LED

VILA MADALENA

FICHA TÉCNICA:

REALIZAÇÃO: RB Capital, AVVIO Realty e Benx

INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO: Benx

BANCO FINANCIADOR DA OBRA: Safra

FASE: Em obras

PREVISÃO DE ENTREGA: 12/2025 (em 6 meses)

PROJETO DE ARQUITETURA: LE Arquitetos

PROJETO DE DECORAÇÃO DE INTERIORES: Suite Arquitetos

PROJETO DE PAISAGISMO: Cardim Paisagismo

PROJETO DO APARTAMENTO DECORADO: Carlos Rossi Arquitetura

ENDEREÇO: Rua Heitor Penteado, 1.493 – Vila Madalena (Stand de Vendas)

- Torre 1 – LED Vila (Residencial): Rua Euclides de Andrade, 195 – Vila Madalena
- Torre 2 – LED Madá (NR): Rua Eng. Francisco Azevedo, 704 – Vila Madalena

ÁREA DO TERRENO: 1.840 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 15.531,54 m²

ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 10.028,50 m²

NÚMERO DE TORRES: 2

LOJAS: 3

UNIDADES POR ANDAR:

- Torre 1 – LED Vila (Residencial):
  - 4º ao 20º andar: 4 unidades
  - 21º ao 28º andar: 3 unidades
- Torre 2 – LED Madá (NR):
  - 4º ao 11º andar: 5 unidades

NÚMERO DE PAVIMENTOS:

- Torre 1 – LED Vila (Residencial): 29, sendo 3 subsolos, térreo e 25 pavimentos tipo
- Torre 2 – LED Madá (NR): 12, sendo 3 subsolos, térreo e 8 pavimentos tipo

ÁREA PRIVATIVA DAS UNIDADES:

- Torre 1 – LED Vila (Residencial):

	Sol da Manhã (Vista Pico do Jaraguá)		Sol da Tarde (Vista Heitor Penteado)	
	Final 1	**Final 2**	**Final 3**	**Final 4**
28º Andar	87,32m²	148,21m²	87,94m²	
27º Andar	87,32m²	148,21m²	87,94m²	
26º Andar	87,32m²	148,21m²	87,94m²	
25º Andar	87,32m²	148,21m²	87,94m²	
24º Andar	87,32m²	148,21m²	87,94m²	
23º Andar	87,32m²	148,21m²	87,94m²	
22º Andar	87,32m²	148,21m²	87,94m²	
21º Andar	87,32m²	169,25m²	87,94m²	
20º Andar	87,32m²	87,32m²	87,32m²	87,32m²
19º Andar	87,32m²	87,32m²	87,32m²	87,32m²
18º Andar	87,32m²	87,32m²	87,32m²	87,32m²
17º Andar	87,32m²	87,32m²	87,32m²	87,32m²
16º Andar	87,32m²	87,32m²	87,32m²	87,32m²
15º Andar	87,32m²	87,32m²	87,32m²	87,32m²
14º Andar	87,32m²	87,32m²	87,32m²	87,32m²
13º Andar	87,32m²	87,32m²	87,32m²	87,32m²
12º Andar	87,32m²	87,32m²	87,32m²	87,32m²
11º Andar	87,32m²	87,32m²	87,32m²	87,32m²
10º Andar	87,32m²	87,32m²	87,32m²	87,32m²
9º Andar	87,32m²	87,32m²	87,32m²	87,32m²
8º Andar	87,32m²	87,32m²	87,32m²	87,32m²
7º Andar	87,32m²	87,32m²	87,32m²	87,32m²
6º Andar	87,32m²	87,32m²	87,32m²	87,32m²
5º Andar	87,32m²	87,32m²	87,32m²	87,32m²
4º Andar	88,79m²	87,32m²	87,32m²	91,20m²
Térreo	LAZER			
1º Subsolo				
2º Subsolo				
3º Subsolo				

Rua Euclides de Andrade

	TIPOLOGIA	Nº UNIDADES	Nº VAGA(S)
	Tipo 2 suítes	82	1
	Garden 2 suítes	2	1
	Tipo 3 suítes	7	2
	Penthouse 3 suítes	1	2

- Torre 2 – LED Madá (NR):

	Sol da Manhã				
	Final 1	Final 2	Final 3	Final 4	Final 5
11º Andar	27,27m²	26,30m²	26,30m²	26,30m²	32,44m²
10º Andar	27,27m²	26,30m²	26,30m²	26,30m²	32,44m²
9º Andar	27,27m²	26,30m²	26,30m²	26,30m²	32,44m²
8º Andar	27,27m²	26,30m²	26,30m²	26,30m²	32,44m²
7º Andar	27,27m²	26,30m²	26,30m²	26,30m²	32,44m²
6º Andar	27,27m²	26,30m²	26,30m²	26,30m²	32,44m²
5º Andar	27,27m²	26,30m²	26,30m²	26,30m²	32,44m²
4º Andar	27,27m²	26,30m²	26,30m²	26,30m²	32,44m²
Térreo	LAZER				
1º Subsolo					
2º Subsolo					Rua Eng. Francisco Azevedo
3º Subsolo					

	TIPOLOGIA	Nº UNIDADES	Nº VAGA(S)
	Studio NR	8	0
	Studio NR	8	0
	Studio NR	24	0

TOTAL DE UNIDADES: 135 (92 unidades residenciais + 40 unidades NR + 3 lojas)

VAGAS: 109, sendo 100 vagas de carro (92 vagas cobertas e 8 vagas descobertas) + 2 vagas de carro para pessoas com deficiência (PCD) + 7 vagas de moto

- Relação das vagas de carro:

UNIDADES	VAGA DETERMINADA?	VAGA LIVRE?	VAGA COBERTA?
4° Andar	Não	n/d	Não
5° ao 14° Andar	Não	n/d	Sim
15º Andar	Sim	Sim	Não
16° ao 28° Andar	Sim	Sim[1]	Sim

[1]As unidades de 3 suítes possuem 2 vagas determinadas e cobertas, sendo uma vaga na frente da outra, uma livre e a outra presa pela própria unidade.

