

MANUAL DO CORRETOR

# *Botânico*

VALE DO SERENO

PRÉ-LANÇAMENTO

---



*Botânico*  
VALE DO SERENO

*Manifesto*

O canto dos pássaros.

O balançar dos galhos das árvores.

Sons de grilos e cigarras que nos transportam para a tranquilidade da natureza.

O Botânico é mais que um lugar para morar.

É um refúgio que convida à reconexão com a essência da vida.

Integração plena entre cidade, arquitetura e natureza,

onde o natural e o urbano coexistem em perfeita sinergia.

Um edifício sem muros, inserido de forma fluida na paisagem do Vale do Sereno.

Um projeto que dissolve barreiras e amplia horizontes.

Uma linda esplanada que convida a viver o bairro, os encontros, os vizinhos,

criando uma nova forma de se relacionar com o espaço ao seu redor.

Um lugar onde o bem-estar é cultivado na riqueza da vida ao ar livre

e no caminhar em meio a matas e córregos.

Um ponto de encontro entre você e o que há de mais precioso no Vale do Sereno:

a vida em harmonia com a natureza.

**Botânico. Seu encontro perfeito com o Vale do Sereno.**

*Botânico*

Seu *encontro perfeito*  
com o *Vale do Sereno*

3 quartos | 128 m<sup>2</sup>

4 quartos | 162 ou 163 m<sup>2</sup>



*ARQUITETURA*

Gustavo Penna

Arquiteto & Associados

*PAISAGISMO ESPLANADA  
E LOJAS*

JA8 Arquitetura Viva

*INTERIORES*

Projeto de Arquitetura de  
Interiores da Área de Lazer:  
Dubal Arquitetura e Design

*PAISAGISMO RESIDENCIAL:*

Forma Garden Arquitetura  
Paisagística



Um **novo jeito de viver**: sem muros, integrado à natureza e à comunidade, e a uma caminhada de tudo o que o morador precisa.



O **Botânico** é um empreendimento inovador. Sem muros, fluido e integrado ao ambiente e à natureza, com uma proposta diferenciada que resgata o senso de comunidade e a importância de fazer parte.

A poucos passos, uma área de preservação ambiental (APP) de 40.000 metros quadrados, com uma trilha de 2 km pela mata preservada, riachos e quedas d'água, que trazem a harmonia com a natureza para o centro da vida do morador.

*Botânico*



Que privilegia espaços públicos atrativos, vivos e vibrantes e trazendo em seu embasamento uma grande esplanada conectada à Igreja Bom Jesus do Vale, à praça com áreas de lazer, mobiliário urbano e espaço para crianças.

Que segue o conceito de bairro de 15 minutos e se coloca a uma caminhada de igreja, escolas, comércio e tudo o que o morador precisa no seu dia a dia.

O Botânico é o encontro perfeito com o Vale do Sereno e uma nova forma de viver.

*Botânico*



## FICHA TÉCNICA

### **TORRE ÚNICA COM 4 UNIDADES POR ANDAR:**

---

- **48 apartamentos**  
3 quartos | 128 m<sup>2</sup> | 2 vagas
- **48 apartamentos**  
4 quartos | 162 m<sup>2</sup> ou 163 m<sup>2</sup> | vagas com capacidade para 2 ou 3 veículos
- **1 cobertura linear**  
4 suítes | 4 vagas
- **1 cobertura linear**  
2 suítes e 2 semissuítes | 4 vagas

📍 **RUA MANACÁ, VALE DO SERENO**  
NOVA LIMA/MG

# Acesso ao residencial pela Rua Manacá

- ACESSO DE PEDESTRES
- ACESSO DE VEÍCULOS



## EDIFÍCIO

- Localização estratégica no coração do bairro Vale do Sereno, próximo a lojas e instituições de ensino.
- Empreendimento sem muros e inserido à paisagem, integrando arquitetura, natureza e urbanismo e reforçando o compromisso da EPO com a sustentabilidade.
- Seu embasamento é composto por uma grande esplanada conectada à Igreja Bom Jesus do Vale e à praça com áreas de lazer, mobiliário urbano e espaço para crianças.
- Interligado à área de preservação permanente (APP) com mais de 40 mil m<sup>2</sup> de bioma da Mata Atlântica, rica em fauna e flora e uma trilha de 2 km pela mata preservada com riachos e quedas d'água.
- Fachada revestida em concreto e porcelanato. Pintura texturizada em locais pontuais.

