

**BALCONY**  
RESIDENCIAL

## UMA VIDA HARMONIOSA E PRÁTICA

A Vila Floresta oferece uma experiência residencial única, equilibrando natureza e comodidade. Com ruas arborizadas, proximidade ao centro urbano, uma comunidade acolhedora, infraestrutura de qualidade e opções educacionais excelentes, viver na Vila Floresta é desfrutar do melhor de ambos os mundos: tranquilidade e praticidade. Um refúgio sereno no coração de Santo André.

# VOCÊ PRÓXIMO A TUDO



**PADARIA  
BELLA VITÓRIA**  
1 MIN.



**AV.  
PORTUGAL**  
1 MIN.



**MADERO  
CONTAINER**  
2 MIN.



**HORTIFRUTI  
HIGIENÓPOLIS**  
2 MIN.



**COCO  
BAMBU**  
3 MIN.



**SUPER  
BANCA**  
4 MIN.



**SHOPPING  
ABC**  
4 MIN.



**PARQUE  
CENTRAL**  
8 MIN.

A 1 MIN. DA AV. PORTUGAL



Padaria Bella Vitória.....1 min.	Hortifruti Higienópolis.....2 min.	Shopping ABC.....4 min.	Teatro Mun. de Santo André.....8 min.	Centro/Santo André.....10 min.
Av. Portugal.....1 min.	Coco Bambu.....3 min.	Chocolândia.....4 min.	Parque Central.....8 min.	Shopping Grand Plaza.....11 min.
Madero Container.....2 min.	Super Banca.....4 min.	Hospital Brasil/Rede D'Or São Luiz.....6 min.	Shopping Metrôpole.....9 min.	Parque Celso Daniel.....13 min.

\*Distâncias percorridas de carro 



FACHADA | PERSPECTIVA ILUSTRADA

# BALCONY

RESIDENCIAL

UMA TRÍADE DE LIBERDADE,  
CONFORTO E VERSATILIDADE.

**3 DORMS**  
(1 SUÍTE)

**3 VARANDAS**

LAVABO / DEPÓSITO PRIVATIVO

**LAZER COMPLETO**

Nome do Empreendimento	Balcony Residencial
Endereço	R. Andaraí, 366 - V. Floresta - Santo André
Incorporação e Construção	MBrasil Construtora
Projeto de Arquitetura	PR Arquitetura
Projeto de Decoração	Sabrina Tironi e Danielle Rampasso
Área do Terreno	952,50 m <sup>2</sup>
Nº de Torres	1 Torre
Números de Pavimentos	19 Pavimentos
Descrição dos Pavimentos	3 Subsolos, Térreo de Lazer 1º Pavimento: 4 Unidades Garden 2º ao 13º Pavimentos - 48 Unidades Tipo 14º Pavimento - 4 unidades Cobertura Duplex
Número de Unidades por Andar	4 Unidades por Andar
Elevadores	2 Elevadores
Número Total de Unidades	56 Unidades
Número de Dormitórios/Suítes	3 Dormitórios, sendo 1 suíte com opção de 2 dormitórios e sala ampliada
Tipologia	Unidades Garden: 12 e 13*: $86,81\text{m}^2 + 2,95\text{m}^2 = 89,76\text{m}^{2***}$ Unidades Garden: 11 e 14*: $111,81\text{m}^2 + 2,86\text{m}^2 = 114,67\text{m}^{2***}$ Unidades Tipo*: $80,50\text{m}^2 + 2,64\text{m}^2 = 83,14\text{m}^{2**}$ Unidades Cobertura: $80,50\text{m}^2 + 77,35\text{m}^2 = 157,85\text{m}^2 + 2,88\text{m}^2 = 160,73\text{m}^{2*}$
Vagas de Automóveis, Motos e Depósito Privativo	2 Vagas e Depósitos Privativos para todas Unidades e vagas de moto para algumas unidades

\*Área média | \*\*Área apartamento coberta + depósito | \*\*\* Área apartamento coberta + descoberta + depósito





### PR ARQUITETURA

Atuando desde 1976, teve como seu sócio-fundador o Arquiteto Chico Prado, que durante quase 40 anos, assinou inúmeros projetos, na cidade de Santo André, dentre eles, no setor público, o prédio do Corpo de Bombeiros Queirós dos Santos, a arquibancada do Estádio Bruno José Daniel, além de contribuir com o projeto de revitalização do Eixo Tamanduateí - projeto de referência no urbanismo internacional. Já no setor privado, foi responsável pelo projeto da sede da Mitra Diocesana, Colégio Arbos e do Spazio Italiano, entre outros.

Atuando desde 2004, o escritório conta com seu atual titular, o Arqº Pedro de Mello Ribeiro que, seguindo os passos do Arqº Chico Prado, vem contribuindo para marcar a paisagem arquitetônica e a integração público x privado na cidade.



### SABRINA TIRONI E DANIELLE RAMPASSO

As arquitetas Sabrina Tironi e Dani Rampasso têm experiência em projetos e obras há mais de 20 anos, desde que concluíram juntas o curso de Arquitetura na Universidade Mackenzie. Atuam em seus próprios escritórios e também fazem vários trabalhos em parceria ao mesmo tempo em que colaboram com equipes de Construtoras e Empreiteiras em projetos de arquitetura residenciais, comerciais e corporativos. Consultoria de interiores e gerenciamento de obra também fazem parte dos serviços que oferecem, sempre buscando oferecer a melhor solução para cada perfil de cliente.