NÚMERO TOTAL DE ELEVADORES:

- Torre 1 – LED Vila (Residencial): 3, sendo 2 sociais e 1 de serviço
- Torre 2 – LED Madá (NR): 2, sendo 1 social e 1 de serviço

LAZER:

- Torre 1 – LED Vila (Residencial):
  - 3º Subsolo: Bicicletário
  - 2º Subsolo: Lobby com Pé-Direito Duplo, Mini Market by Onii, Sala para Delivery e Bicicletário
  - 1º Subsolo: Bicicletário
  - Térreo: Salão de Festas, SPA com Sauna Seca, Fitness, Coworking, Brinquedoteca, Salão de Jogos, Home Cinema, Churrasqueira Coberta, Relax Space, Playground, Fire Place

Lounge, Estar com Espelho d'Água, Piscina Adulto com Deck Molhado, Solarium e Piscina Infantil

- Torre 2 – LED Madá (NR):
  - 2º Subsolo: Lobby, Sala para Delivery e Bicicletário
  - Térreo: Salão de Festas, Coworking, Fitness e OMO Lavanderia Compartilhada

DIFERENCIAIS:

- O novo plano diretor mudou o zoneamento do terreno e do entorno de ZEU (Zona Eixo de Estruturação Urbana) para ZPR (Zona Predominantemente Residencial), o que significa que não pode mais construir edifícios residenciais no entorno próximo, logo **todas as unidades residenciais e NR têm vista livre e permanente**;
- A torre de studios NR **não se comunica e não tem vista** para a torre residencial, até os acessos são em ruas diferentes e o lazer é próprio de cada torre;
- O pavimento do **lazer é elevado**, equivale a um 3º andar, o que traz mais privacidade e aproveitamento do sol;
- Nenhuma unidade tem o terraço voltado para a piscina o que traz mais privacidade também;
- A torre residencial tem apenas **3 ou 4 unidades por andar** e a torre NR tem apenas **5 unidades por andar**;
- Todas as unidades residenciais de 2 suítes (87, 88 e 91m²) possuem **hall e elevador semiprivativo** e todas as unidades residenciais de 3 suítes (148 e 169m²) possuem **hall e elevador privativo**;
- Dormitórios com janela com **bandeira fixa** e **persiana blackout de enrolar**;
- Dormitório da suíte master do apartamento de 2 suítes com possibilidade de aproveitamento de mais de **4m de armários** e de colocar uma **cama queen size** com conforto;
- Dormitório da suíte master do apartamento de 3 suítes com possibilidade de aproveitamento de **closet com mais de 6m** e de colocar uma **cama king size** com conforto além de ter uma ampla **varanda privativa**;
- Dormitório da segunda suíte do apartamento de 3 suítes com possibilidade de aproveitamento de mais de **4,5m de armários** e de colocar uma **cama queen size** com conforto;
- Todos os banheiros das suítes da torre residencial têm **ventilação e iluminação natural**, sendo que o banheiro da suíte master será entregue com **cuba dupla**;
- Todas as unidades residenciais possuem **lavabo**;
- Todas as unidades residenciais têm **acesso social e acesso de serviço separados**;
- Todas as unidades possuem **terraço da lavanderia** separado do terraço gourmet e com opção de **passa-pratos**;
- Ponto de dreno e carga elétrica para futura instalação do **ar-condicionado** para todas as unidades residenciais e NR com **terraço técnico para a(s) condensadora(s)**, sendo que nas unidades residenciais haverá ponto nas suítes e no living;
- Infraestrutura para futura instalação de **churrasqueira a gás** nas unidades residenciais;
- Infraestrutura para futura instalação de **aquecedor de passagem a gás** nas unidades residenciais, já os studios NR serão entregues com **aquecimento central a gás**;

- Previsão de **água quente em todos os banheiros** (exceto o lavabo) das unidades residenciais e NR, porém somente as unidades residenciais têm previsão de **água quente na cozinha** também;
- Cozinha entregue com **ponto de água para filtro**;
- Previsão de **ponto de recarga para veículo elétrico** e bicicletário com **tomada para bicicleta elétrica**;
- Infraestrutura para futura **individualização de água e gás**;
- Existe previsão para futura instalação de **aquecedor solar**
- Será entregue um **gerador de conforto** que atenderá portaria, áreas técnicas (áreas comuns), parte da iluminação das áreas comuns, portões de acesso, 1 elevador e bombas hidráulicas.
- Pé direito: **2,70m** livre (2,50m nos terraços técnicos e de serviço e 2,30m nos banheiros)
- Piso a piso: **2,88m**;
- Laje: entre **12 e 17cm**
- Vagas: **Tamanho M** (2,20m x 4,50m)
- Previsão de condomínio: **R$ 10/m²**

VISITA AOS APARTAMENTOS DECORADO E MODELO:

Os apartamentos decorado (Unidade 51 – 5º Andar) e modelo (Unidade 52 – 5º Andar) podem ser visitados somente **às quartas e sábados das 9h às 14h** com agendamento prévio, com antecedência mínima de 24h. Necessário informar os nomes completos e os RGs dos clientes. Todos devem ir com sapatos fechados (sem salto) e de preferência de calças jeans ou calças grossas (sendo proibido o acesso com bermudas, saias, vestidos e afins). Proibido o acesso de animais de crianças na obra.