- Eclusa de pedestres para controle de acesso de visitantes.
- Entrada independente de serviço para entregas e delivery.
- Garagens iluminadas e ventiladas, com vista para áreas verdes e esplanada.

### *Tipos de **acabamento***

- Sala, varanda, lavabo, cozinha, área de serviço: piso de porcelanato. Dimensão a ser definida no Projeto Executivo.
- Quartos: piso vinílico padrão amadeirado.
- Banheiros: piso e paredes de porcelanato, bancada de granito ou mármore.



# Pilotis

- 01 Salão de festas
- 02 Bar
- 03 Gourmet
- 04 Churrasqueira
- 05 Espaço kids
- 06 Playground descoberto
- 07 Piscina descoberta adulto e infantil
- 08 Sauna
- 09 Fitness
- 10 Open fitness
- 11 Quadra infantil
- 12 Coworking



---

FITNESS



---

PISCINA DESCOBERTA  
ADULTO E INFANTIL

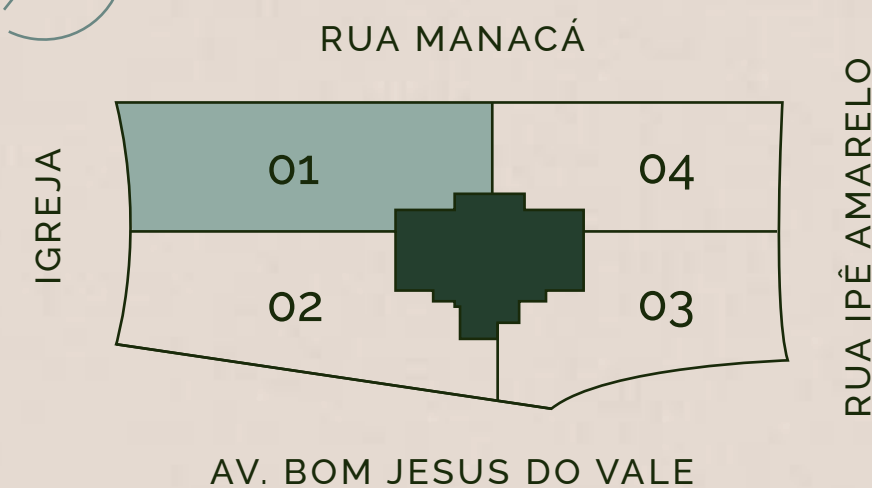


# Apartamento tipo

## 4 quartos

FINAL 01 | 163 m<sup>2</sup>

1 suíte master (quarto, banho, closet e varanda),  
1 suíte (quarto e banho), 2  
semissuítas (quartos com o banho conjugado),  
circulação, lavabo, sala de estar/jantar, varanda,  
cozinha, área de serviço, banho de serviço,  
depósito e despensa.



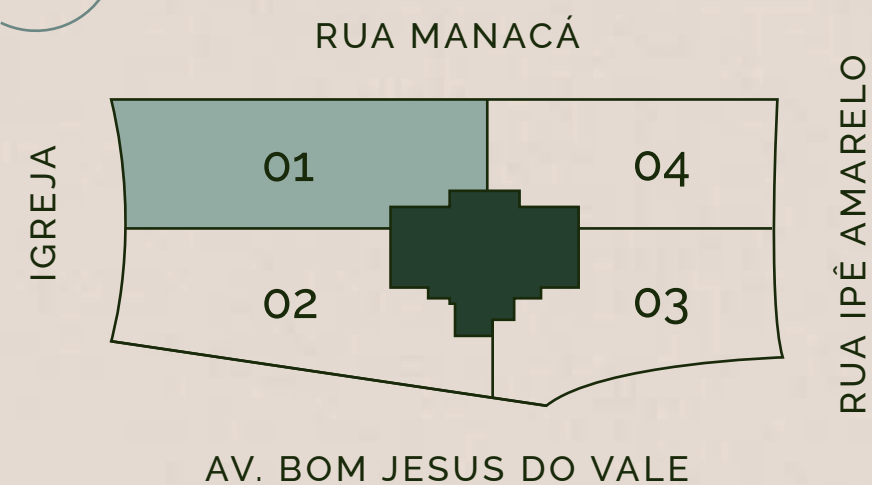
# Apartamento tipo

## 4 quartos

FINAL 01 | 163 m<sup>2</sup>

Sugestão de planta 3 suítes com sala ampliada

1 suíte master (quarto, banho, closet e varanda),  
2 suítes (quarto e banho), circulação, lavabo,  
sala de estar/jantar, varanda, cozinha, área de  
serviço, banho de serviço, depósito e despensa.



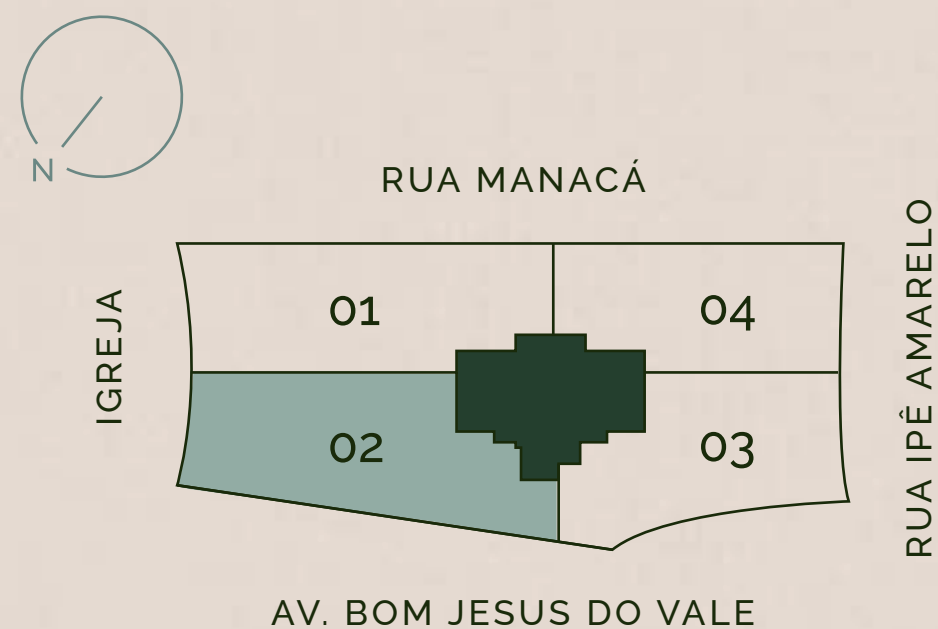
# Apartamento tipo

## 4 quartos

FINAL 02 | 162 m<sup>2</sup>

Av. Bom Jesus do Vale

1 suíte master (quarto, banho, closet e varanda),  
1 suíte (quarto e banho), 2 semissuítes (quartos  
com o banho conjugado), circulação, lavabo,  
sala de estar/jantar, varanda, cozinha, área de  
serviço, banho de serviço e depósito.



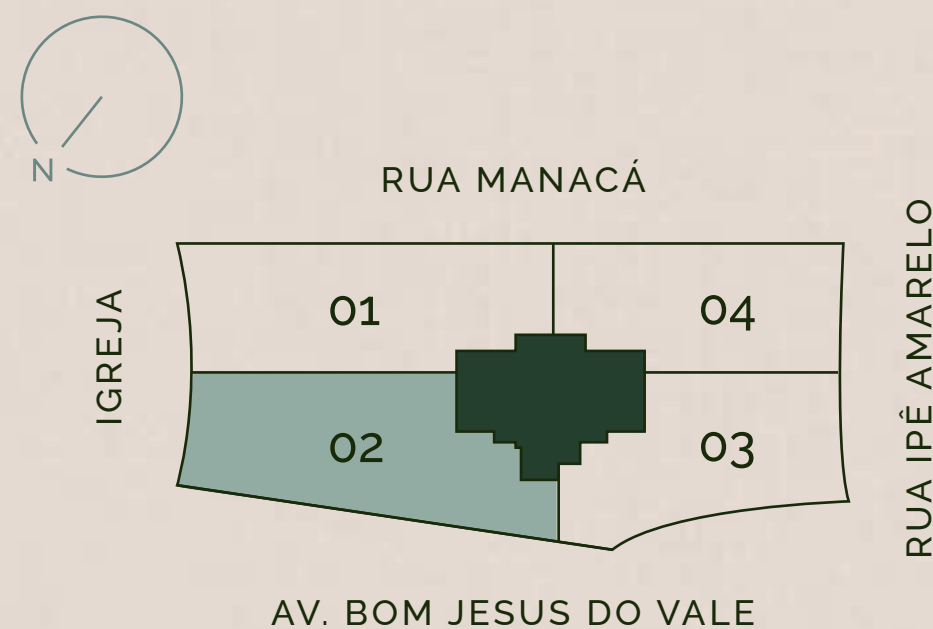
# Apartamento tipo

## 4 quartos

FINAL 02 | 162 m<sup>2</sup>

Sugestão de planta 3 suítes com sala ampliada

1 suíte master (quarto, banho, closet e varanda), 2 suítes (quarto e banho), circulação, lavabo, sala de estar/jantar, varanda, cozinha, área de serviço, banho de serviço e depósito.