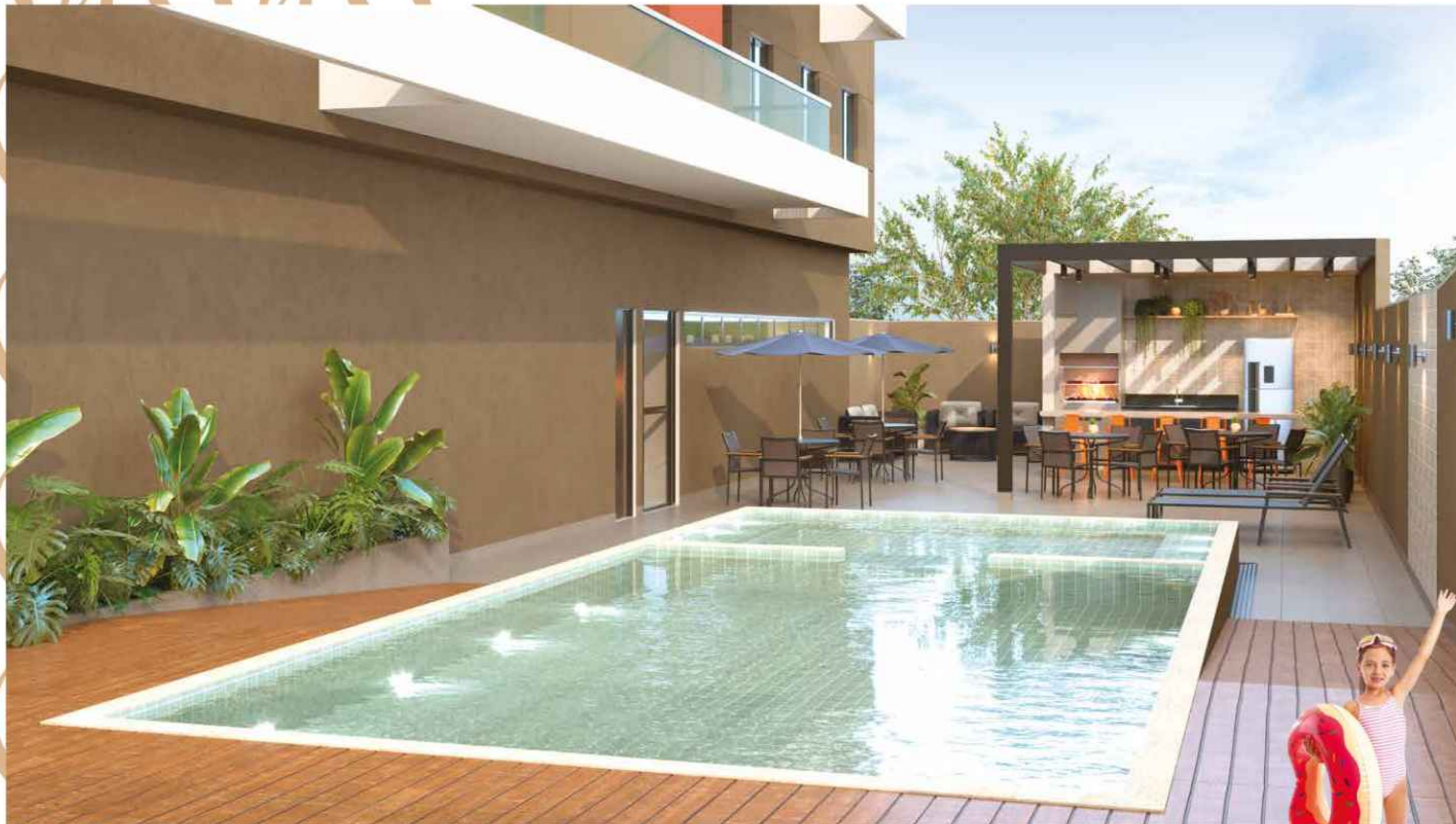


# LAZER COMPLETO





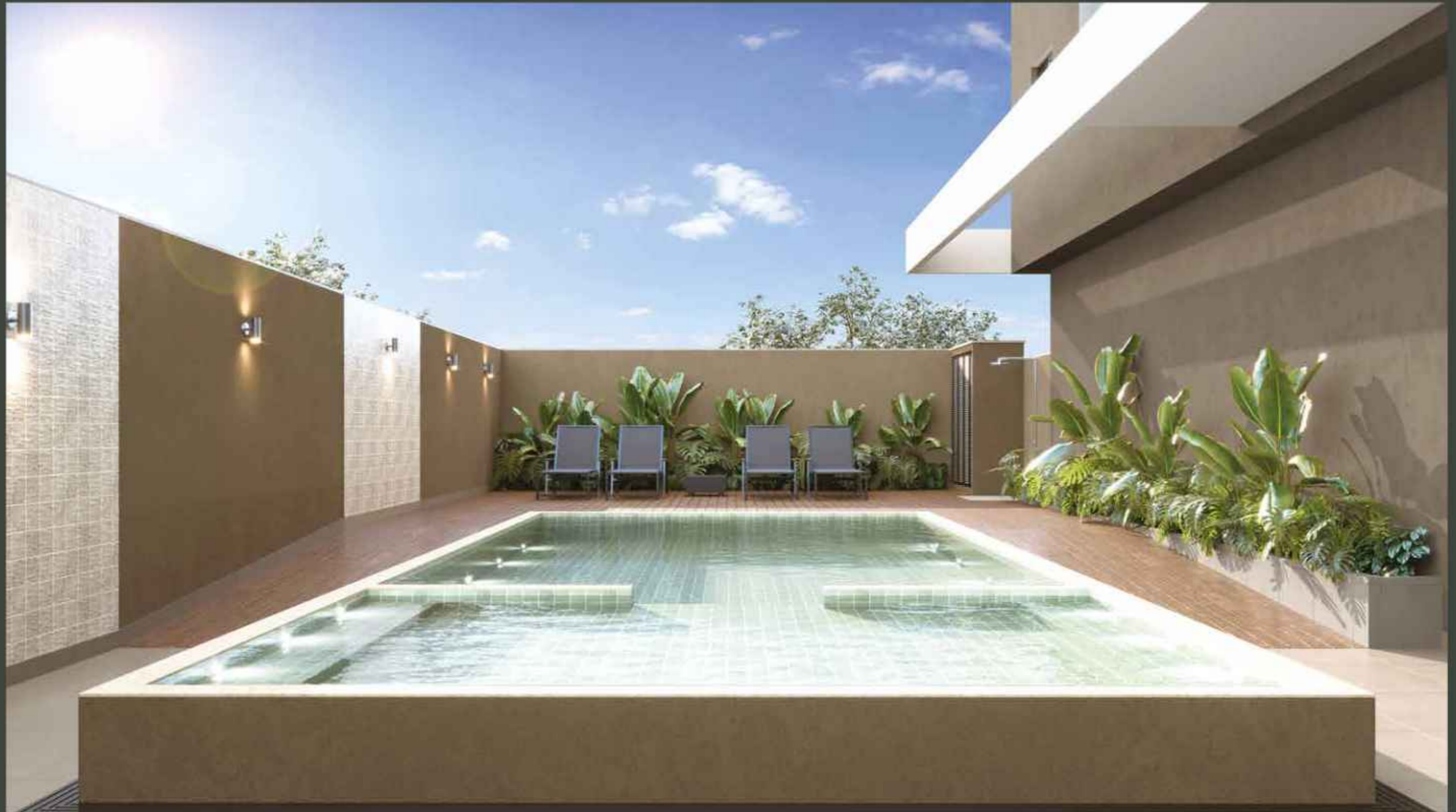
- 1 Acesso de Veículos
- 2 Portaria
- 3 Vagas Moto Delivery
- 4 Vagas Visitante
- 5 Mini Market
- 6 Coworking
- 7 Laundry
- 8 Dog Wash
- 9 Pet Place
- 10 Fitness
- 11 Fitness Externo
- 12 Quadra Recreativa
- 13 Salão de Festas
- 14 Copa
- 15 Ateliê do Chef
- 16 Churrasqueira Gourmet
- 17 Espaço Gamer
- 18 Cinema
- 19 Brinquedoteca
- 20 Playground
- 21 Pool House
- 22 Pool Lounge
- 23 Piscina
- 24 Solário
- 25 Horta
- 26 W.C. Gourmet
- 27 W.C. Salão de Festas
- 28 W.C. PcD.
- 29 W.C. Interno
- 30 W.C. Piscina



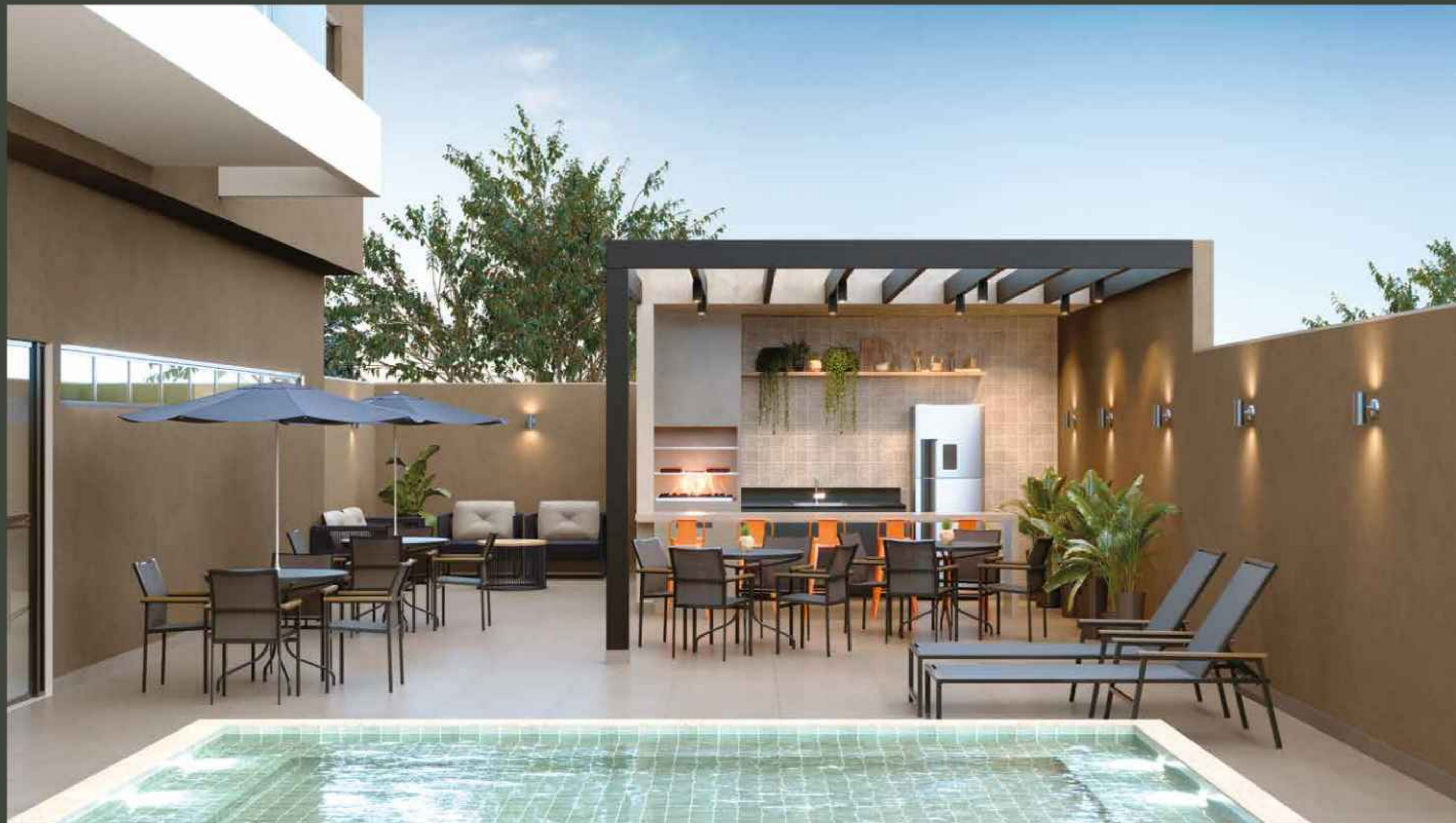
PISCINA & POOL LOUNGE | PERSPECTIVA ILUSTRADA

IMAGEM ILUSTRATIVA

DEFRUTE DO LAZER EM NOSSA PISCINA EXCLUSIVA



PISCINA E SOLÁRIO | PERSPECTIVA ILUSTRADA



POOL HOUSE | PERSPECTIVA ILUSTRADA

SOLUÇÃO PERFEITA PARA UM ESTILO DE VIDA MODERNO E EFICIENTE



PROPORCIONAMOS UM AMBIENTE INSPIRADOR PARA O SUCESSO DOS SEUS NEGÓCIOS



MAIS DO QUE UM ESPAÇO FUNCIONAL, É O CUIDADO  
COM SUAS ROUPAS E A PRATICIDADE AO SEU ALCANCE.





PLAYGROUND | PERSPECTIVA ILUSTRADA



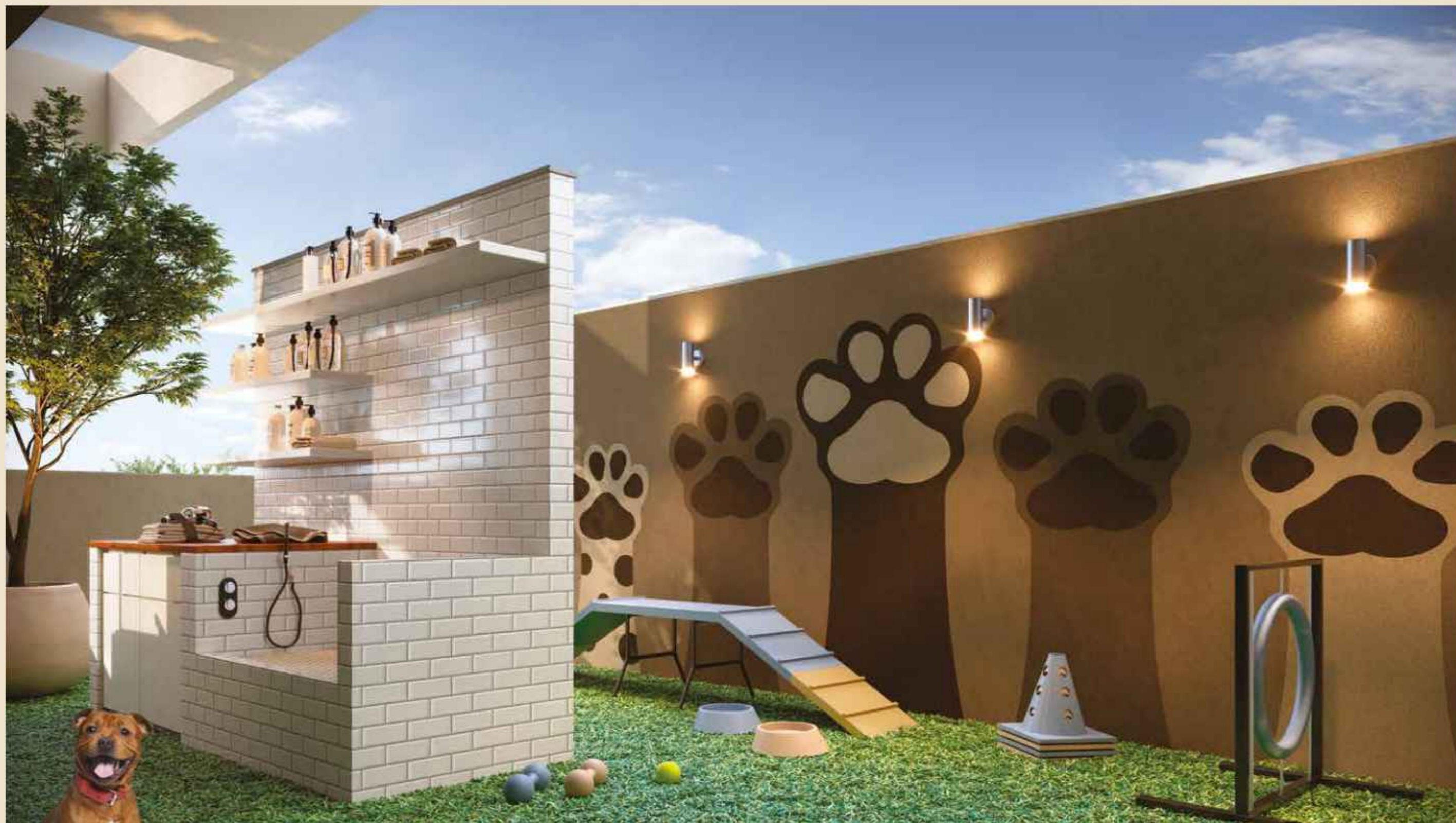


IMAGEM ILUSTRATIVA

PET PLACE & DOG WASH | PERSPECTIVA ILUSTRADA

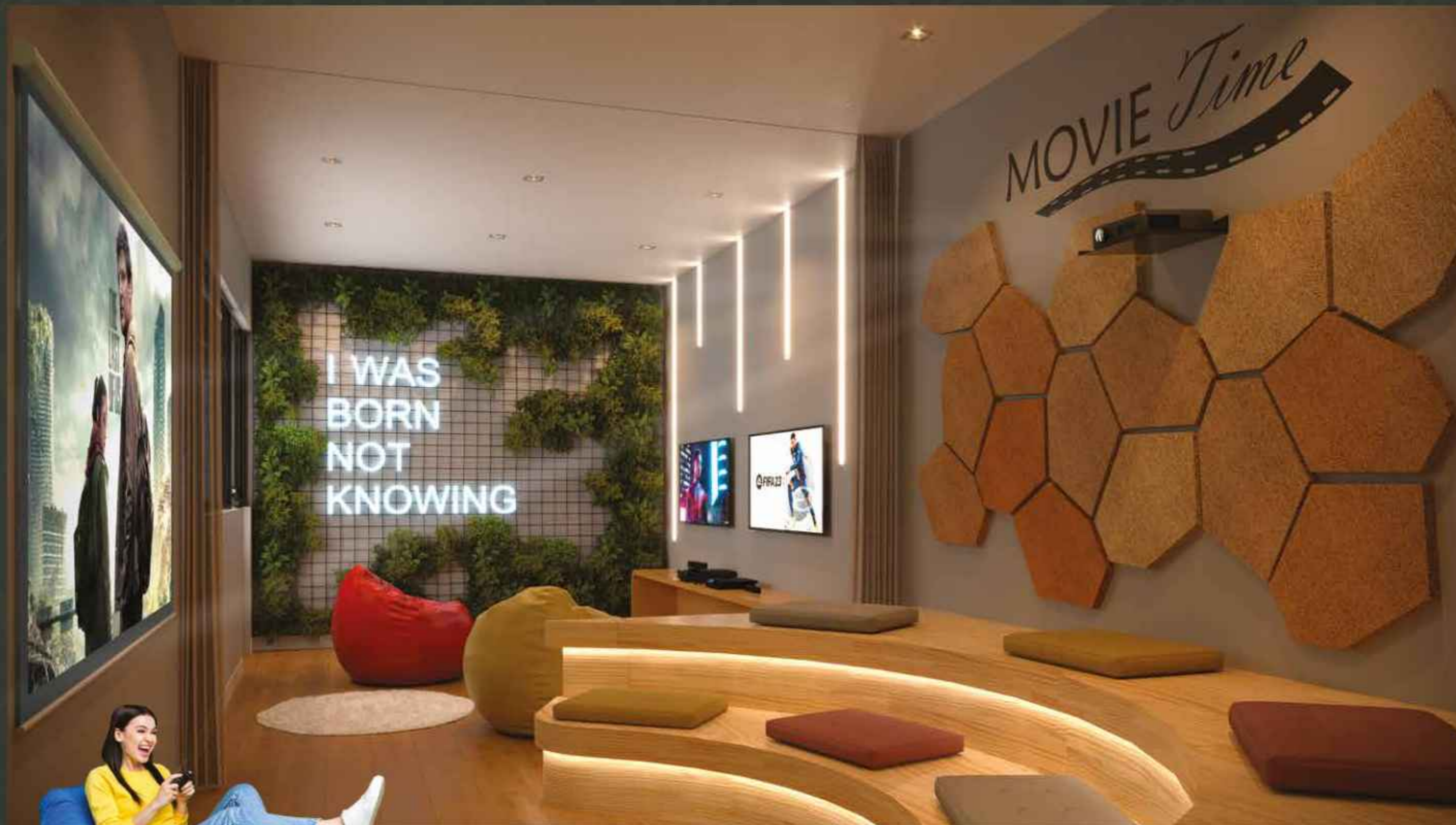


IMAGEM ILUSTRATIVA

CINEMA & ESPAÇO GAMER | PERSPECTIVA ILUSTRADA

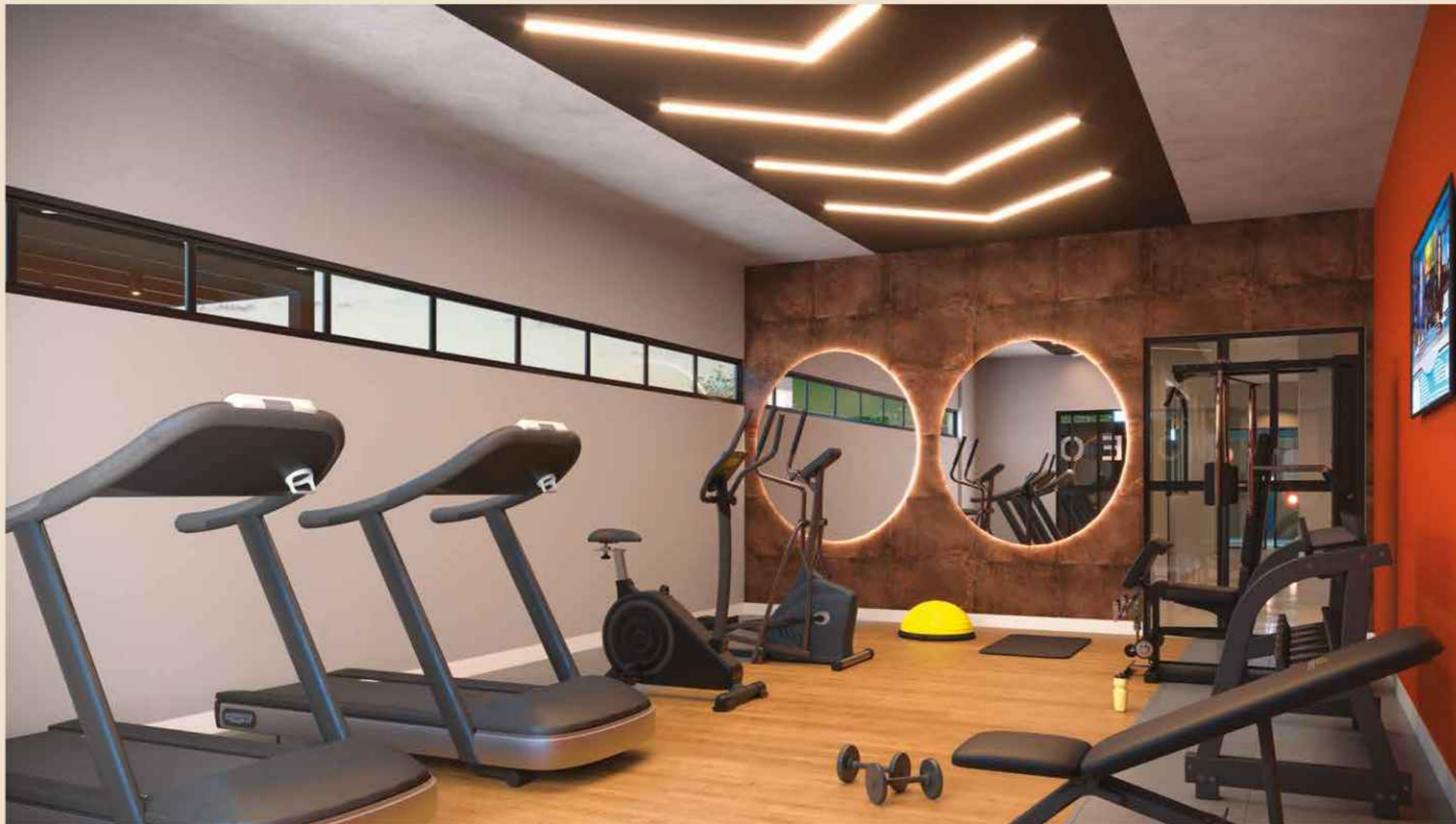


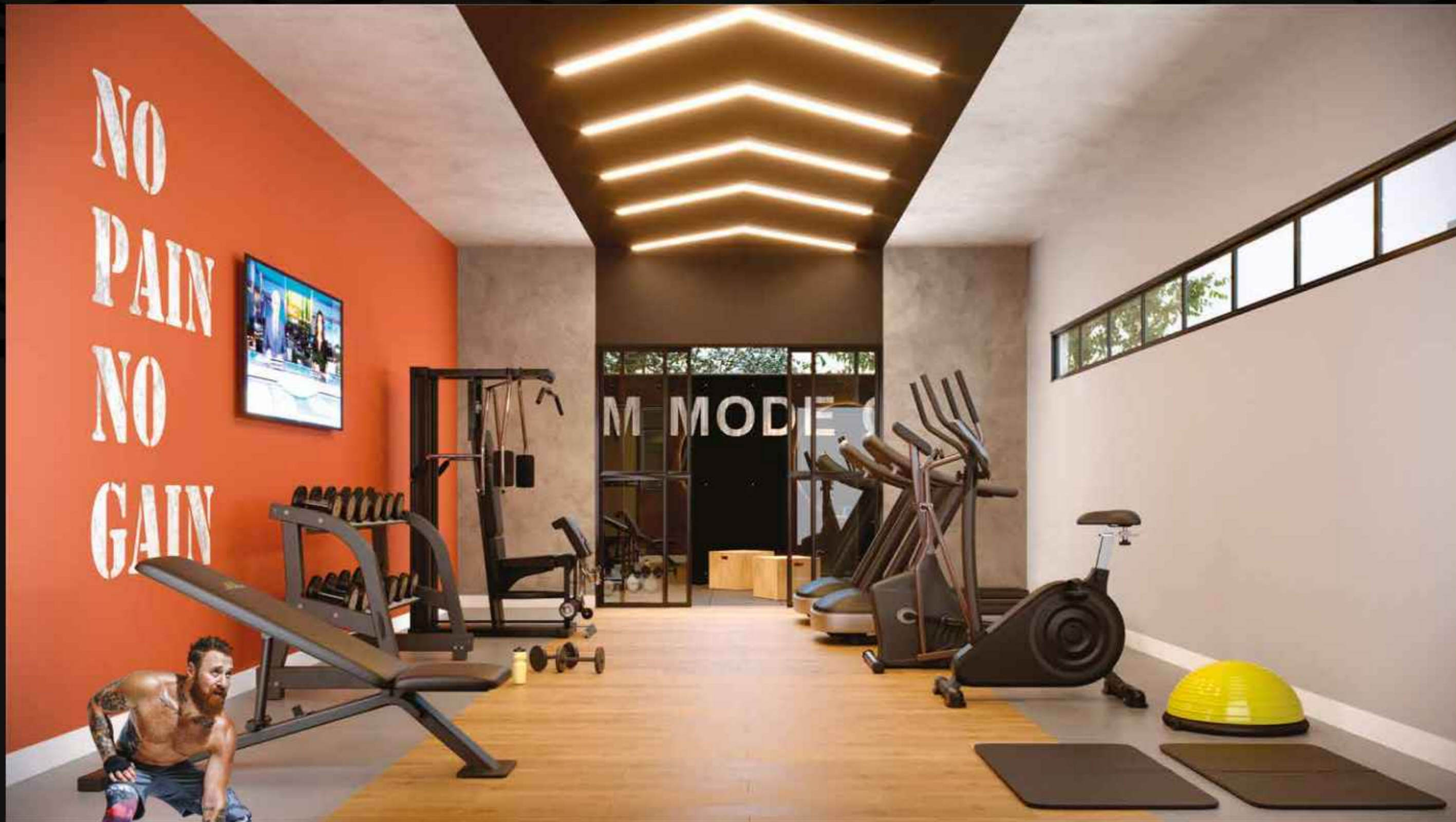
IMAGEM ILUSTRATIVA

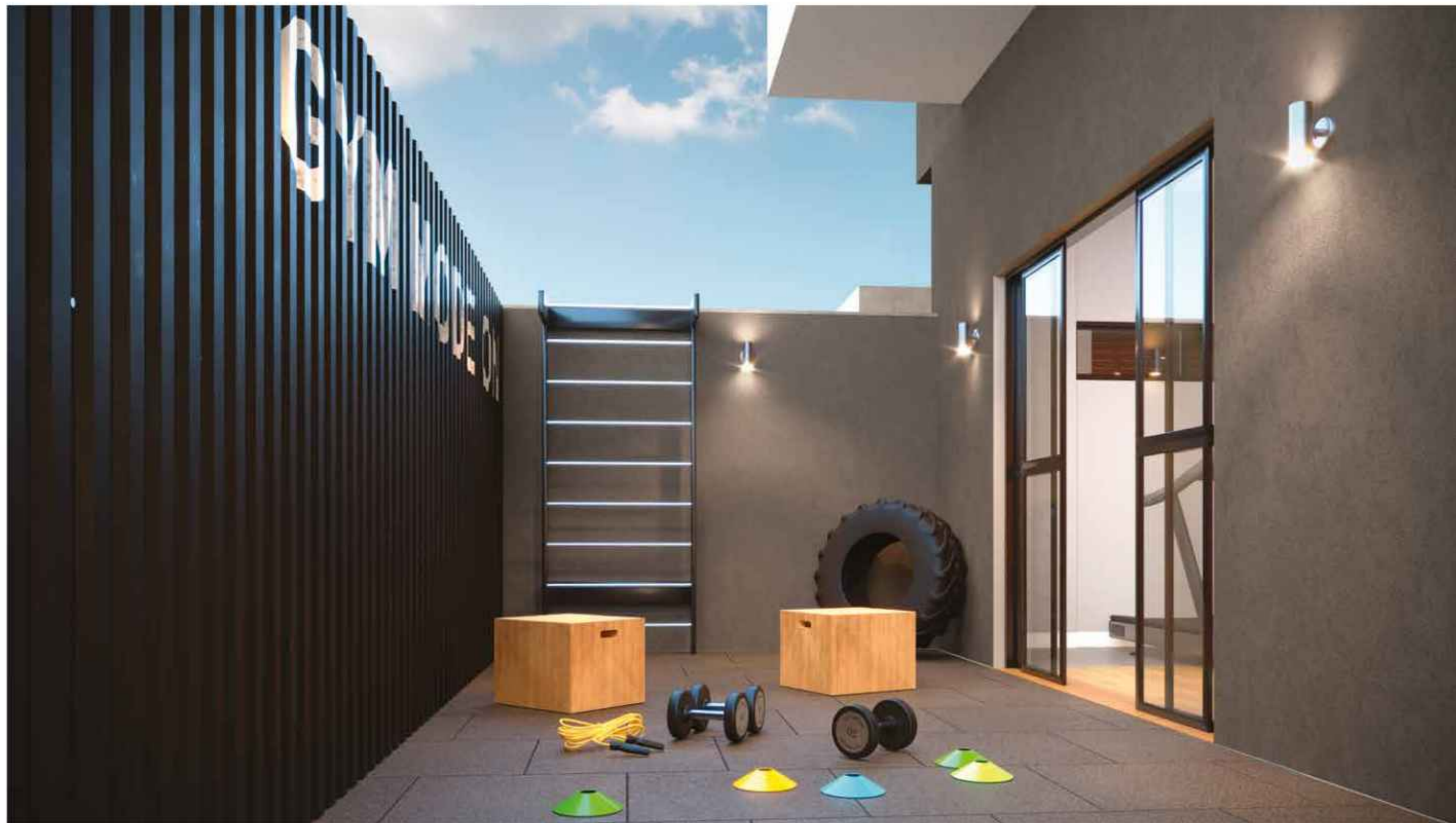
BRINQUEDOTECA | PERSPECTIVA ILUSTRADA



TRANSFORME SEU LAR EM UM REFÚGIO SAUDÁVEL







FITNESS EXTERNO | PERSPECTIVA ILUSTRADA

TREINE NO PAREDÃO, VENÇA NO JOGO!

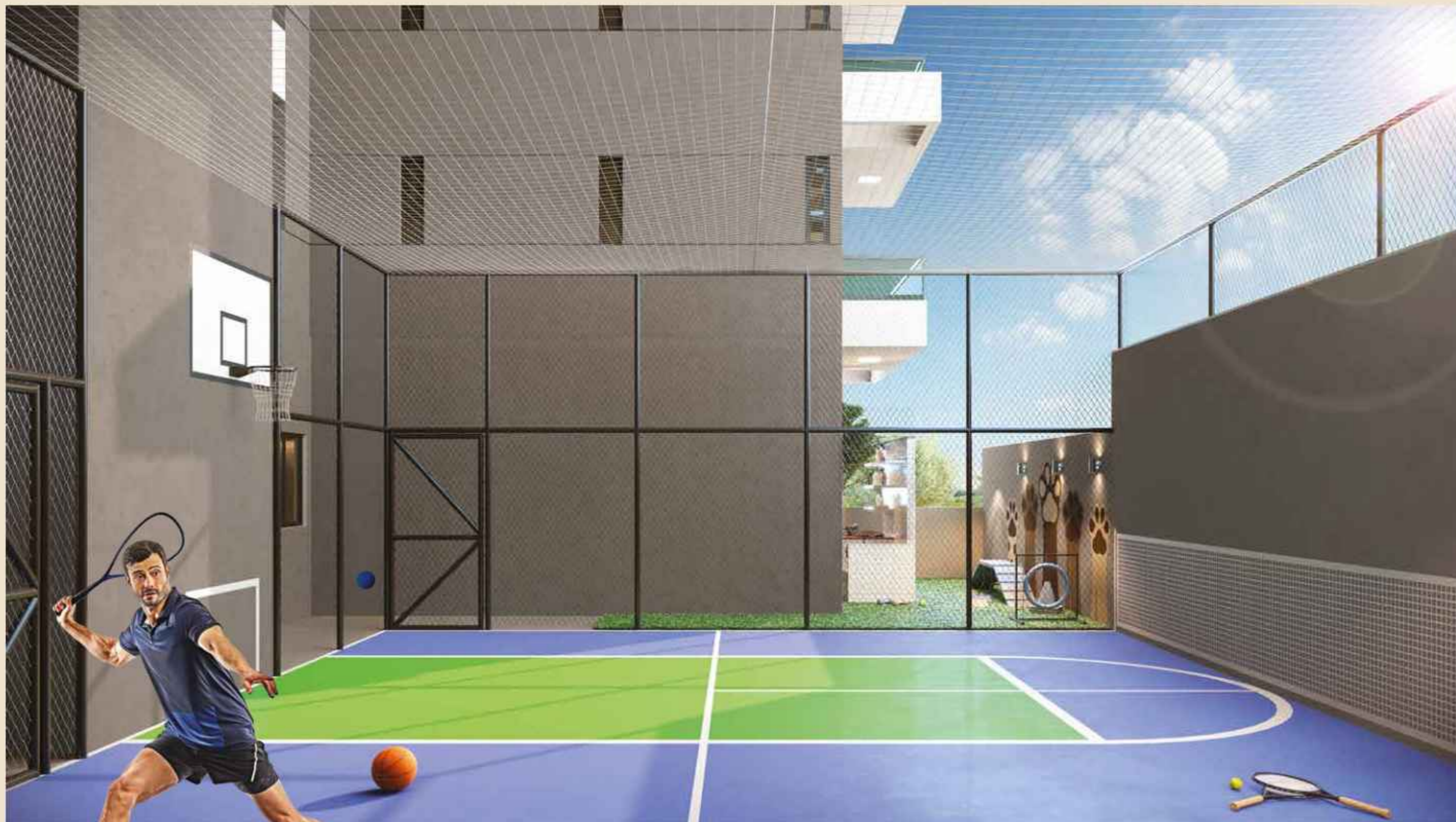


IMAGEM ILUSTRATIVA

QUADRA RECREATIVA | PERSPECTIVA ILUSTRADA

AQUI, SABORES EXCLUSIVOS GANHAM VIDA.



CHURRASQUEIRA GOURMET | PERSPECTIVA ILUSTRADA





IMAGEM ILUSTRATIVA

HORTA | PERSPECTIVA ILUSTRADA

CELEBRE MOMENTOS ESPECIAIS EM GRANDE ESTILO



SALÃO DE FESTAS | PERSPECTIVA ILUSTRADA



IMAGEM ILUSTRATIVA

ATELIÊ DO CHEF | PERSPECTIVA ILUSTRADA

## ÁREA COMUM



Lâmpadas de led nas áreas comuns com energia fotovoltaica



Áreas comuns entregues equipadas e decoradas



Gerador para atender dois elevadores e a área comum



Alvenaria convencional possibilitando versatilidade de plantas



Tool Sharing na vaga PCD



Piscina climatizada



Churrasqueira a carvão na piscina



Personalização de três opções de piso, forro, três opções de granitos, pia estendida, aquecedor, ar-condicionado



Integração total da churrasqueira e salão de festas



Área comum do térreo setorizada em social e privativa



Infraestrutura para instalação de câmeras na portaria e na área comum



Wi-fi nas áreas comuns do térreo



Infraestrutura seca para carro elétrico em todas as unidades



Depósito privativo com ponto de energia individualizado



Portas de alumínio nos depósitos das garagens



Vagas de garagem cobertas e determinadas



Espaço para mini market



Horta orgânica



Pool lounge



Pool house



Paredão de tênis



Portaria com clausura para pedestres

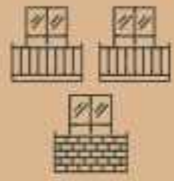


Salão de festas com uso conjunto ou separado

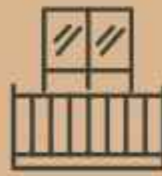


Área comum com duas churrasqueiras

## ÁREA PRIVATIVA



Três varandas



Guarda-corpo da sacada em alumínio com vidro, garantindo iluminação e vista privilegiada



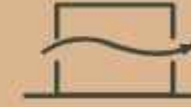
Varanda em alvenaria, proporcionando mais privacidade



Varanda com ponto de condensadora



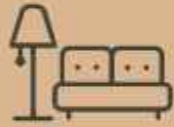
Ponto office na varanda da suite



Duas varandas no living, garantindo iluminação e ventilação cruzadas



Flexibilidade total de integração de ambientes



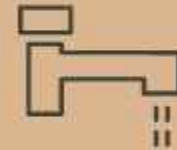
Sala de estar ampla e separada da área gourmet



Janelas tipo persianas blackout



Churrasqueira a carvão



Cinco pontos de água quente com misturador



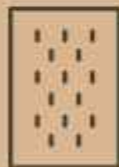
Infraestrutura para instalação de aquecedor a gás



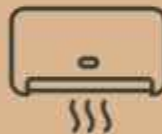
Todos os banheiros com iluminação e ventilação natural



Tomadas USB em todos dormitórios



Ralo linear nos box dos dois banheiros



Opção de receber a unidade com o ar-condicionado instalado



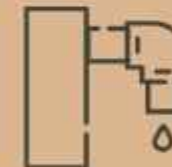
Lavabo com ventilação e iluminação natural



Portas com borcha antirruídos



Granito verde ubatuba entregue



Dois pontos de dreno entregues, de série



Versatilidade total do projeto, com três opções de planta sem custo



Opção de junção para apartamento de 165m<sup>2</sup>



Infraestrutura para persiana elétrica



Ponto de água para geladeira



Fechadura digital de série



Vista para três lados diferentes



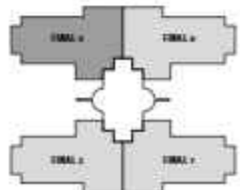
Iluminação de três lados diferentes

**SOFISTICAÇÃO E CONFORTO  
EM CADA DETALHE**

PLANTAS

# 3 DORMMS (1 SUÍTE)

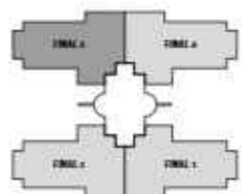
## VARANDA FECHADA



\*Conforme memorial descritivo (apenas a infra seca para futura instalação por conta do comprador).  
 \*\*O comprador deverá adquirir o aquecedor de passagem.  
 \*\*\* Infraestrutura, equipamento e instalação vendidos na personalização.

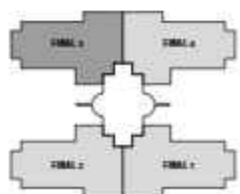
PERSPECTIVA ILUSTRADA  
 Sugestão de decoração. Móveis em dimensões comerciais não fazem parte do contrato. Medidas internas conforme planta aprovada. Instalação dos equipamentos e fechamento da varanda, após aprovação do condomínio e a cargo do cliente.





# 2 DORMS (1 SUÍTE)

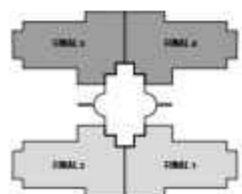
# SALA AMPLIADA



PERSPECTIVA ILUSTRADA

Sugestão de decoração. Móveis em dimensões comerciais não fazem parte do contrato. Medida interna conforme planta aprovada. Instalação dos equipamentos e fechamento da varanda, após aprovação do condomínio e a cargo do cliente.

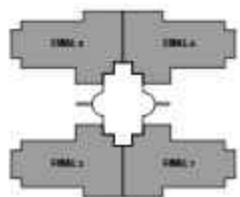
# JUNÇÃO



## PERSPECTIVA ILUSTRADA

Sugestão de decoração. Móveis em dimensões comerciais não fazem parte do contrato. Medidas internas conforme planta aprovada. Instalação dos equipamentos e fechamento de varanda, após aprovação do condômino e a cargo do cliente.

# PAVIMENTO TIPO

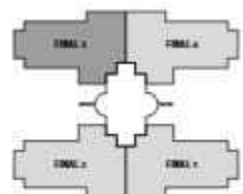


PERSPECTIVA ILUSTRADA

Sugestão de decoração. Móveis em dimensões comerciais não fazem parte do contrato. Mobília interna conforme planta aprovada. Instalação dos equipamentos e fechamento da varanda, após aprovação do condomínio e a cargo do cliente.

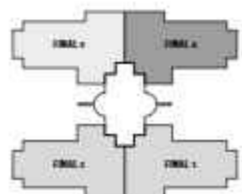


# 3 VARANDAS

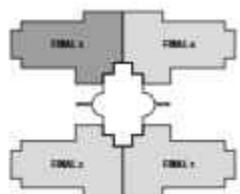


PERSPECTIVA ILUSTRADA

Sugestão de decoração. Medidas em dimensões comerciais não fazem parte do contrato. Medidas internas conforme planta aprovada. Instalação dos equipamentos e fechamento da varanda, após aprovação do condomínio e a cargo do cliente.



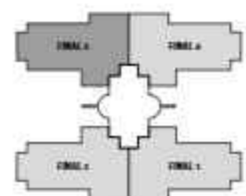
PERSPECTIVA ILUSTRADA  
 Sugestão de decoração. Móveis em dimensões comerciais não fazem parte do contrato.  
 Medidas internas conforme planta aprovada. Instalação dos equipamentos e fechamento de  
 varanda, após aprovação do condômino e a cargo do cliente.



PERSPECTIVA ILUSTRADA

Sugestão de decoração. Móveis em dimensões comerciais não fazem parte do contrato. Medidas internas conforme planta aprovada. Instalação dos equipamentos e fechamento da varanda, após aprovação do condomínio e a cargo do cliente.







LIVING VARANDA FECHADA | PERSPECTIVA ILUSTRADA



VARANDA FECHADA | PERSPECTIVA ILUSTRADA



LIVING VARANDA INTEGRADA | PERSPECTIVA ILUSTRADA



LIVING VARANDA INTEGRADA | PERSPECTIVA ILUSTRADA



LIVING AMPLIADO | PERSPECTIVA ILUSTRADA

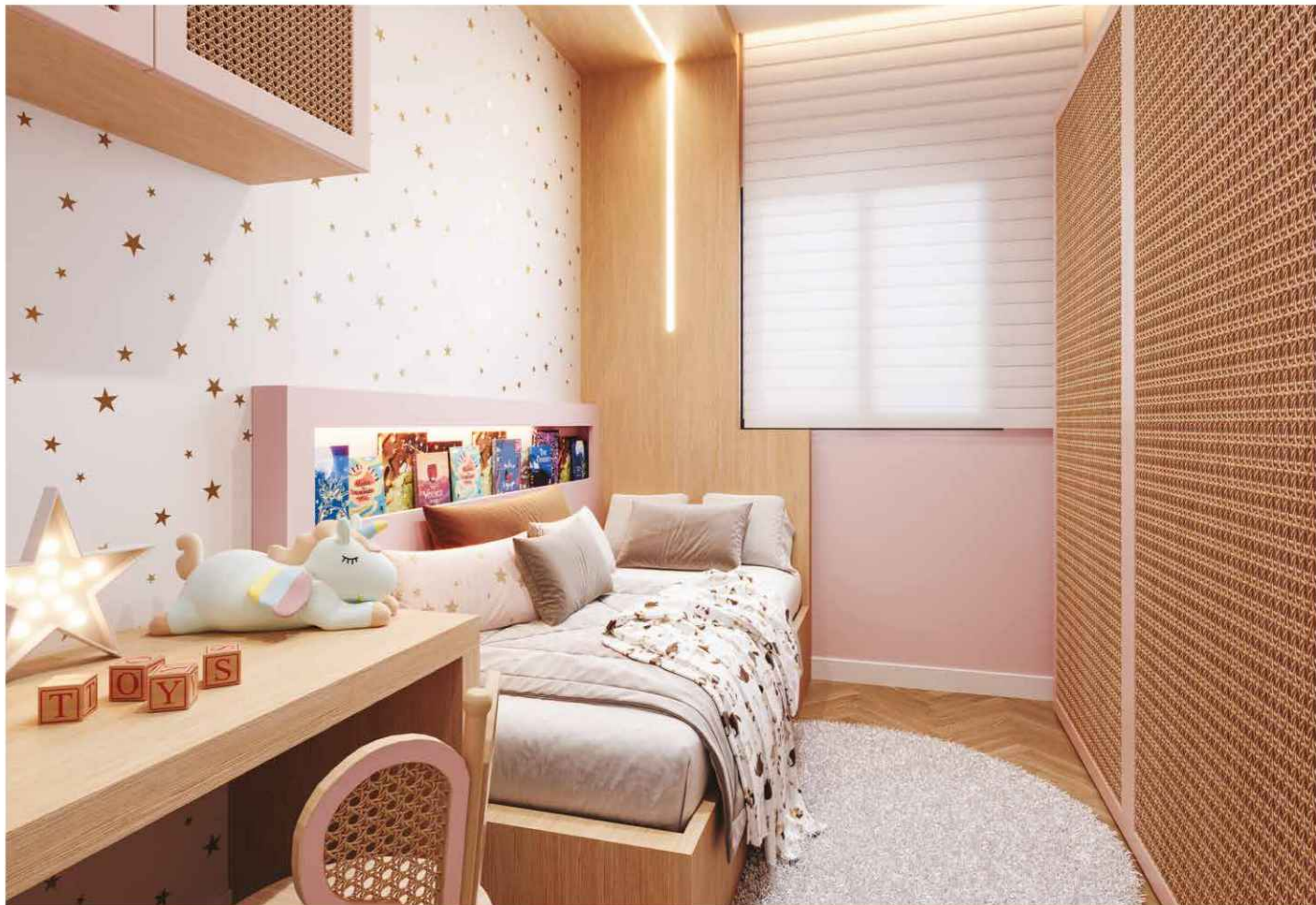


SALA DE ESTAR | PERSPECTIVA ILUSTRADA

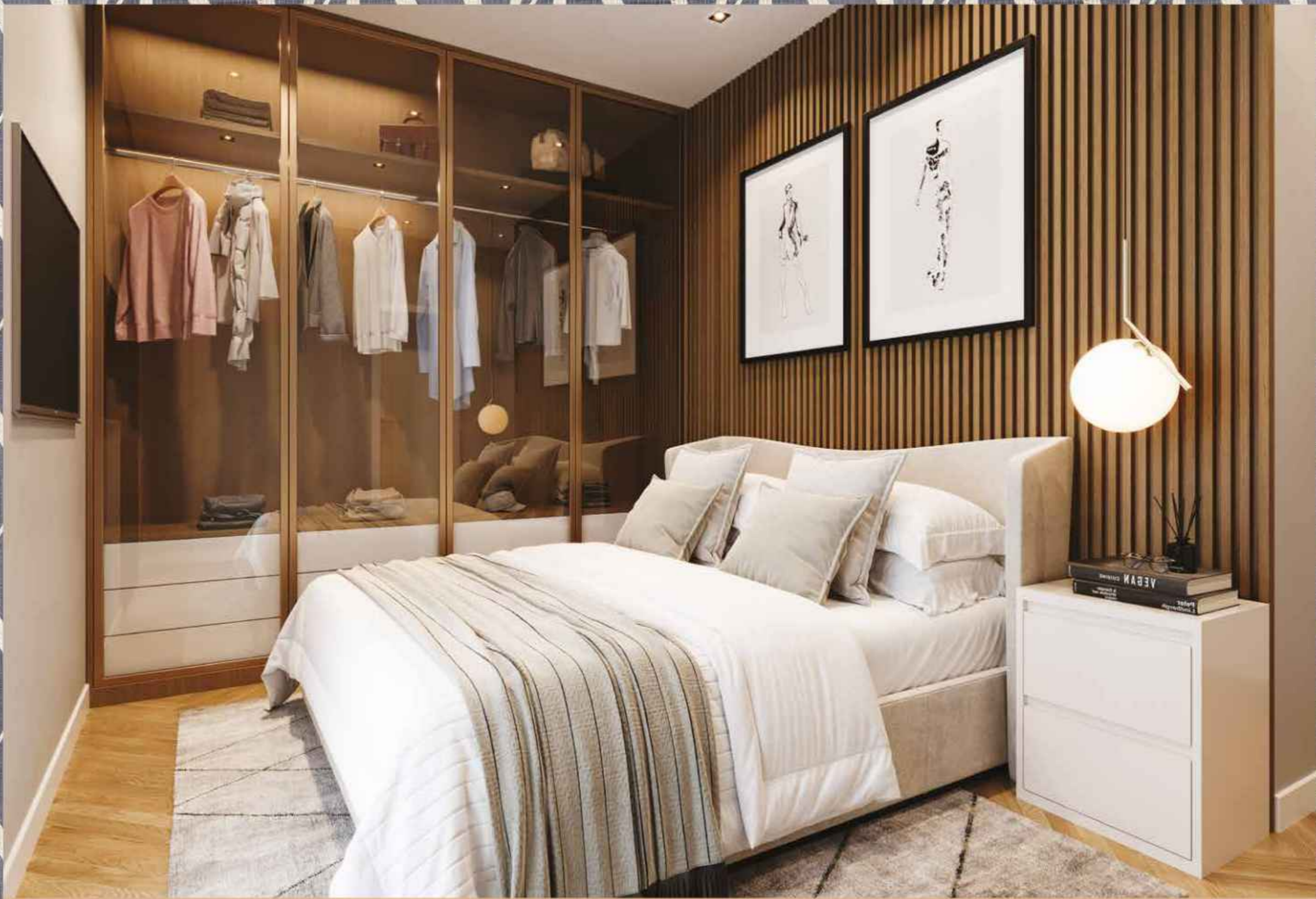


DORMITÓRIO FILHO | PERSPECTIVA ILUSTRADA

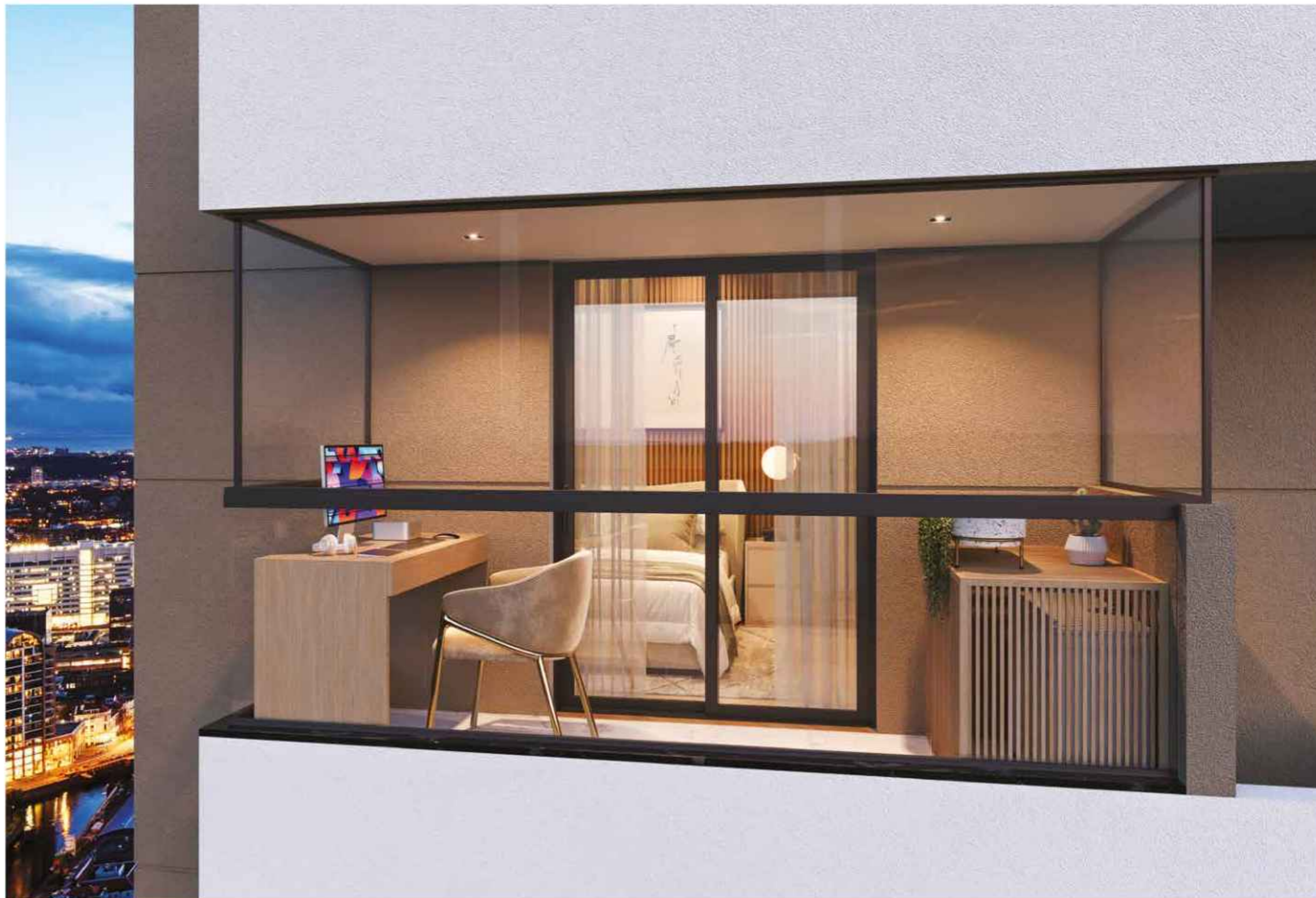




DORMITÓRIO FILHA | PERSPECTIVA ILUSTRADA



SUÍTE | PERSPECTIVA ILUSTRADA

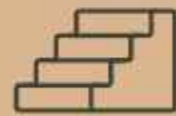


VARANDA SUÍTE | PERSPECTIVA ILUSTRADA

## VANTAGENS DE MORAR EM UMA COBERTURA:

- Exclusividade
- Liberdade
- Amplitude de espaços, com a maior metragem e a visão panorâmica privilegiada a partir da sacada
- Planta flexível - mais possibilidades de personalização dos ambientes, de acordo com seu estilo
- Maior incidência de ventilação e iluminação natural
- Total privacidade e menos ruídos dos vizinhos
- Elevador chega até o 15º andar
- Alto potencial de valorização para revenda

## DIFERENCIAIS COBERTURA



Escada privativa para acesso à cobertura



Laje reforçada para receber spa



Pergolado em estrutura de concreto armado



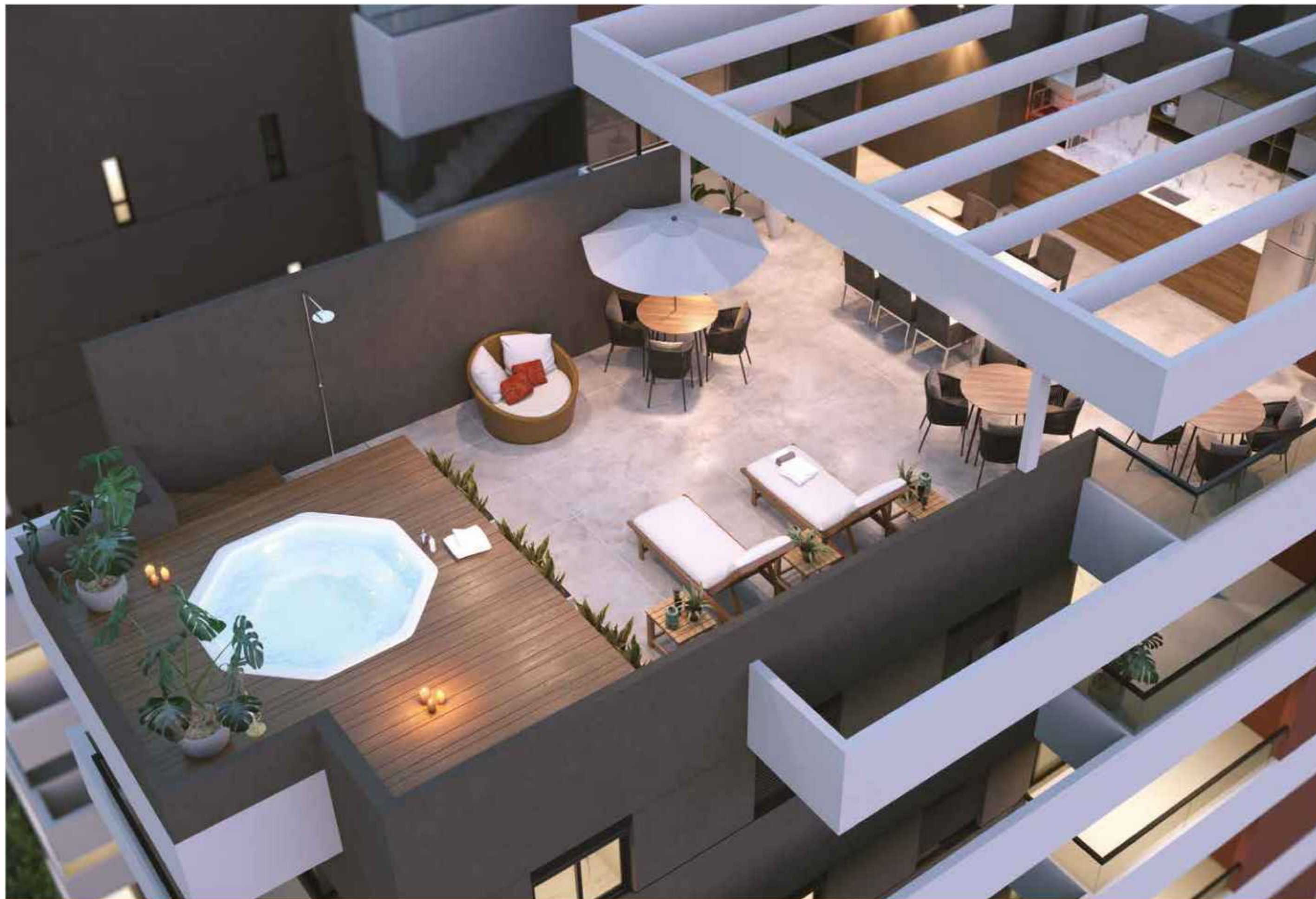
Cobertura entregue com churrasqueira a carvão



Três vistas diferentes

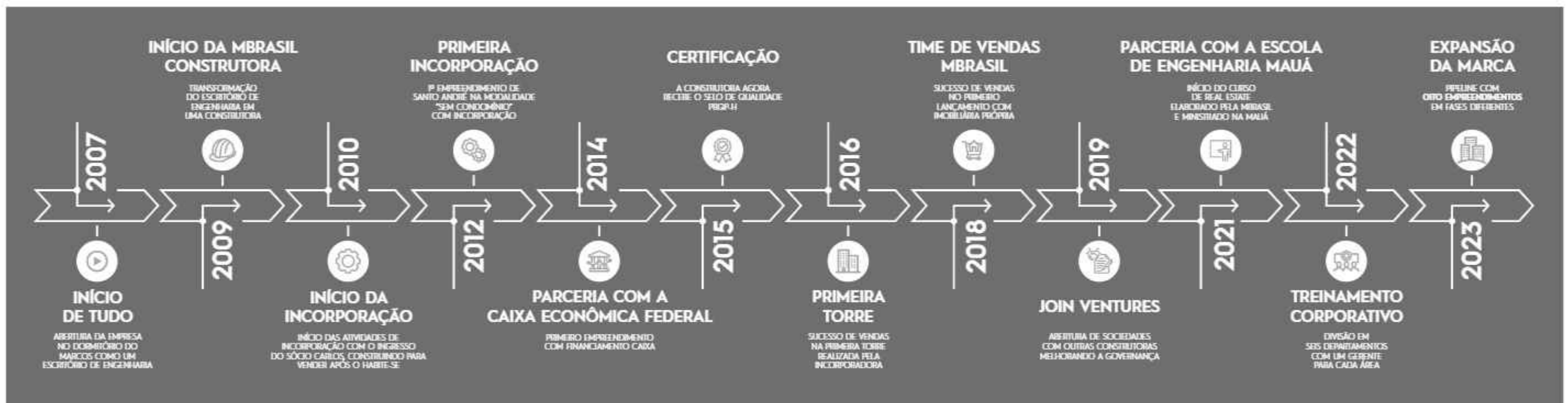


226" de vista para a cidade



COBERTURA | PERSPECTIVA ILUSTRADA

## INTEGRIDADE, EXCELÊNCIA E COOPERAÇÃO



A história da MBrasil Construtora se iniciou em 2007, em Santo André, na grande São Paulo. Um escritório pequeno de engenharia, poucos funcionários, execuções de projetos e reformas. Apenas um desejo: ajudar famílias a deixarem os seus lares ainda melhores para se morar. Os anos se passaram e a empresa iniciou as suas próprias construções, e com elas a realização dos sonhos de muitas pessoas do ABC: o da casa própria. Hoje, após mais de uma década de estrada e vários empreendimentos entregues, a MBrasil segue criando corpo de forma contínua e sustentável, com foco absoluto em qualidade dos serviços e respeito com seus clientes, colaboradores e fornecedores. Além disso, a construtora permanece estreitando relações e gerando sinergias ao abrir as portas no mercado da Incorporação Imobiliária para parceiros que têm em seu DNA o empreendedorismo e a vontade de fazer o bem coletivo. Com o passar do tempo e com a experiência, a MBrasil começou a observar cada vez mais os vínculos prosperarem, gerenciando melhor o tempo para investir em quem realmente importa: você! A MBrasil considera os compradores de imóveis, colaboradores, parceiros e fornecedores parte de uma grande família, peças primordiais para toda a engrenagem funcionar. Um colaborando com o outro, de forma coletiva. Construtora séria, que está conquistando o seu espaço. Ela quer você com a sua família, feliz. Uma certeza: você e MBrasil juntos crescerão cada vez mais. Realize seu sonho e entre para a família MBrasil Construtora.

# NOSSOS EMPREENDIMENTOS



**VIP VILA PIRES**  
**ENTREGUE**  
SANTO ANDRÉ



**VIP CAMPESTRE**  
**ENTREGUE**  
SANTO ANDRÉ



**MOVE JARDIM**  
**EM OBRAS**  
SANTO ANDRÉ



**VEGA ASSUNÇÃO**  
**EM OBRAS**  
SANTO ANDRÉ



**VEGA JARDIM**  
**EM OBRAS**  
SANTO ANDRÉ



**VIP GALES**  
**LANÇAMENTO**  
SANTO ANDRÉ



**MBrasil**  
C O N S T R U T O R A



Material preliminar e restrito de divulgação interna, sujeito a alteração sem aviso prévio. Em atenção à Lei 4591/64 e ao Código de Defesa do Consumidor, informamos que o empreendimento será comercializado somente após a obtenção do Registro do Memorial de Incorporação. O Projeto Legal do Empreendimento Balcony Residencial encontra-se aprovado, conforme Alvará n. 1366.628072023, emitido em 28 de Julho de 2023, no processo n. 54620.2022, pela Prefeitura do Município de Santo André/SP. Incorporação e Construção: RESIDENCIAL FLORESTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA – Rua Andaraí, 376 – Vl. Floresta – SA – CNPJ nº 50.376.593/0001-63 e Futura Intermediação de Vendas: LPS São Paulo Consultoria de Imóveis, com sede na Av. Pereira Barreto, n. 412, Santo André/SP, CEP 09190-210, CNPJ 15.673.605/0003-82, Creci nº. J-19585. Penselar Negócios Imobiliários, com sede na Av. Mofarrej, n. 348, conj. 203, Vila Leopoldina, São Paulo/SP, CEP 05311-000, CNPJ 28.820.188/0001-33, Creci nº. J-31128. Todas as imagens, fotos, objetos de decoração, mobiliário, vegetação, acabamentos internos e externos e elementos decorativos deste material são meramente ilustrativos. As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas conforme memorial descritivo. As Unidades/Aptos. serão entregues conforme memorial descritivo.