremos vagas Extras? Onde elas estão?**

Não teremos vagas extras.

#### **15) Qual é o tamanho das Vagas?**

Teremos vagas P, M e G. As vagas P e M são cerca de 10% mais largas do que as exigidas pela prefeitura.

#### **16) Qual é o sistema de aquecimento de água dos aptos? Que ambientes terão água quente?**

Os apartamentos terão infra para instalação futura, do proprietário, de aquecedor de passagem a gás para os seguintes pontos: pia da cozinha, duchas e lavatórios dos banhos.

#### **17) Temos infra para medição individual de água e gás?**

Sim, há previsão de terminais para eventual instalação de medidores individuais de água e gás, ficando a cargo do condomínio a aquisição dos medidores e contratação dos serviços de medição junto a empresas especializadas.

#### **18) Todos os apartamentos tem depósito privativo e vaga demarcada?**

Sim, todos terão vagas e depósitos demarcados.

#### **19) Qual o tamanho dos depósitos? Onde estão localizados?**

Os depósitos terão 3,40m<sup>2</sup> e estão localizados nos subsolos.

#### **20) Qual é o primeiro andar de apartamentos e qual é a altura deste em relação a rua?**

O 1º andar de apartamentos é o pavimento térreo, e ele está a mais de 5,00m elevado da rua Isabel de Castela (acesso portaria).