---

SALA AMPLIADA  
APARTAMENTO 4 QUARTOS  
FINAL 02

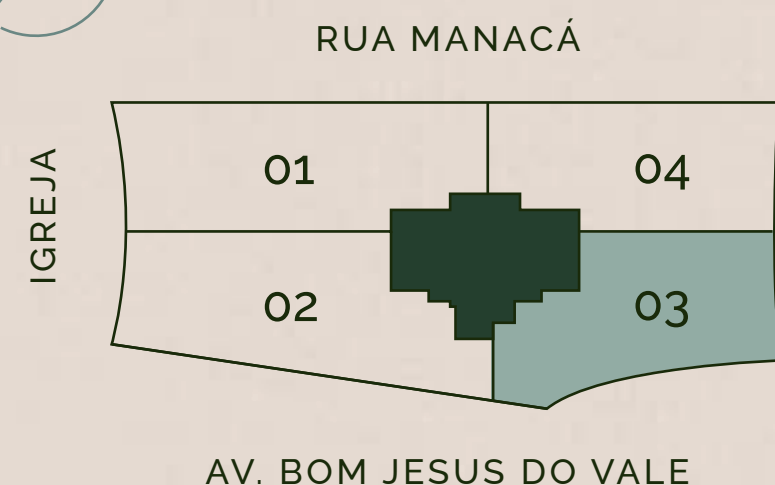
# Apartamento tipo

## 3 quartos

FINAL 03 | 128 m<sup>2</sup>

Av. Bom Jesus do Vale

1 suíte master (quarto, varanda e banho), 2 semissuítes (quartos com o Banho conjugado), vestibulo, lavabo, circulação, sala de estar/jantar, varanda, cozinha, área de serviço, banho de serviço e depósito.



---

SALA  
APARTAMENTO 3 QUARTOS  
FINAL 03



# Apartamento tipo

## 3 quartos

FINAL 04 | 128 m<sup>2</sup>

Rua Manacá

1 suíte master (quarto, varanda e banho), 2 semissuítes (quartos com o banho conjugado), vestibulo, lavabo, circulação, sala de estar/jantar, varanda, cozinha, área serviço, banho de serviço e depósito.



RUA MANACÁ



AV. BOM JESUS DO VALE

## DETALHAMENTO DOS APARTAMENTOS

UNIDADE	TIPOLOGIA	METRAGEM	VAGAS DE GARAGEM	QUANTIDADE APTOS
Final 01 tipo	4Q	163 m <sup>2</sup>	2 vagas   5 x 2,40	4
Final 01 tipo	4Q	163 m <sup>2</sup>	3 veículos 1 vaga   5 x 2,40 1 vaga   9 x 2,40	4
Final 01 tipo	4Q	163 m <sup>2</sup>	3 vagas   5 x 2,40	16
Final 02 tipo	4Q	162 m <sup>2</sup>	2 vagas   5 x 2,40	5
Final 02 tipo	4Q	162 m <sup>2</sup>	3 veículos 1 vaga   5 x 2,40 1 vaga   9 x 2,40	3
Final 02 tipo	4Q	162 m <sup>2</sup>	3 vagas   5 x 2,40	15

## DETALHAMENTO DOS APARTAMENTOS

UNIDADE	TIPOLOGIA	METRAGEM	VAGAS DE GARAGEM	QUANTIDADE APTOS
Final 02 tipo	4Q	162m <sup>2</sup>	4 veículos 1 vaga   9 x 2,40 2 vagas   5 x 2,40	1
Final 03 tipo	3Q	128m <sup>2</sup>	2 vagas   5 x 2,40	24
Final 04 tipo	3Q	128m <sup>2</sup>	2 vagas   5 x 2,40	24
Final 01 - Cob	4 suítes	x	4 vagas   5 x 2,40	1
Final 02 - Cob	2 suítes 2 semissuítes	x	4 vagas   5 x 2,40	1
				98

## FICHA TÉCNICA E DIFERENCIAIS DOS APARTAMENTOS

- Grandes esquadrias, permitindo maior entrada de luz e ventilação natural.
- Esquadria dos quartos com persiana integrada e acionamento automático.
- Fechadura eletrônica na porta de entrada dos apartamentos.
- Medição individualizada de água quente, água fria e gás de cozinha.
- