

MANUAL DO CORRETOR

VINHAS

ANÁPOLIS

REALIZAÇÃO:



A EBM

O Grupo EBM Desenvolvimento Imobiliário é uma organização do setor da indústria da construção com 39 anos de mercado. Líder no segmento de alto padrão, a EBM figura entre as 50 maiores incorporadoras do país, atuando desde a concepção e desenvolvimento até a comercialização e gestão de negócios imobiliários.

Experiência



39 anos de mercado



7 Estados com empreendimentos entregues



Mais de **2,7 milhões** de m² construídos



Mais de 165 empreendimentos entregues



Mais de **15 mil unidades** entregues



Mais de **690 colaboradores**

A EA3 URBANISMO

Criada através de uma joint venture, em 2013, a EA3 Urbanismo é uma empresa de loteamentos urbanos inteligentes, com planejamento sustentável, que já nasce com toda a experiência dos grupos Água Santa e EBM Desenvolvimento Imobiliário.

EA3 em números



897 milhões em VGV,
considerando as unidades a serem
lançadas nos próximos dois anos



8 lançamentos
previstos para os próximos dois anos





1

CONCEITO

DAQUI DE CIMA A VISTA É OUTRA. A VIDA TAMBÉM



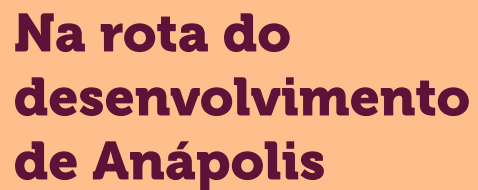
Assim é o Vinhas Anápolis, um condomínio horizontal fechado projetado com ênfase às áreas de convívio social. Área de lazer com mais de 23 mil m², ampla área verde, vista panorâmica da cidade e muitos outros benefícios, viver aqui é despertar as melhores sensações todos os dias.



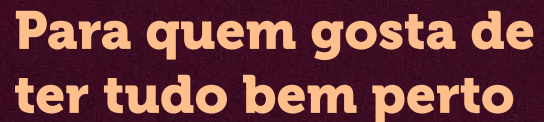


2

LOCALIZAÇÃO



- Fácil acesso
- AABB: 3 minutos
- Jôquei Clube: 5 minutos
- Atacadão: 6 minutos
- City Posto: 6 minutos
- Anápolis City: 8 minutos
- Espaço EBM: 10 minutos
- Parque Ipiranga: 10 minutos
- Colégio São Francisco: 10 minutos
- Brasil Park Shopping: 12 minutos



- Padaria: 2 minutos • Mercado: 4 minutos • Drograria: 6 minutos • UBS: 7 minutos • Polícia: 7 minutos
• Escola Infantil: 7 minutos • Hospital: 11 minutos • Shopping: 12 minutos





3

DIFERENCIAIS

A TRANQUILIDADE COMEÇA NA PORTARIA

- Arquitetura contemporânea
- Iluminação em LED
- Acesso de serviço isolado do acesso social
- Acesso exclusivo para moradores e visitantes
- Recepção com piso em porcelanato
- Condomínio com muro e gradil
- Portaria com sistema de monitoramento por câmera

Portaria



Perspectiva artística do ambiente Portaria. Imagem meramente ilustrativa. Mobília e decoração serão entregues apenas nas áreas da piscina, salão de festas e academia e não serão entregues conforme as imagens. A alocação de elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. A vegetação que compõe o paisagismo retratado nessa imagem é meramente ilustrativa e não será entregue conforme a mesma. Na entrega do empreendimento essa vegetação poderá apresentar diferenças de tamanho e porte. Áreas comuns do condomínio aprovadas pela prefeitura. Todos os diferenciais serão entregues conforme memorial descritivo. O monitoramento e o funcionamento dos seus equipamentos dos seus equipamentos serão mediante à contratação da empresa de monitoramento feita pelo condomínio.

LAZER, SAÚDE E MOBILIDADE

- Ciclofaixa
- Pista de caminhada e corrida
- Sinalização horizontal com distância de percurso

Ciclofaixa e pista de corrida



Perspectiva artística dos ambientes ciclofaixa e pista de corrida e caminhada. Imagem meramente ilustrativa. Mobília e decoração serão entregues apenas nas áreas da piscina, salão de festas e academia e não serão entregues conforme as imagens. A alocação de elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. A vegetação que compõe o paisagismo retratado nessa imagem é meramente ilustrativa e não será entregue conforme a mesma. Na entrega do empreendimento essa vegetação poderá apresentar diferenças de tamanho e porte. Áreas comuns do condomínio aprovadas pela prefeitura. Todos os diferenciais serão entregues conforme memorial descritivo. O monitoramento e o funcionamento dos seus equipamentos dos seus equipamentos serão mediante à contratação da empresa de monitoramento feita pelo condomínio.

CONVÍVIO SAUDÁVEL, PRÁTICO E FUNCIONAL

- Praça de eventos
- Pergolado
- Desenho artístico no piso
- Espaço para food trucks e exposições

Praça de eventos



Perspectiva artística do ambiente praça de eventos. Imagem meramente ilustrativa. Mobília e decoração serão entregues apenas nas áreas da piscina, salão de festas e academia e não serão entregues conforme as imagens. A alocação de elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. A vegetação que compõe o paisagismo retratado nessa imagem é meramente ilustrativa e não será entregue conforme a mesma. Na entrega do empreendimento essa vegetação poderá apresentar diferenças de tamanho e porte. Áreas comuns do condomínio aprovadas pela prefeitura. Todos os diferenciais serão entregues conforme memorial descritivo. O monitoramento e o funcionamento dos seus equipamentos dos seus equipamentos serão mediante à contratação da empresa de monitoramento feita pelo condomínio.

LAZER EM TODO LUGAR, PARA CURTIR QUANDO QUISER

- Praça de Lazer
- Atividades físicas ao ar livre
- Reuniões com os amigos
- Design orgânico
- Espaços lúdicos

Praça de lazer

Perspectiva artística do ambiente praça de lazer. Imagem meramente ilustrativa. Mobília e decoração serão entregues apenas nas áreas da piscina, salão de festas e academia e não serão entregues conforme as imagens. A alocação de elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. A vegetação que compõe o paisagismo retratado nessa imagem é meramente ilustrativa e não será entregue conforme a mesma. Na entrega do empreendimento essa vegetação poderá apresentar diferenças de tamanho e porte. Áreas comuns do condomínio aprovadas pela prefeitura. Todos os diferenciais serão entregues conforme memorial descritivo. O monitoramento e o funcionamento dos seus equipamentos dos seus equipamentos serão mediante à contratação da empresa de monitoramento feita pelo condomínio.

ESPAÇOS FEITOS PARA SE DIVERTIR

- Casa da árvore
- Paisagismo com árvores frutíferas
- Praças e espaços de lazer posicionados de forma estratégica
- Estímulo à brincadeira e à imaginação

Casa da árvore

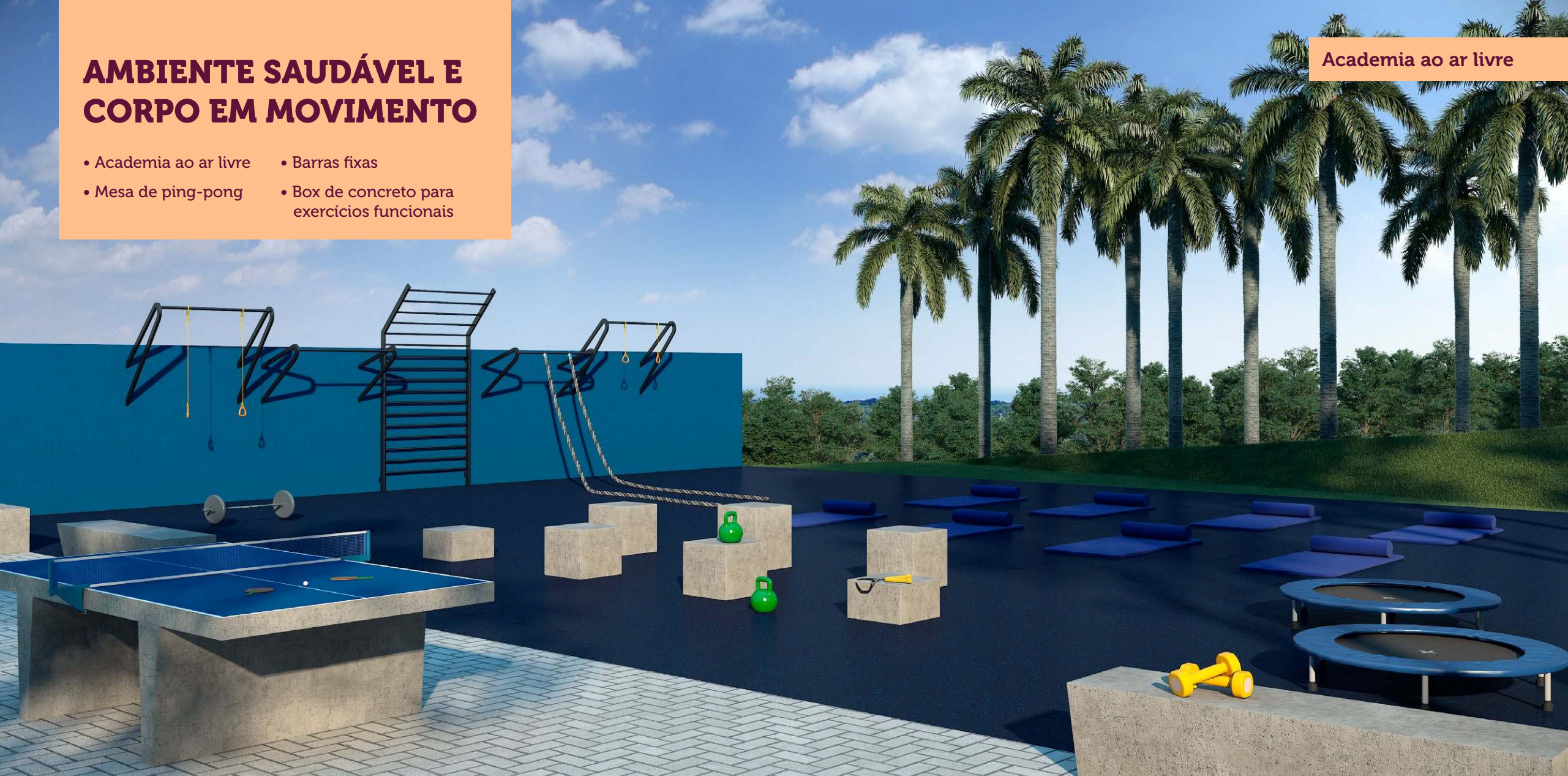


Perspectiva artística do ambiente casa da árvore. Imagem meramente ilustrativa. Mobília e decoração serão entregues apenas nas áreas da piscina, salão de festas e academia e não serão entregues conforme as imagens. A alocação de elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. A vegetação que compõe o paisagismo retratado nessa imagem é meramente ilustrativa e não será entregue conforme a mesma. Na entrega do empreendimento essa vegetação poderá apresentar diferenças de tamanho e porte. Áreas comuns do condomínio aprovadas pela prefeitura. Todos os diferenciais serão entregues conforme memorial descritivo. O monitoramento e o funcionamento dos seus equipamentos dos seus equipamentos serão mediante à contratação da empresa de monitoramento feita pelo condomínio.

AMBIENTE SAUDÁVEL E CORPO EM MOVIMENTO

- Academia ao ar livre
- Barras fixas
- Mesa de ping-pong
- Box de concreto para exercícios funcionais

Academia ao ar livre



Perspectiva artística do ambiente academia ao ar livre. Imagem meramente ilustrativa. Mobília e decoração serão entregues apenas nas áreas da piscina, salão de festas e academia e não serão entregues conforme as imagens. A alocação de elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. A vegetação que compõe o paisagismo retratado nessa imagem é meramente ilustrativa e não será entregue conforme a mesma. Na entrega do empreendimento essa vegetação poderá apresentar diferenças de tamanho e porte. Áreas comuns do condomínio aprovadas pela prefeitura. Todos os diferenciais serão entregues conforme memorial descritivo. O monitoramento e o funcionamento dos seus equipamentos dos seus equipamentos serão mediante à contratação da empresa de monitoramento feita pelo condomínio.

Vinhas

CLUBE

Ambiente de acesso com:

- Cobertura vazada
- Espelho d'água
- Porcelanato
- Iluminação em LED

Acesso Clube



Perspectiva artística do ambiente de acesso ao clube. Imagem meramente ilustrativa. Mobília e decoração serão entregues apenas nas áreas da piscina, salão de festas e academia e não serão entregues conforme as imagens. A alocação de elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. A vegetação que compõe o paisagismo retratado nessa imagem é meramente ilustrativa e não será entregue conforme a mesma. Na entrega do empreendimento essa vegetação poderá apresentar diferenças de tamanho e porte. Áreas comuns do condomínio aprovadas pela prefeitura. Todos os diferenciais serão entregues conforme memorial descritivo. O monitoramento e o funcionamento dos seus equipamentos dos seus equipamentos serão mediante à contratação da empresa de monitoramento feita pelo condomínio.

Vinhas

CLUBE

Clube vista geral

- Área de lazer com mais de 23 mil m²*
- Piscina adulta com borda infinita
- Porcelanato retificado Tavola Portinari® no deck
- Quiosque com churrasqueira e acesso para o campo de futebol
- Quiosque com churrasqueira e vista para a piscina

* Medida aproximada. Perspectiva artística da vista geral do clube. Imagem meramente ilustrativa. Mobília e decoração serão entregues apenas nas áreas da piscina, salão de festas e academia e não serão entregues conforme as imagens. A alocação de elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. A vegetação que compõe o paisagismo retratado nessa imagem é meramente ilustrativa e não será entregue conforme a mesma. Na entrega do empreendimento essa vegetação poderá apresentar diferenças de tamanho e porte. Áreas comuns do condomínio aprovadas pela prefeitura. Todos os diferenciais serão entregues conforme memorial descritivo. O monitoramento e o funcionamento dos seus equipamentos dos seus equipamentos serão mediante à contratação da empresa de monitoramento feita pelo condomínio.

DIVERSÃO PARA A FAMÍLIA EM TODOS OS SENTIDOS

- Piscina adulta com borda infinita
- Porcelanato retificado Tavola Portinari® no deck
- Piscina infantil

Piscina adulta com deck molhado



Perspectiva artística do ambiente piscina adulta com deck molhado. Imagem meramente ilustrativa. Mobília e decoração serão entregues apenas nas áreas da piscina, salão de festas e academia e não serão entregues conforme as imagens. A alocação de elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. A vegetação que compõe o paisagismo retratado nessa imagem é meramente ilustrativa e não será entregue conforme a mesma. Na entrega do empreendimento essa vegetação poderá apresentar diferenças de tamanho e porte. Áreas comuns do condomínio aprovadas pela prefeitura. Todos os diferenciais serão entregues conforme memorial descritivo. O monitoramento e o funcionamento dos seus equipamentos dos seus equipamentos serão mediante à contratação da empresa de monitoramento feita pelo condomínio.

UM CONVITE À DIVERSÃO

- Quiosque com churrasqueira
- Piso cimentício
- Bancada em granito

Quiosque com churrasqueira



Perspectiva artística do ambiente quiosque com churrasqueira. Imagem meramente ilustrativa. Mobília e decoração serão entregues apenas nas áreas da piscina, salão de festas e academia e não serão entregues conforme as imagens. A alocação de elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. A vegetação que compõe o paisagismo retratado nessa imagem é meramente ilustrativa e não será entregue conforme a mesma. Na entrega do empreendimento essa vegetação poderá apresentar diferenças de tamanho e porte. Áreas comuns do condomínio aprovadas pela prefeitura. Todos os diferenciais serão entregues conforme memorial descritivo. O monitoramento e o funcionamento dos seus equipamentos dos seus equipamentos serão mediante à contratação da empresa de monitoramento feita pelo condomínio.

ESPAÇOS QUE INCENTIVAM O MOVIMENTO

- Quadra poliesportiva
- Quadras de tênis, peteca e areia
- Campo de futebol society
- Playground

Quadras e playground

Perspectiva artística do ambiente quadras poliesportivas. Imagem meramente ilustrativa. Mobília e decoração serão entregues apenas nas áreas da piscina, salão de festas e academia e não serão entregues conforme as imagens. A alocação de elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. A vegetação que compõe o paisagismo retratado nessa imagem é meramente ilustrativa e não será entregue conforme a mesma. Na entrega do empreendimento essa vegetação poderá apresentar diferenças de tamanho e porte. Áreas comuns do condomínio aprovadas pela prefeitura. Todos os diferenciais serão entregues conforme memorial descritivo. O monitoramento e o funcionamento dos seus equipamentos dos seus equipamentos serão mediante à contratação da empresa de monitoramento feita pelo condomínio.

TODO DIA É UM BOM DIA PARA BRINCAR

- Lazer para todas as idades
- Praça com árvores frutíferas
- Bancos para descanso

Playground



Perspectiva artística do ambiente playground. Imagem meramente ilustrativa. Mobília e decoração serão entregues apenas nas áreas da piscina, salão de festas e academia e não serão entregues conforme as imagens. A alocação de elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. A vegetação que compõe o paisagismo retratado nessa imagem é meramente ilustrativa e não será entregue conforme a mesma. Na entrega do empreendimento essa vegetação poderá apresentar diferenças de tamanho e porte. Áreas comuns do condomínio aprovadas pela prefeitura. Todos os diferenciais serão entregues conforme memorial descritivo. O monitoramento e o funcionamento dos seus equipamentos dos seus equipamentos serão mediante à contratação da empresa de monitoramento feita pelo condomínio.

FAZ BEM PARA O CORPO, FAZ BEM PARA A ALMA

- Piso vinílico
- Pé direito duplo
- Iluminação em LED
- Vista panorâmica

Fitness

Perspectiva artística do ambiente fitness. Imagem meramente ilustrativa. Mobília e decoração serão entregues apenas nas áreas da piscina, salão de festas e academia e não serão entregues conforme as imagens. A alocação de elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. A vegetação que compõe o paisagismo retratado nessa imagem é meramente ilustrativa e não será entregue conforme a mesma. Na entrega do empreendimento essa vegetação poderá apresentar diferenças de tamanho e porte. Áreas comuns do condomínio aprovadas pela prefeitura. Todos os diferenciais serão entregues conforme memorial descritivo. O monitoramento e o funcionamento dos seus equipamentos dos seus equipamentos serão mediante à contratação da empresa de monitoramento feita pelo condomínio.

ONDE QUALQUER ENCONTRO VIRA UMA FESTA

- Salão de festas com pé direito duplo
- Parede folha de vidro
- Piso cimentício
- Varanda com vista panorâmica da cidade

Salão de festas



Perspectiva artística do ambiente salão de festas. Imagem meramente ilustrativa. Mobília e decoração serão entregues apenas nas áreas da piscina, salão de festas e academia e não serão entregues conforme as imagens. A alocação de elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. A vegetação que compõe o paisagismo retratado nessa imagem é meramente ilustrativa e não será entregue conforme a mesma. Na entrega do empreendimento essa vegetação poderá apresentar diferenças de tamanho e porte. Áreas comuns do condomínio aprovadas pela prefeitura. Todos os diferenciais serão entregues conforme memorial descritivo. O monitoramento e o funcionamento dos seus equipamentos dos seus equipamentos serão mediante à contratação da empresa de monitoramento feita pelo condomínio.

TODOS OS MOTIVOS PARA SER FELIZ. SEMPRE

- Salão de jogos com pé direito duplo
- Piso cimentício
- Parede folha de vidro
- Iluminação de LED

Salão de jogos



Perspectiva artística do ambiente salão de jogos. Imagem meramente ilustrativa. Mobília e decoração serão entregues apenas nas áreas da piscina, salão de festas e academia e não serão entregues conforme as imagens. A alocação de elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. A vegetação que compõe o paisagismo retratado nessa imagem é meramente ilustrativa e não será entregue conforme a mesma. Na entrega do empreendimento essa vegetação poderá apresentar diferenças de tamanho e porte. Áreas comuns do condomínio aprovadas pela prefeitura. Todos os diferenciais serão entregues conforme memorial descritivo. O monitoramento e o funcionamento dos seus equipamentos dos seus equipamentos serão mediante à contratação da empresa de monitoramento feita pelo condomínio.

O MELHOR ESPAÇO PARA A MELHOR ÉPOCA DA VIDA

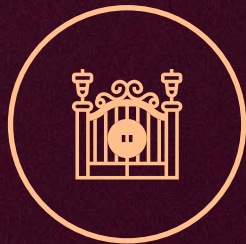
- Brinquedoteca com pé direito duplo
- Piso vinílico
- Iluminação LED

Brinquedoteca



Perspectiva artística do ambiente brinquedoteca. Imagem meramente ilustrativa. Mobília e decoração serão entregues apenas nas áreas da piscina, salão de festas e academia e não serão entregues conforme as imagens. A alocação de elementos estruturais pode variar de acordo com as exigências técnicas. A vegetação que compõe o paisagismo retratado nessa imagem é meramente ilustrativa e não será entregue conforme a mesma. Na entrega do empreendimento essa vegetação poderá apresentar diferenças de tamanho e porte. Áreas comuns do condomínio aprovadas pela prefeitura. Todos os diferenciais serão entregues conforme memorial descritivo. O monitoramento e o funcionamento dos seus equipamentos dos seus equipamentos serão mediante à contratação da empresa de monitoramento feita pelo condomínio.

DIFERENCIAIS DE URBANISMO



Portaria com fachada atemporal que valoriza o patrimônio ao longo do tempo.



Projeto paisagístico que contempla ambientes sustentáveis e potencializa a qualidade de vida.



Urbanismo assinado por Fernanda Fermino, arquiteta especialista no desenvolvimento de planos urbanos, com projetos no Brasil, Portugal e Angola.

DIFERENCIAIS DE SUSTENTABILIDADE



Área de Preservação Permanente com Mata Nativa



Praças de Lazer totalmente arborizadas e quiosques com árvores frutíferas



Reaproveitamento de materiais desde as obras



Terraplanagem que acompanha a topografia do terreno, diminuindo as intervenções no meio ambiente.

DIFERENCIAIS DE ÁREAS COMUNS



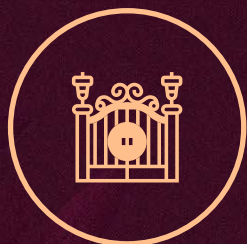
CLUBE VINHAS

Piscina adulta semiolímpica com borda infinita e Porcelanato retificado Tavola Portinari® no deck. É isolada da piscina infantil, trazendo mais segurança às crianças. Diversão para família em todos os sentidos.



FITNESS

Academia com piso vinílico, pé direito duplo e iluminação em LED com vista panorâmica do clube e da cidade. Será entregue com mobília e equipamentos conforme memorial descritivo.



PORTARIA

Arquitetura contemporânea, com iluminação em LED, acesso exclusivo para moradores e visitantes com acesso de serviço isolado. Condomínio com muro e gradil, segurança e tranquilidade para você se preocupar só em ser feliz.



SALÃO DE FESTAS

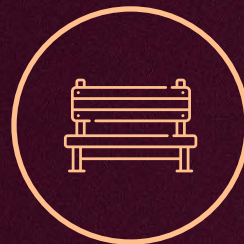
Com piso cimentício, pé direito duplo e parede em pele de vidro, além de uma varanda com vista panorâmica da cidade. O lugar ideal para qualquer encontra virar festa. Mobília e decoração entregues conforme memorial descritivo.

DIFERENCIAIS DE ÁREAS COMUNS



PET PLACE

Localizado na região central do condomínio, o Pet Place promove maior interação com conforto e segurança para seu pet.



PRAÇA DE EVENTOS

Espaço para food truck e exposições, para você se divertir sem sair de casa. Desenho artístico no piso, pergolados permitindo um convívio saudável, prático e funcional.



PRAÇA DE LAZER

Com pista de skate, casa da árvore, rampa de escalada e espaço para piquenique a Praça de Lazer é o melhor espaço para a melhor época da vida e você só encontra no Vinhas Anápolis.



PAISAGISMO

O Vinhas Anápolis conta com paisagismo elaborado com árvores frutíferas além de lazer e praças estrategicamente posicionados ao longo de todo condomínio

MAIS CONFORTO E COMODIDADE

Área destinada a implantação
de um mall.*



*A execução do Mall depende da aprovação dos projetos na prefeitura e não será executado pela loteadora.



4

IMPLANTAÇÃO



5

TERRENO

ESCOLHA DO TERRENO

LOCALIZAÇÃO

Analisar as necessidades da família e saber quais serviços são importantes para se ter perto da sua casa. Por exemplo: se o casal tem filhos, é importante escolher um terreno com fácil acesso a escolas, farmácias e supermercados. O Vinhas Anápolis conta com acesso fácil e rápido a vários pontos da cidade, como o Atacadão (6 min), Brasil Park Shopping (12 min), Colégio São Francisco (10 min), Jôquei Clube (5 min) e Parque Ipiranga (10 min).

LEGISLAÇÃO

A lei de zoneamento municipal divide a cidade em áreas e determina o que pode ser construído em cada uma delas, os tipos de construções e as regras de uso e ocupação do solo. O Vinhas Anápolis se encontra em uma Área de Interesse Ambiental, segundo zoneamento urbano do município de Anápolis, assim as exigências e restrições urbanísticas a serem atendidas são:

- a) Afastamento/Recuo de frente: 4,00 m a partir da calçada;
- b) Afastamento/Recuo de fundos: 2,00 m a partir da divisa de fundo;
- c) Afastamento/Recuos laterais: 1,50 m em cada uma das laterais a partir da divisa lateral da unidade;
- d) Taxa de ocupação ou área de projeção horizontal: no máximo 60% da área do lote;
- e) Coeficiente de aproveitamento: área de construção total não poderá ultrapassar 100% da área do lote;
- f) Altura máxima: a construção não ultrapassar a cota de 9,00 m de altura, em relação a calçada a sua unidade;
- g) Altura mínima: em caso de subsolo o mesmo não pode estar mais de 3,00 m abaixo da cota da calçada de sua unidade;
- h) Muro de arrimo: não podem ter cota de nível acima de 1,50 m do terreno natural, em relação ao nível de corte ou aterro;
- i) Calçadas: uma faixa de 2,50 m será destinada a passeio público, com uma inclinação máxima de 2% entre lote e meio-fio;
- j) Taxa de permeabilidade: taxa mínima será de 30% da área total do terreno;

Obs.: lotes de esquina devem respeitar o recuo frontal de 4,00m em ambas testadas. Contudo, a taxa de ocupação de 60% não será afetada, em função da área maior das unidades de esquina.

TOPOGRAFIA DO TERRENO

É um dos itens que mais influência no custo da construção. Quanto maior a inclinação do terreno, maiores serão os gastos com movimentação de terra, fundações e muros de arrimo. Os três tipos de topografia e suas vantagens e desvantagens são:

TERRENO PLANO

São aqueles em que a frente e o fundo do terreno tem praticamente o mesmo nível da rua.

Vantagens: economia na etapa de preparação do terreno e para construção;

Desvantagens: escoamento da água é prejudicado nos terrenos planos, um pequeno aterramento eleva o nível do terreno e evita que a água fique parada na casa;

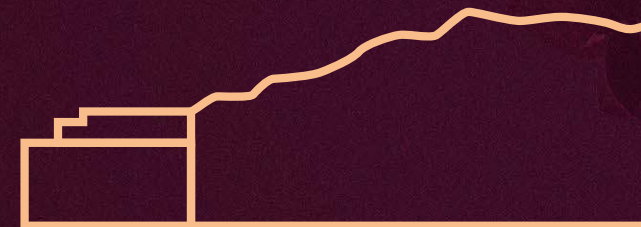


TERRENO COM ACLIVE

São aqueles em que o fundo do terreno é mais alto do que a rua. Construir nesse terreno dará maior destaque visual a casa.

Vantagens: casas acima do nível da rua valorizam a construção, dando impressão de que ela é maior do que realmente é. Além disso não apresenta problemas com o escoamento da água da chuva e esgoto.

Desvantagens: adiciona complexidade na construção, podendo aumentar o custo do projeto e execução da obra. Como opção poderá fazer uma terraplanagem para nivelar o lote ou construir uma casa que leve em conta a inclinação do terreno.



TERRENO COM DECLIVE

São aqueles em que o fundo do lote é mais baixo que a rua. Construir nesse terreno dará maior privacidade para os quartos, quintal e área de lazer.

Vantagens: mais privacidade para o interior da casa, além de facilitar a irrigação e cultivo de jardins.

Desvantagens: atenção ao esgoto e escoamento de água, pode ser necessário passar os canos pelo terreno vizinho ou instalação de bombas de escoamento.

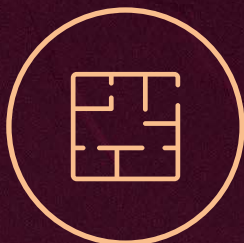




ORIENTAÇÃO SOLAR

Observar onde o sol nasce e se põe em relação ao terreno é importante para saber qual será a posição da casa no terreno. Como o sol pode impactar a iluminação na casa:

- a) Frente para o sul: não recebe incidência solar direta do sol;
- b) Frente para o norte: recebe mais luz durante o dia;
- c) Frente para o leste: recebem o sol da manhã;
- d) Frente para o oeste: recebem o sol da tarde;



INDICAÇÃO DE ABERTURAS DOS CÔMODOS

Quartos: ao menos 2 horas de insolação direta por dia, direcionar janela para Norte, Leste ou Sudeste;

Sala: janelas voltadas para Norte, Leste ou Sudoeste.

Cozinha: abertura voltada para Sudoeste, Oeste ou Noroeste;

Banheiros: aberturas voltadas para Sul ou a Oeste;

Área de serviços: aberturas voltadas para Oeste, Noroeste ou Sudoeste.



6

FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA

INFORMAÇÕES BÁSICAS

NOME DO EMPREENDIMENTO: Condomínio Residencial Vinhas Anápolis

LOCALIZAÇÃO: Rodovia BR 060, Anápolis – GO

ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO: 313.815,62m²

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO: Ordem de Serviço nº. 02/2018

REGISTRO DE INCORPORAÇÃO: Nº R-7 matrícula 92.385

NÚMERO DE LOTES: 346 lotes

METRAGEM DOS LOTES: Lotes de 360,00m² a 561,53m²

INCORPORAÇÃO

EA3 1 URBANISMO SPE LTDA

EQUIPE TÉCNICA

ARQUITETURA, PORTARIA, ÁREA DE LAZER E PAISAGISMO: Norden
Com 15 anos de história, a Norden Arquitetura tem projetos assinados em Goiânia, Brasília, Palmas, São Paulo e diversas outras cidades do Brasil. A Norden é uma empresa reconhecida em todo país e uma parceira constante da EBM e EA3, sempre trazendo tendências e soluções em arquitetura para os projetos.

URBANISMO: FF Urbanismo

Com 12 anos de carreira, a arquiteta Fernanda Fermino tem projetos assinados no Brasil, Angola e Portugal. Fernanda é especializada em Loteamentos, Planos Urbanos e Condomínios Privados.

REALIZAÇÃO

EA3 URBANISMO E LOTEAMENTOS LTDA

DIFERENCIAIS DA INCORPORADORA E CONSTRUTORA DO EMPREENDIMENTO

EA3 URBANISMO

Criada através de uma joint venture em 2013, a EA3 Urbanismo é uma empresa de loteamentos urbanos inteligentes com planejamento sustentável que já nasce com toda a experiência dos grupos EBM Desenvolvimento Imobiliário e Água Santa Construtora.

EBM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

A EBM opera com três grandes plataformas de negócios: Incorporação, Urbanismo e Propriedades. Assim, a EBM Desenvolvimento Imobiliário atua nas áreas de construção, incorporação, vendas imobiliárias, urbanismo, propriedades para renda, operações build to suit, logística e gestão imobiliária. A EBM é uma empresa completa em seu segmento, garantindo diferenciação mercadológica de seus produtos com solidez e inovação. Seu portfólio inclui edificações residenciais, comerciais e hoteleiras, condomínios horizontais, loteamentos, centros comerciais e shopping centers. A empresa está presente nas cidades de Goiânia, Brasília e São Paulo e é líder de mercado em Goiás em empreendimentos de médio e alto padrão.

ÁGUA SANTA CONSTRUTORA

O Grupo Água Santa surgiu em 1983 e, tendo atuado nas regiões Norte, Nordeste, Centro-Oeste e Sudeste, é uma empresa loteadora com foco no desenvolvimento de bairros planejados, contando com um sólido know-how na idealização e execução de loteamentos residenciais e comerciais. A empresa que tem em seu histórico 17 empreendimentos lançados, cerca de 17 mil clientes e 3,2 milhões de m² de lotes urbanizados e mais de 11 mil lotes entregues, busca soluções em desenvolvimento urbanístico com gestão sustentável, proporcionando qualidade de vida urbano aos clientes, rentabilidade para investidores e crescimento aos colaboradores.

DIFERENCIAIS DO CONCEITO DE URBANISMO

Este condomínio foi projeto dando ênfase às áreas de convívio social, sendo as mesmas consideradas uma extensão dos ambientes sociais das casas. A área de lazer contempla atividades para as diversas faixas etárias. A ambientação dos espaços abertos, enobrecida com a vegetação cuidadosamente escolhida, cria tonalidades e texturas para um visual diversificado e harmônico, emoldurando os ambientes de lazer e a entrada do empreendimento. O Urbanismo representa modernidade, com conteúdo, personalidade e uma portaria com fachada atemporal que garante valorização do patrimônio ao longo do tempo e com um projeto paisagístico que contempla ambientes sustentáveis, melhorando a qualidade de vida dos seus moradores.

DIFERENCIAIS DA LOCALIZAÇÃO

- O empreendimento está localizado na BR 060, há 10 minutos do centro de Anápolis com via duplicada e de fácil acesso;
- Próximo ao Brasil Park Shopping, referência na cidade com ampla variedade de lojas;
- A poucas quadras do Jôquei clube, Atacadão e Colégio São Francisco;

TOP DIFERENCIAIS

- Lazer completo, idealizado para toda a família;
- Salão de festas com varanda com vista panorâmica da cidade, pra você aproveitar Anápolis de cima;
- Mais de 23 mil m² em área lazer, com espaços que incentivam o movimento e convívio saudável;
- Previsão de implantação de Mall, uma melhoria para do condomínio e facilidade de acesso a serviços. A realização do Mall não será feita pela loteadora e depende da aprovação da prefeitura.

DIFERENCIAIS DE ÁREA COMUM

- Iluminação em LED;
- Portaria em arquitetura contemporânea;
- Acesso de serviço isolada do acesso social;
- Acesso exclusivo para moradores e visitantes;
- Recepção com piso em porcelanato;
- Condomínio com muro e gradil;
- Portaria com sistema de monitoramento por câmera;
- Ciclofaixa para bicicletas;
- Pista de caminhada/corrida, com sinalização horizontal com distância de percurso;
- Espaço para food truck e exposição, com pergolado e desenho artístico no piso;
- Praça de Lazer com espaço para atividades físicas ao ar livre, com design orgânico;
- Lazer e praças posicionadas de forma estratégica ao longo de todo condomínio;
- Paisagismo com árvores frutíferas;
- Academia ao ar livre com mesa de ping-pong, barras fixas e box de concreto para exercícios;
- Clube Vinhas contando com espelho d'água, piso em porcelanato, iluminação em LED e cobertura vazada;
- Piscina adulta com borda infinita e Porcelanato retificado Tavola Portinari® no deck (imitando madeira), além de vista panorâmica da cidade;
- Quiosque com churrasqueira e acesso para o campo de futebol, com vista para a piscina;

- Piscina infantil isolada, garantindo mais segurança para as crianças;
- Quadra poliesportiva, campo de futebol society e playground;
- Espaço fitness com piso vinílico, pé direito duplo, iluminação em LED e vista panorâmica da cidade;
- Salão de Festas com pé direito duplo, piso cimentício, parede em pele de vidro e varanda com vista panorâmica da cidade;
- Salão de Jogos em piso em porcelanato, iluminação de LED, pé direito duplo e parede folha de vidro;
- Brinquedoteca com pé direito duplo, piso vinílico e iluminação de LED;

DIFERENCIAIS DE SEGURANÇA

- O Vinhos Anápolis terá projeto de segurança desenvolvido pela TECNOSEG, uma das mais renomadas empresas de segurança condominial do Brasil;
- Muros e gradis de divisa com alturas compatíveis, de acordo com os projetos específicos e posturas municipais;
- Previsão (tubulação seca) para motorização dos portões para acesso/saída de veículos. (A aquisição dos motores assim como suas instalações será de responsabilidade do condomínio);
- Previsão para instalação de central de interfone na portaria para comunicação com as casas;
- Previsão para instalação de CFTV, com funcionamento mediante a contratação de empresa de monitoramento pelo condomínio;

DIFERENCIAIS DE SUSTENTABILIDADE

- Área de Preservação Permanente com Mata Nativa Preservada;
- Praças de Lazer totalmente arborizadas;
- Quiosques com árvores frutíferas que provocam aproximação do homem com a natureza;
- Desenvolvimento da obra de maneira sustentável com reaproveitamento de materiais, terraplanagem acompanhando a declividade do terreno, diminuindo as movimentações de material e interferências ao meio ambiente;

DIFERENCIAIS DE ACESSIBILIDADE

- Rampas e calçadas em total conformidade com as normas de acessibilidade;

ESTUDO CONDOMINAL

SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

Portaria/vigilância/ronda/cftv/aux.serv. gerais
 Serviço de jardinagem 44 horas semanais (02)
 Zelador (01)
 Manutenção predial (01)
 Manutenção de equipamentos (01)
 Manutenção de piscinas (01)

CONCESSIONÁRIAS

Enel
 Sanego
 Telefone

DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Honorários Contábeis
 Honorários administrativos
 Assessoria Jurídica

SERVIÇOS DIVERSOS

Não usuais

Média por lote 360m² = R\$ 432,80

QUADRO DE ÁREAS E RESUMO

QUADRO GERAL RESUMO DAS ÁREAS			
Discriminação		Área (m²)	Percentual
Área Total da Gleba		313815,62	100,00%
Área de Preservação Permanente APPs		3071,84	0,98%
Talude > 30%		617,54	0,20%
Área Parcelável		310126,24	98,82%
Área Parcelável		310126,24	100,00%
Área Pública e Comunitária		31330,98	10,10%
Área Verde Externa		4384,54	6,76%
Área Verde Interna		16574,38	
Áreas Comuns Condominiais e de Lazer		23386,84	7,54%
Sistema de Circulação Interna	Circulação Viária	52978,99	30,23%
	Circulação Pedonal	7181,19	
Sistema de Circulação Externa		33594,78	
Lote de Serviço		768,92	0,25%
Lotes Portaria		641,77	0,21%
Quadras Loteadas - Habitacional	346 unidades	132418,75	42,70%
Área Remanescente		6865,1	2,21%

Quadra	Lotes
1	8
2	25
3	18
4	24
5	30
6	37
7	31
8	27
9	20
10	16
11	16
12	19
13	20
14	25
15	18
16	12



7

MEMORIAL DESCRITIVO

MEMORIAL DESCRITIVO

MEMORIAL BÁSICO

1. UNIDADES AUTÔNOMAS (LOTES): As Unidades Autônomas (lotes) serão entregues demarcados.

2. MARCOS: As Unidades Autônomas (lotes) serão demarcados com marcos. Tais demarcações serão executadas pela Empreendedora no término das obras de urbanização, o qual na entrega do lote ao adquirente, o mesmo deverá constatar a exatidão da demarcação realizada.

IMPORTANTE: Os marcos utilizados estarão expostos a situações adversas como rodas de veículos, escavações próximas, entre outros que, poderão provocar seu deslocamento. Estas ocorrências são impossíveis de serem fiscalizadas, sendo necessário que o adquirente realize a conferência através de profissional competente, quando da utilização definitiva do imóvel, evitando transtornos futuros.

3. TERRAPLENAGEM: A terraplenagem será executada conforme projeto aprovado compensando cortes e aterros. Poderá ter no subsolo cortes e aterros de diversos tipos geológicos, sempre seguindo os critérios estabelecidos em projeto, tendo cada lote a conformação, características e especificações próprias. Durante a etapa de elaboração da elaboração dos projetos para construção, o proprietário deverá analisar o terreno, fazendo sondagens, o escoamento das águas e tomar todas as demais medidas pertinentes, de forma a evitar prejuízos às construções em seu imóvel ou em imóveis de terceiros.

4. PAVIMENTAÇÃO: A pavimentação interna e externa será executada conforme projeto aprovado e de acordo com o tráfego previsto com material betuminoso e/ou intertravado.

5. MEIO FIO COM SARJETAS: Será entregue meio fio com sarjeta nas laterais da pista de rolamento, para o escoamento das águas pluviais.

6. GALERIAS DE ÁGUAS PLUVIAIS: O empreendimento será entregue com dispositivos de captação das águas pluviais. A captação se dará por meio de bocas de lobo e o encaminhamento através de galerias até o curso d'água mais próximo. A execução do sistema seguirá rigorosamente os projetos aprovados, devidamente calculados em função das áreas das bacias de contribuição e as dimensões estabelecidas.

7. REDE DE ÁGUA E REDE COLETORA DE ESGOTOS: O empreendimento será entregue com a rede coletora de esgotos e a rede de distribuição de água conforme projetos aprovados, à qual será interligada na redenda SANEAGO. As redes de água e as redes de esgoto do empreendimento poderão ser "doadas" à SANEAGO. Caso tal doação não se concretize, a manutenção dos sistemas ficará a cargo do Condomínio (compradores). Ficará a cargo do comprador interligar sua edificação às redes, solicitando diretamente a concessionária a interligação.

8. REDE DE ENERGIA: A rede de distribuição de energia elétrica do condomínio será do tipo aérea, executada e interligada ao sistema conforme projeto aprovado pela concessionária ENEL, a qual fornecerá a energia elétrica a ser consumida. O sistema executado será "doadado" à concessionária ENEL. Caso a doação não se concretize, a manutenção do sistema ficará a cargo do condomínio (compradores). O adquirente deverá solicitar diretamente a concessionária a interligação da sua edificação à rede de energia elétrica.

MEMORIAL DESCRITIVO

MEMORIAL BÁSICO

9. PAISAGISMO: Em todas as praças serão plantadas árvores, arbustos e/ou forrações (de pequeno porte) em formação. Nas quadras das Unidades Autônomas (lotes) será feito o plantio de graminéa em formação. Todo o paisagismo será entregue ainda em formação.

10. FECHAMENTO DO PERÍMETRO: Todo o perímetro será fechado por muro de alvenaria, em bloco de concreto, ou por gradil metálico ou alambrado ou estruturas pré-moldadas.

11. COMPLEXO DA PORTARIA: A Portaria do Condomínio Residencial Vinhas Anápolis, situada à Rua Piemonte, s/n, Anápolis – GO, deverá ser constituída pelos seguintes cômodos: Guarita, Rampa e Escada de Acesso, Recepção, Circulação, Área Técnica, W.C. PNE 01, W.C. PNE 02, Administração, Monitoramento, Lavabo, Copa, Refeitório, W.C. Masculino, W.C. Feminino, Hall, DML, CPD, Lavabo e Depósito. O complexo da portaria será executado conforme o projeto aprovado pelos órgãos competentes.

12. ÁREAS DE LAZER: Deverão ser compostas pelos seguintes espaços: Campo de Futebol Society, Quadra Poliesportiva, Quadra de Tênis, Quadra de Areia, Quadra de Peteca, Playground, Churrasqueira, Piscina Adulto, Piscina Infantil, Fitness, Sala de Jogos, Brinquedoteca, Banheiros com Vestiário, Salão de Festas e Estacionamento. Os demais espaços são compostos por Fitness Outdoor, Pista de Caminhada, Ciclofaixa, Praça de Eventos, Caminho de Convivência, Praça de Lazer, Quiosque com churrasqueira e Área de Preservação Permanente (Mata Nativa). O Complexo de Lazer será executado conforme o projeto aprovado pelos órgãos competentes.

13. SEGURANÇA/MANUTENÇÃO: O condomínio será entregue com a estrutura (tubulação e caixa de derivação) para implantação do sistema de monitoramento CFTV pelo Condomínio, conforme projeto a ser aprovado. O pedido e o prazo de ligação individual dos serviços públicos obedecerão às normas das respectivas concessionárias ou empresas responsáveis. Todas as despesas de ligações ficarão por conta exclusiva dos adquirentes/proprietários, que deverão solicitar tais providências diretamente às concessionárias e/ou permissionárias.