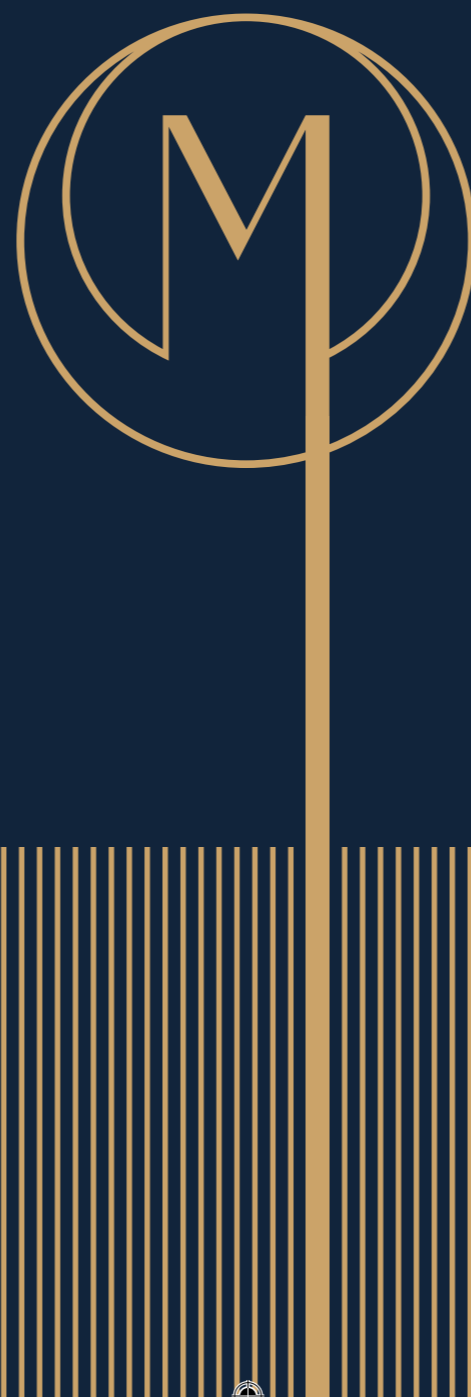




V I L A M A R I A N A



Mirar-te é olhar para si  
E descobrir os horizontes que te movem  
Contemplando o essencial em cada detalhe  
E reverenciando tudo o que te faz bem  
O tempo a ser vivido  
A pausa almejada  
O desejo de cultivar novos hábitos  
E compartilhar momentos inesquecíveis  
com quem se ama  
Em sintonia com a sua própria natureza

Mirart Vila Mariana  
Essencial em cada detalhe

Descubra a Vila Mariana  
através de um novo olhar:  
o seu



Imagem ilustrativa



## MAIS QUE UM APARTAMENTO, UM MIRART

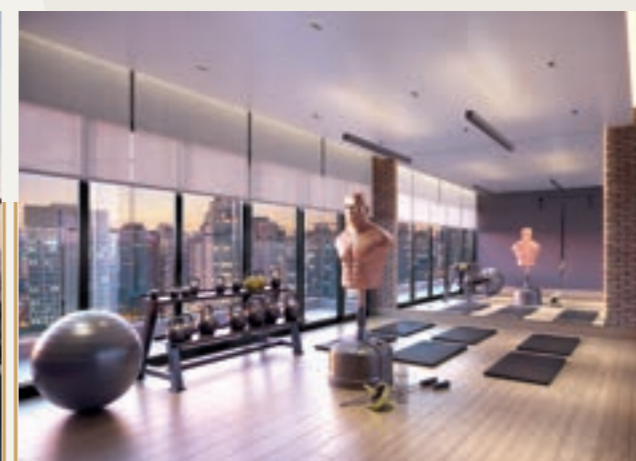
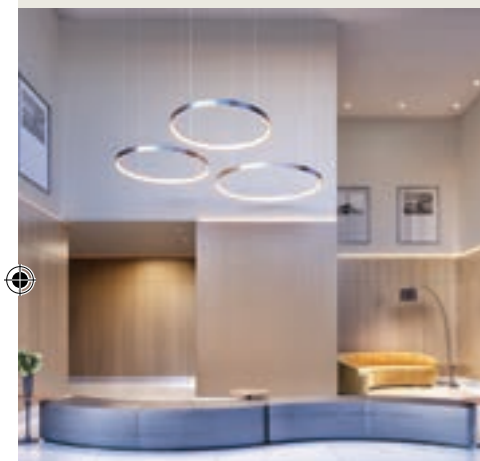


Conheça o Mirart Vila Mariana, um projeto essencial em cada detalhe. Localizado em um dos endereços mais nobres do bairro, a Rua França Pinto, possui **apartamentos de 81 m<sup>2</sup> com 3 dormitórios e suíte, além de lazer espetacular no rooftop. Áreas comuns com Espaço Fitness, Pilates/Yoga, Bicletário, Salão de Festas**, entre outros. A apenas 9 min a pé das estações Ana Rosa e Vila Mariana do metrô.

**O melhor Investimento está na exclusividade.**



# UM PROJETO QUE REVELA NOVOS HORIZONTES, PARA VIVER E CONTEMPLAR



Um empreendimento essencial em cada detalhe. Desde sua localização em um dos pontos mais desejados da Vila Mariana Nobre, à concepção inovadora das plantas de 3 dormitórios e a composição das áreas compartilhadas com lazer espetacular no rooftop. A realização de um sonho da vida moderna.

Projeto de Arquitetura - JNA Arquitetos

Decoração - Márcia Kalil

Paisagismo - Gabriella Ornaghi

# O PRIVILÉGIO DE VIVER ENTRE O IBIRAPUERA E A PAULISTA



Os dois principais cartões postais da cidade revelam  
o equilíbrio perfeito entre a vida urbana e a natureza.






Imagens Ilustrativas

Verdadeiro conceito walking distance: escolas, supermercados, bancos, restaurantes e muito mais









Foto aérea ilustrada do Google Maps

## VILA MARIANA NOBRE

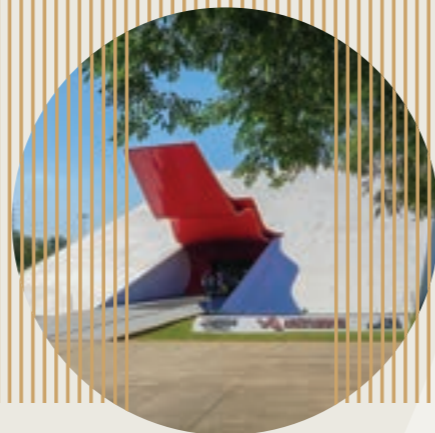
-  4 min de bike do Parque Ibirapuera  
Ciclofaixa na porta do prédio
-  9 min a pé das estações Ana Rosa e Vila Mariana
-  4 min de carro do Shopping Pátio Paulista
-  Verdadeiro conceito walking distance: escolas, supermercados, bancos, restaurantes e muito mais
-  Na rua mais valorizada do bairro

## PROJETO EXCLUSIVO

-  Vizinhança exclusiva: projeto com apenas 54 unidades
-  Varanda gourmet com churrasqueira
-  Aptos com metragem única de 81 m<sup>2</sup>
-  Hall semiprivativo com apenas 1 vizinho
-  Planta com duas entradas, social e serviço
-  Previsão de baixo valor no condomínio

# O EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL ESSENCIAL, NO MELHOR ENDEREÇO DA VILA MARIANA

Imagine morar no bairro mais desejado de São Paulo e na localização mais privilegiada da região, a Rua França Pinto. Esse é o **Mirart Vila Mariana**, uma oportunidade única de viver em um dos pontos mais valorizados do bairro, que oferece um estilo de vida “walking distance”, que te permite fazer tudo a pé ou de bike.



## Shoppings

- Shopping Pátio Paulista - 4 min 🚗
- Shopping Cidade São Paulo - 6 min 🚗
- Shopping Santa Cruz - 4 min 🚗

## Bares e Restaurantes

- Dr. Tchê La Parrilla de La Villa - 2 min 🚶
- Kotay Sushi - 3 min 🚶
- Quintal do Espeto - 6 min 🚶
- Veloso Bar - 8 min 🚶
- Jeronimo - 7 min 🚶
- Bar Genuíno - 6 min 🚶

## Padarias e Docerias

- Esplêndida Pães e Doces - 1 min 🚶
- Benjamin Padaria - 5 min 🚶
- Padaria Charme - 4 min 🚶
- Pérola dos Pães - 4 min 🚶

## Ensino

- Colégio Cristo Rei - 4 min 🚶
- Colégio São Luís - 5 min 🚶
- Cultura Inglesa - 3 min 🚶
- Liceu Pasteur - 3 min 🚶
- Colégio Bandeirantes - 6 min 🚶
- Faculdade Belas Artes - 5 min 🚶
- ESPM - 5 min 🚶

## Hospitais

- Hospital Santa Rita - 5 min 🚗
- Hospital Santa Catarina - 4 min 🚗
- Hospital Alemão Oswaldo Cruz - 4 min 🚗

## Fitness

- Academia Smart Fit - 5 min 🚶
- Bodytech - Shopping
- Pátio Paulista - 4 min 🚶

## Supermercados

- Dia Supermercado - 7 min 🚶
- Swift - 6 min 🚶
- Natural Art Hortifruti | Sacolão Saúde - 4 min 🚶
- Natural da Terra - 6 min 🚶
- OXXO - 7 min 🚶
- Carrefour Express - 3 min 🚶

## Lazer

- Sesc Vila Mariana - 4 min 🚶
- Oca - 6 min 🚶
- Museu de Arte Moderna de São Paulo - 6 min 🚶
- MAC USP - Museu de Arte Contemporânea - 3 min 🚶
- Japan House São Paulo - 4 min 🚶
- Auditório Ibirapuera - Oscar Niemeyer - 7 min 🚶
- Cineateca Brasileira - 5 min 🚶

## A 9 MIN A PÉ DAS ESTAÇÕES ANA ROSA E VILA MARIANA DO METRÔ



A localização estratégica do Mirart Vila Mariana te oferece possibilidades e facilidades para se locomover em qualquer direção da cidade. Seja a pé, de bike, transporte público ou carro.

Além da proximidade com as estações Ana Rosa e Vila Mariana, o Mirart Vila Mariana tem uma ciclovia bem em frente à sua porta, e fácil acesso a importantes vias como as Avenidas 23 de Maio e Paulista e as Ruas Domingos de Morais, Vergueiro e Sena Madureira.



A 4 MIN DO IBIRAPUERA 

## NATUREZA, ESPORTE, CULTURA E LAZER. IBIRAPUERA, UM PARQUE QUE TEM TUDO

Morar a poucos minutos de bike de distância do Parque Ibirapuera é privilégio para poucos. Além de uma incomparável qualidade do ar, proporciona um estilo de vida único, com espaços para atividades físicas, lazer e centros culturais.

Pista de Cooper, parque infantil, áreas de estar, ciclofaixa, bicicletário com aluguel de equipamentos, fonte multimídia, quadras poliesportivas, campos de futebol, aparelhos de ginástica e praças.

- Planetário
- Auditório Ibirapuera
- Fundação Bienal
- Museu Afro Brasil
- Museu de Arte Moderna
- OCA
- Pavilhão das Culturas Brasileiras
- Pavilhão Japonês

A APENAS 4 MIN 🚗,  
UM SHOPPING COMPLETO  
PARA CHAMAR DE SEU

Inaugurado em 1989, o Shopping Pátio Paulista passou por diversas expansões, até se tornar um importante centro de compras e o ponto de encontro dos paulistanos. Marcando o início da Avenida Paulista, possui um imponente relógio de cinco metros na fachada, que simboliza os momentos que cada pessoa vivencia no shopping.

São 7 pisos de lojas e serviços, com nomes de pontos importantes da região, como Paulista, Paraíso e Jardins. No 5º andar, a Academia Bodytech oferece programas exclusivos de musculação, aulas coletivas, lutas, dança, acompanhamento com nutricionista e avaliação funcional.



+ DE 270 OPÇÕES DE COMPRAS  
E SERVIÇOS EM 108.000  
METROS QUADRADOS, COM  
MAIS DE 50 RESTAURANTES,  
7 PISOS E 7 SALAS DE CINEMA,  
SENDO 4 SALAS 3D



Perspectiva ilustrada da fachada

O APARTAMENTO  
QUE VOCÊ DESEJA  
EM SÃO PAULO,  
ENTRE O IBIRAPUERA  
E A PAULISTA



**2 SUÍTES | 81 M<sup>2</sup>**

c/ espaço Home Office ou 3 Dorms c/ Suíte

- |  |  |
|--|--|
|  BICICLETÁRIO     |  PISCINA                |
|  CROSS OPEN       |  SOLARIUM               |
|  GUARITA DELIVERY |  CHURRASQUEIRA A CARVÃO |
|  PILATES/YOGA     |  ESPAÇO GOURMET         |
|  SALÃO DE FESTAS  |  PET PLACE              |
|  BRINQUEDOTECA    |  PLAYGROUND             |
|  ESPAÇO FITNESS   |  LOUNGE NO ROOFTOP      |
|  COWORKING        |  |

# CADERNO TÉCNICO



# FICHA TÉCNICA

**Nome do empreendimento**  
Mirart Vila Mariana

**Incorporação**  
Rofer e Constrac

**Intermediação**  
Constrac

**Construção**  
Constrac

**Projeto**  
JNA Arquitetos

**Endereço**  
Rua França Pinto, 352 - Vila Mariana - São Paulo

**Área real do terreno**  
1.054 m<sup>2</sup>

**Número de torres**  
1 torre

**Número de unidades**  
54 apartamentos residenciais  
24 unidades flats

**Número de pavimentos**  
17 pavimentos

**Número de subsolos**  
3 subsolos

**Tipologia dos apartamentos**  
50 apartamentos tipo de 81 m<sup>2</sup>  
2 apartamentos de 112 m<sup>2</sup>  
2 apartamentos de 124 m<sup>2</sup>  
24 unidades flats de 26 a 51 m<sup>2</sup>

**Lazer completo**  
Bicicletário, Pet Place, Brinquedoteca, Salão de Festas/Coworking, Espaço Gourmet, Playground, Churrasqueira, Lounge no Rooftop, Piscina, Espaço Fitness, Solarium e Pilates/Yoga





Perspectiva ilustrada da Portaria





Perspectiva ilustrada do Hall Social





Perspectiva ilustrada da Guarita Delivery





Perspectiva ilustrada do Pet Place





Perspectiva ilustrada da Brinquedoteca



Perspectiva ilustrada do Playground





Perspectiva ilustrada do Bicicletário



Perspectiva ilustrada do Salão de Festas/Coworking





Perspectiva ilustrada da Churrasqueira

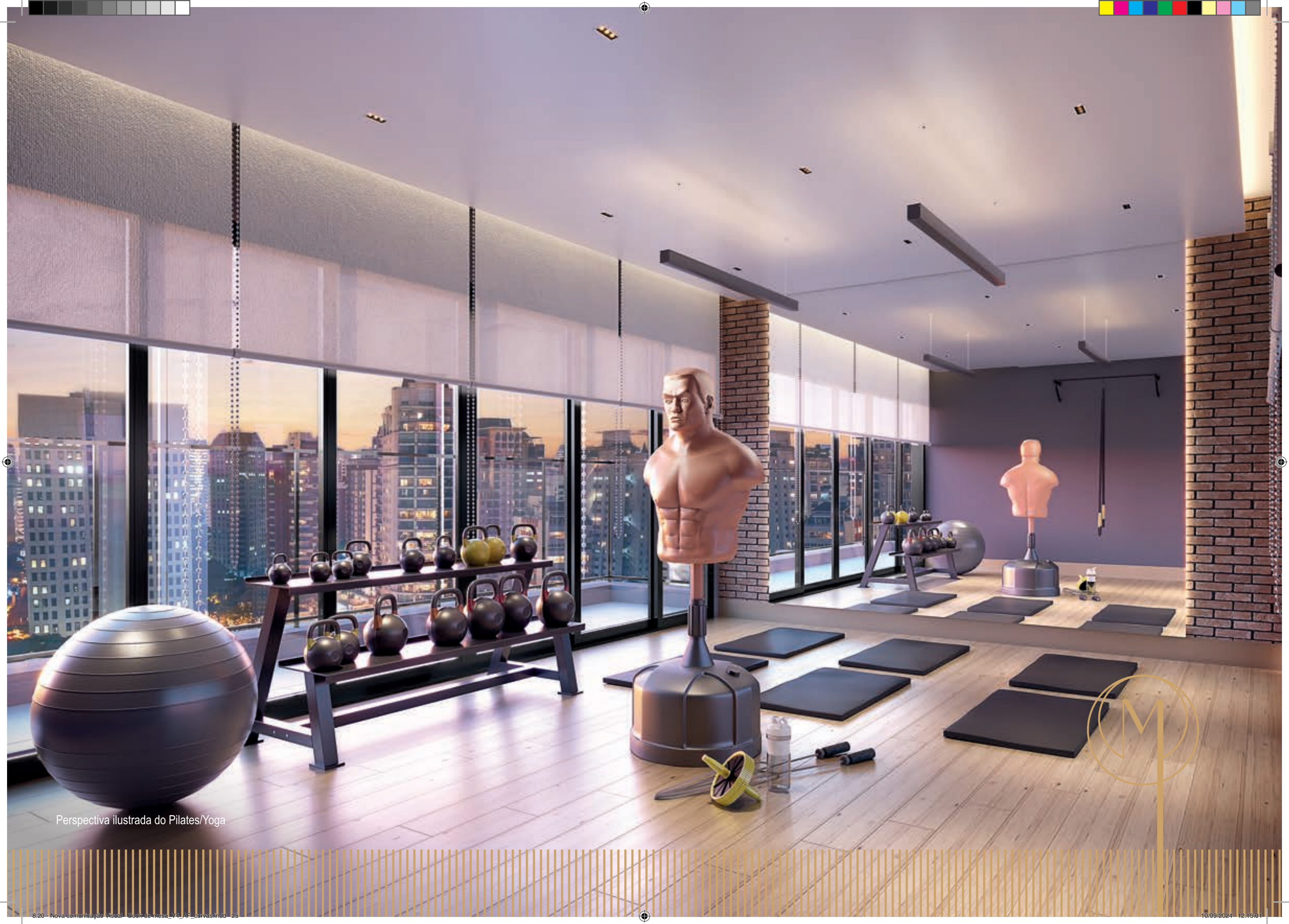


Perspectiva ilustrada do Espaço Gourmet



Perspectiva ilustrada do Fitness



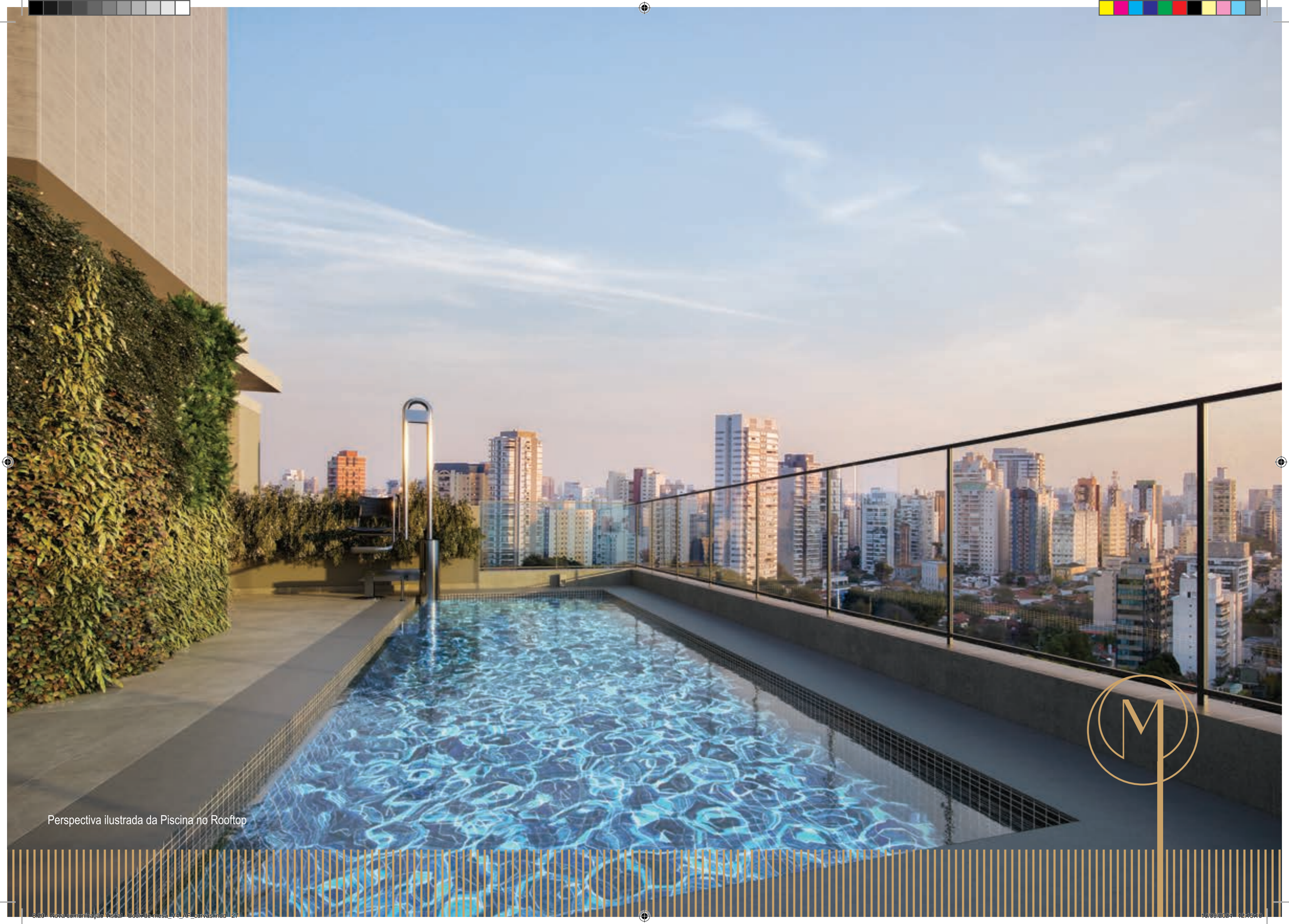


Perspectiva ilustrada do Pilates/Yoga



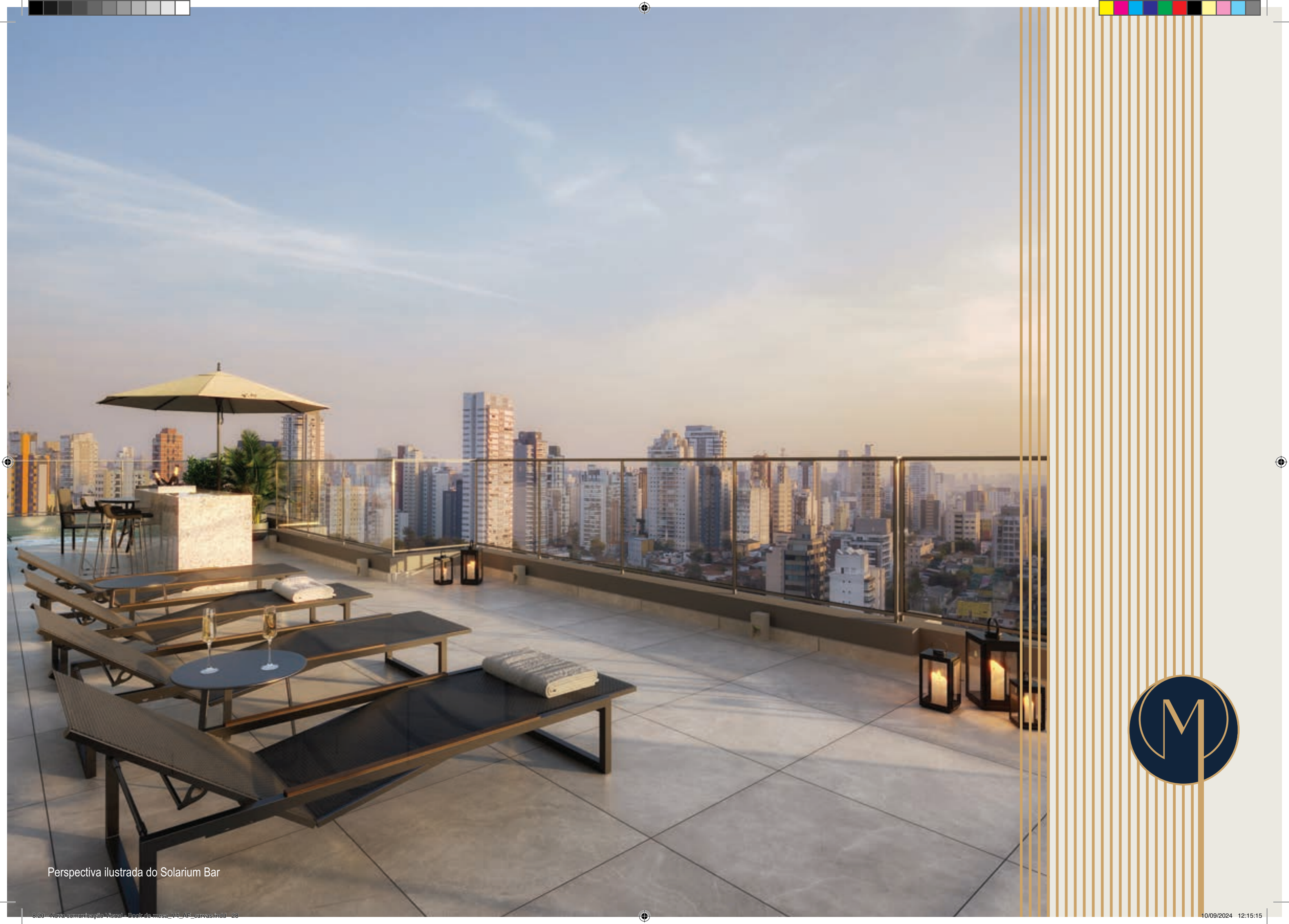
Perspectiva ilustrada do Cross Open





Perspectiva ilustrada da Piscina no Rooftop





Perspectiva ilustrada do Solarium Bar





Perspectiva ilustrada do Lazer no Rooftop





Perspectiva ilustrada do Terraço Descoberto





Perspectiva ilustrada do Living - Apto de 81 m<sup>2</sup>





Perspectiva ilustrada do Living Ampliado - Apto de 81 m<sup>2</sup>



Perspectiva ilustrada da Suíte Master





Perspectiva ilustrada do Terraço do Garden

# IMPLANTAÇÃO - TÉRREO

Perspectiva ilustrada da Implantação do Térreo



- 1 ACESSO PEDESTRE RESIDENCIAL COM CLAUSURA
- 2 ACESSO VEÍCULOS RESIDENCIAL
- 3 ACESSO FLAT
- 4 GUARITA BLINDADA C/ ÁREA PARA RECEBER ENCOMENDAS
- 5 HALL SOCIAL RESIDENCIAL
- 6 HALL SOCIAL FLAT
- 7 PET PLACE
- 8 COWORKING/SALÃO DE FESTAS
- 9 GOURMET EXTERNO C/ CHURRASQUEIRA
- 10 GOURMET DO SALÃO DE FESTAS
- 11 BRINQUEDOTECA
- 12 PLAYGROUND
- 13 LOUNGE EXTERNO



# IMPLANTAÇÃO - ROOFTOP

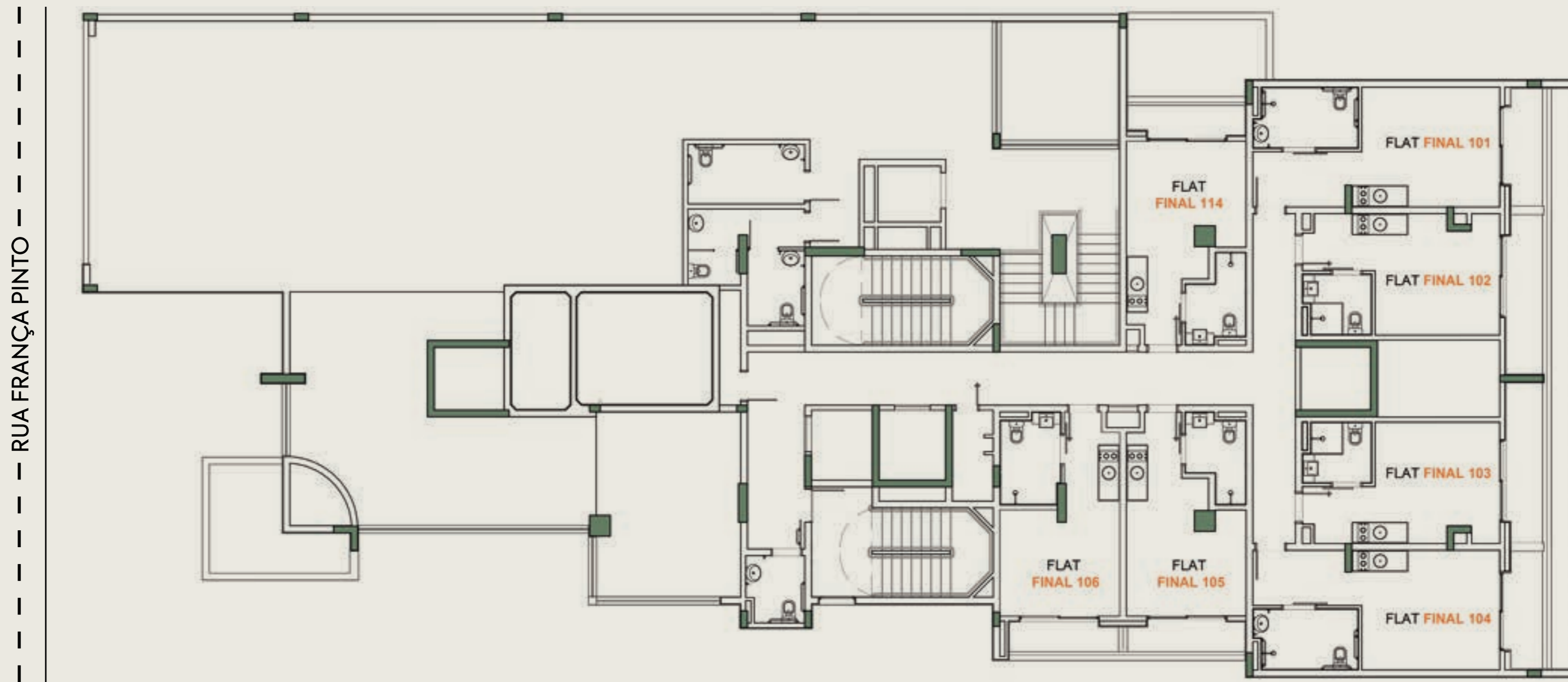
Perspectiva ilustrada da Implantação do Rooftop



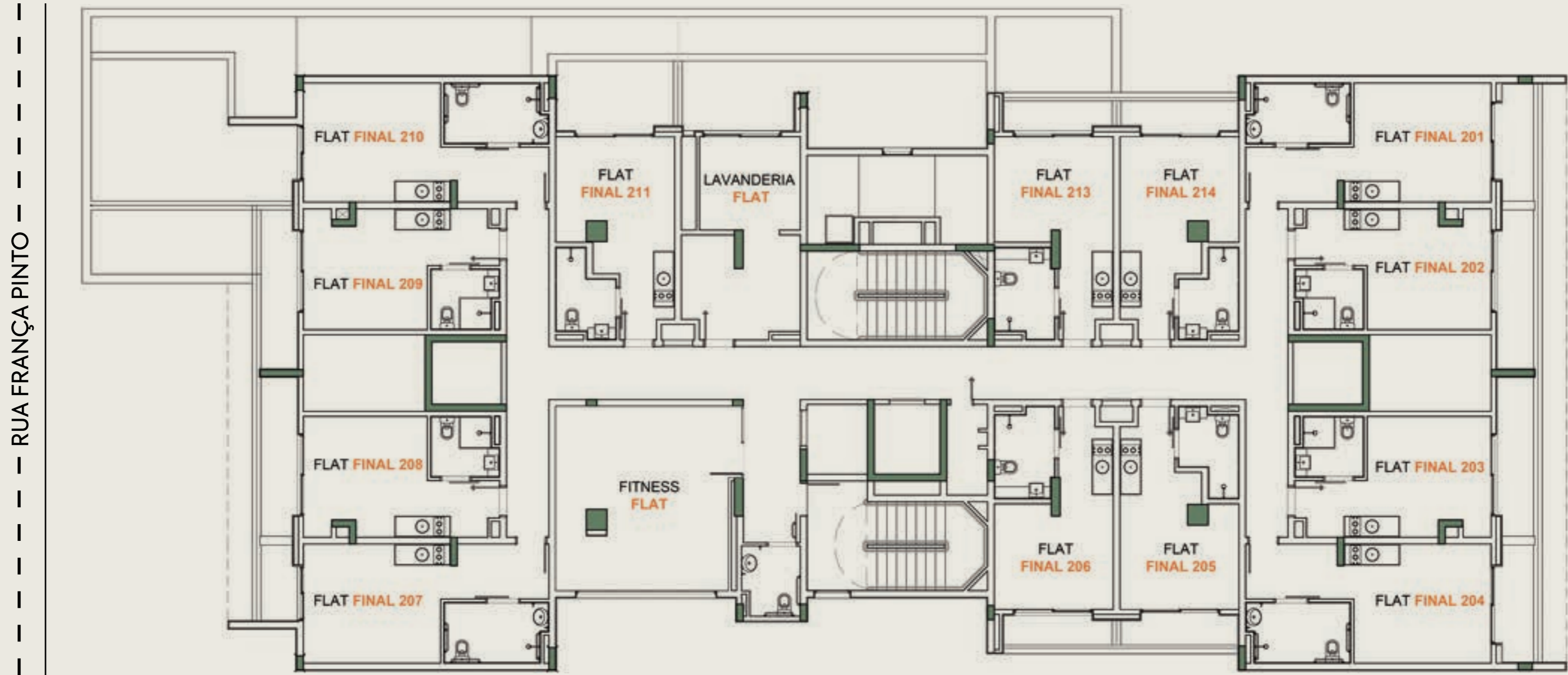
- 1 PISCINA
- 2 BAR DO SOLARIUM
- 3 SOLARIUM
- 4 CROSS OPEN
- 5 LOUNGE
- 6 FITNESS
- 7 PILATES/YOGA



# PLANTA 1º PAVIMENTO - FLAT

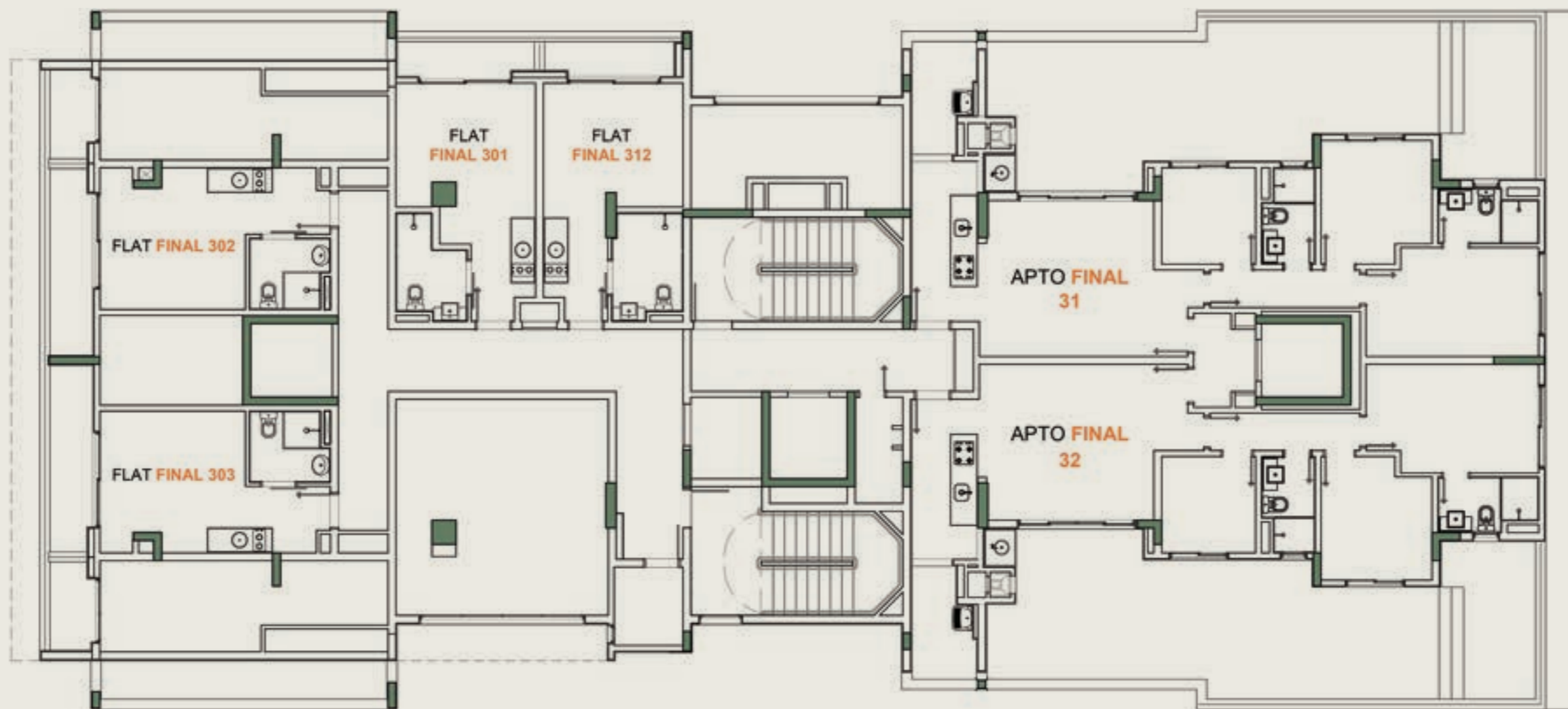


# PLANTA 2º PAVIMENTO - FLAT



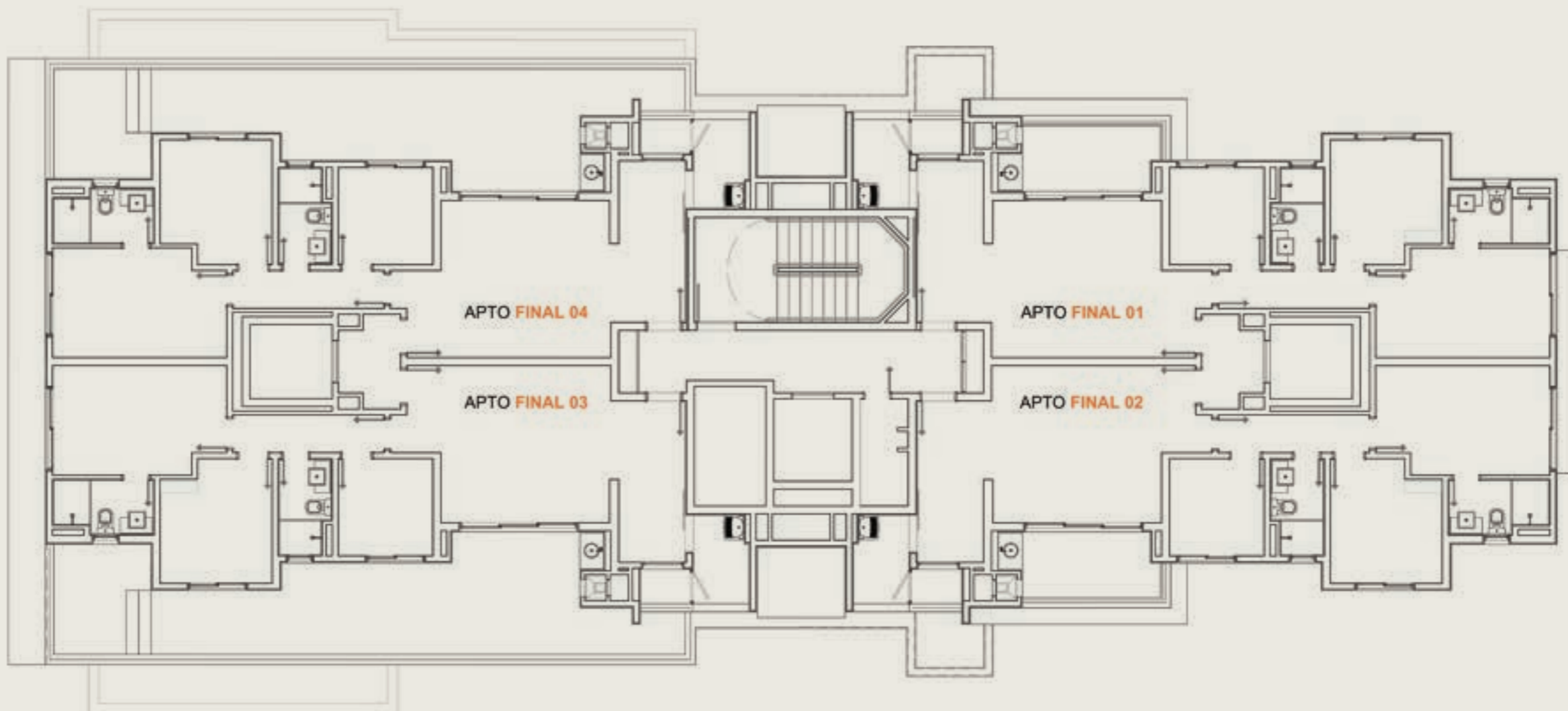
# PLANTA 3º PAVIMENTO - FLAT E RESIDENCIAL

--- RUA FRANÇA PINTO ---



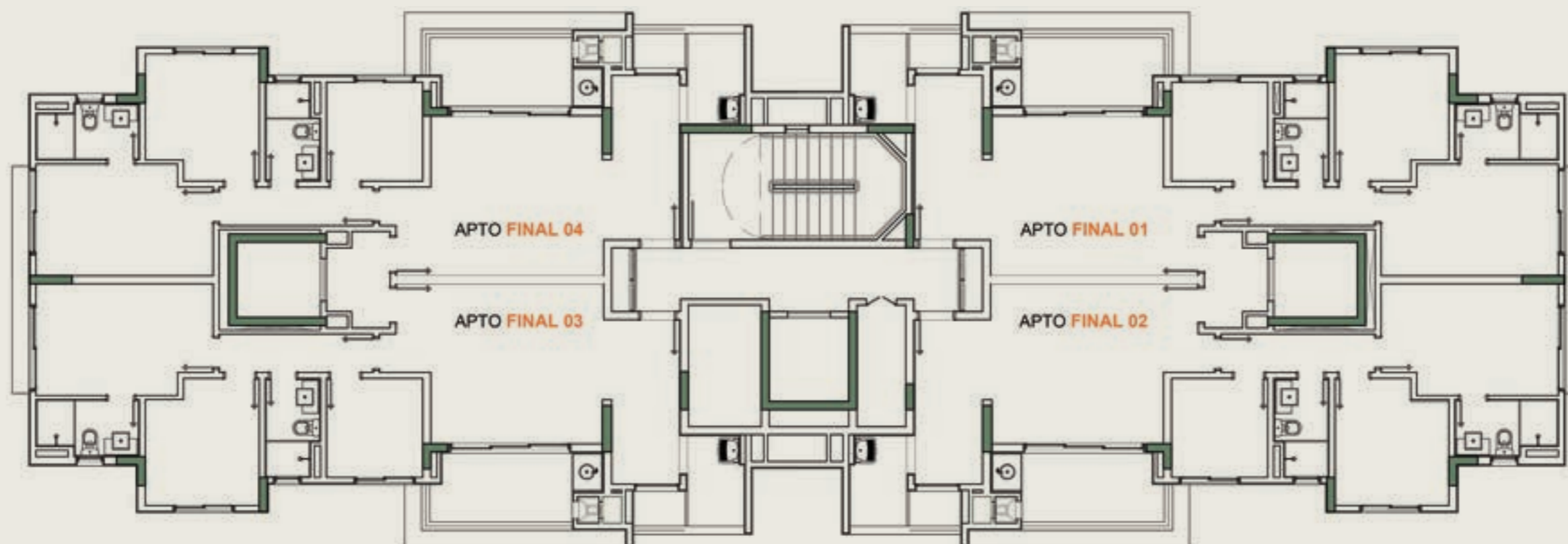
# PLANTA 4º PAVIMENTO - RESIDENCIAL

--- RUA FRANÇA PINTO ---



# PLANTA 5° AO 16° PAVIMENTO - RESIDENCIAL

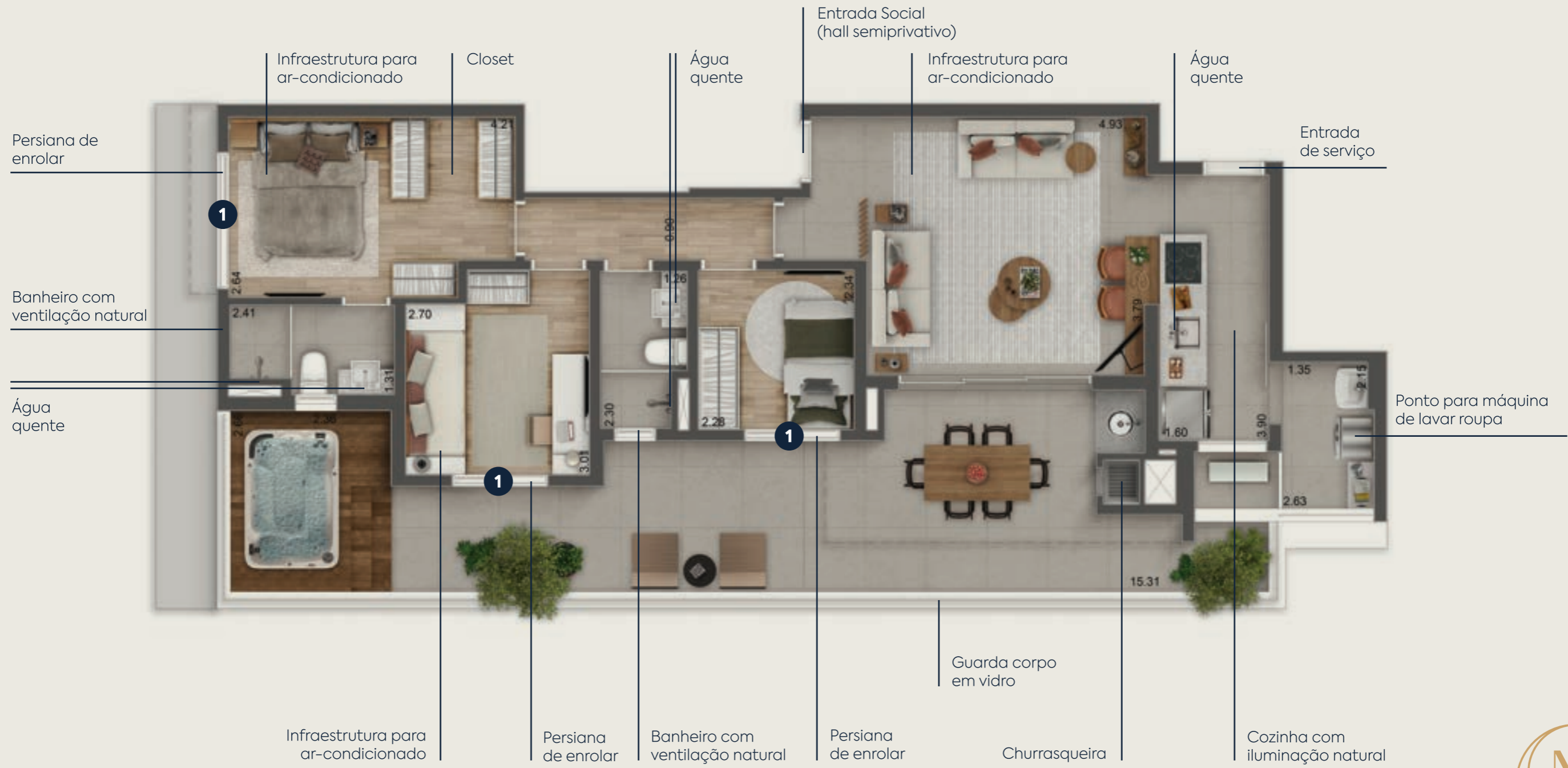
--- RUA FRANÇA PINTO ---



# APARTAMENTO GARDEN - 112 M<sup>2</sup> - 3 DORMS. (1 SUÍTE)

Planta ilustrativa do Garden 4º pavimento

1 Amplo caixilho com bandeira fixa em vidro, aumentando a luminosidade e conforto.



# APARTAMENTO TIPO - 81 M<sup>2</sup> - LIVING AMPLIADO E 2 SUÍTES

Planta ilustrativa do apto tipo Living ampliado

1 Ampla caixilha com bandeira fixa em vidro, aumentando a luminosidade e conforto.



# APARTAMENTO TIPO - 81 M<sup>2</sup> - 3 DORMS. (1 SUÍTE)

Planta ilustrativa do apto tipo

1 Ampla caixilha com bandeira fixa em vidro, aumentando a luminosidade e conforto.



# PERGUNTAS E RESPOSTAS





## PERGUNTAS E RESPOSTAS

### 01 - Tamanho do pé direito

R: PD=2,65m (áreas secas) | PD=2,30m (banheiro)

### 02 - Terá reuso d'água?

R: Sim, para reuso em jardinagem e limpeza de calçada

### 03 - Terá aquecimento solar?

R: Teremos previsão para aquecimento solar

### 04 - Os primeiros andares serão NR? Será comercializado?

R: São NR e serão comercializados

1º Pav – NR (flats) e loja – sem acesso para o residencial

2º Pav – NR (Flats) e área comum NR – sem acesso para o residencial

3º Pav – apartamentos NR sem acesso ao residencial e 2 aptos residenciais

4º Pav em diante somente residencial

### 05 - Quais são as áreas comuns do Residencial?

#### Térreo:

Salão de festas/Coworking e Gourmet  
Brinquedoteca  
Gourmet externo com churrasqueira  
Pet Place  
Playground  
Lounge externo  
Guarita Blindada c/ área para receber encomendas  
Hall social

#### 17º - Pav:

Fitness  
Cross Open  
Pilates/ Yoga  
Piscina  
Bar do Solarium  
Solarium  
Lounge





**06 - Quem é o paisagista?**

R: Gabriela Ornaghi Paisagismo

**07 - Quem é o arquiteto?**

R: JNA Arquitetos

**08 - Quem vai fazer a decoração de interiores?**

R: Marcia Kalil

**09 - Quais são os pontos de ar-condicionado?**

R: Na sala, suíte casal e no dorm. 1 (que não é reversível). Será entregue apenas a infraestrutura

**10 - As áreas comuns terão ar condicionado?**

R: Guarita, Brinquedoteca, Festas, Gourmet, Fitness e Pilates/Yoga

**11 - Teremos tomadas USB?**

R: Sim, apenas na suíte

**12 - Teremos fechadura eletrônica?**

R: Não

**13 - Qual é a dimensão das janelas?**

R: Sala: 2,80x2,15m | Dormitório 1 e 2: 1,35x1,45m | Suíte 1,95x1,45m

**14 - Qual é o revestimento da fachada?**

R: Textura e litocerâmica

**15 - Quantos elevadores?**

R: Residencial: 2 elevadores sociais e 1 serviço  
NR – 1 elevador

**16 - Qual é a distância do muro ao lado? (Aptos na lateral e fundo)**

R: 4,40m nas laterais, 5,00m de frente e 7,50m nos fundos

**17 - Quantas vagas no bicicletário?**

R: Teremos 76 vagas para bicicletas no subsolo

**18 - No memorial Descritivo, será descrito quais mobiliários e equipamentos serão entregues?**

R: Sim, haverá uma lista (entregue pela Marcia Kalil)

**19 - Qual é a altura do guarda-corpo do rooftop?**

R: 1,10m de guarda-corpo em vidro





**20 - A portaria será blindada? Será 24hrs?**

R: Será entregue com vidros blindados. O horário de funcionamento será definido pelo condomínio em assembleia

**21 - Qual é a insolação das unidades residenciais?**

R: Unidades final 01 – fachadas oeste e noroeste  
Unidades final 02 – fachadas noroeste e leste  
Unidades final 03 – fachadas leste e sudeste  
Unidades final 04 – fachadas sudeste e noroeste

**22 - Haverá ventilação mecânica na cozinha e área de serviço?**

R: Não, pois ambas possuem ventilação natural (aptos residenciais)

**23 - Haverá serviço pay per use?**

R: O condomínio definirá em assembleia

**24 - Qual Serviço de Câmera e Segurança será entregue? Em quais áreas?**

R: Serão entregues alguns pontos com câmeras instaladas e um DVR para gravação na área comum

**25 - Qual tamanho do terreno?**

R: 1.054,42 m<sup>2</sup>

**26 - Misturador nas torneiras?**

R: Teremos nas pias dos banheiros e cozinhas (aptos residenciais)

**27 - Aquecimento a gás ou elétrico?**

R: Aquecimento a gás de passagem (aptos residenciais)

**28 - Quantos pavimentos?**

R: 3 subsolos, térreo, 1º pav. flats, 2º pav. flats, 3º pav. flats/residencial, 4º a 16º somente residencial, 17º pav. lazer

**29 - Como será entregue o Apto (piso)?**

R: Conforme Memorial Descritivo. Áreas frias (cozinha, banheiros e terraço) com revestimento cerâmico, sala e dormitórios no contrapiso preparado para receber assoalhos, piso de madeira e/ou cerâmica

**30 - O que é o Espaço Delivery?**

R: É a área na guarita para receber encomendas. Terá geladeira

**31 - Onde estará o Pet Place?**

R: No Térreo





**32 - Vai ter churrasqueira? Será a carvão?**

R: Sim, churrasqueira a carvão nos terraços dos apartamentos residenciais e no Espaço Gourmet Externo para uso do residencial

**33 - Espessura da laje?**

R: 12cm de laje + 6cm de contrapiso e acabamento  
Não teremos manta acústica

**34 - Terá internet e TV a cabo?**

R: Entregue tubulação para passagem da infraestrutura

**35 - Será entregue gerador?**

R: Será entregue com gerador de conforto para atender as áreas comuns

**36 - Qual a metragem da piscina?**

R: 7,00m X 2,40m

**37 - Teremos pontos para recarga de carros elétricos?**

R: Sim, em 4 vagas

**38 - Teremos ponto para máquina de lavar louça?**

R: Sim

**39 - Qual o tipo de piso do estacionamento?**

R: Piso cimentado

**40 - Qual o método construtivo do empreendimento?**

R: Tradicional em concreto armado

**41 - Como será a medição de água e gás nos aptos?**

R: Será entregue com a infraestrutura necessária para medição individualizada

**42 - Será possível adaptar o apartamento para PCD?**

R: Existe a opção de layout para PCD caso haja necessidade

**43 - Haverá ponto elétrico no terraço?**

R: Sim (no residencial)

**44 - Quais materiais serão utilizados na hidráulica?**

R: Para água fria: PPR, cobre, PEX ou PVC  
Água quente: PPR, CPVC, PEX ou cobre



## RUA FRANÇA PINTO, 352 – VILA MARIANA

Incorporadora responsável Franpi Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, CNPJ no 17.934.629/0001-01. Incorporação registrada sob no R.1 da matrícula no 135.667, em 10/11/2022 - 1o Oficial do Registro de Imóveis de SP. Os materiais de acabamento que serão entregues farão parte do contrato e do memorial descritivo. Na entrega do empreendimento a vegetação poderá apresentar diferenças de tamanho de porte. Intermediação Imobiliária Constrac Ltda - CRECI/SP 025564-J - CNPJ no 17.960.242/0001-20 - Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 99 - Sala 81-H - Vila Nova Conceição - São Paulo/SP - CEP 04543-120 - Tel. (11) 3045-4550. Impresso em Setembro de 2024. Agência Rfill.

Realização e construção:



Realização:

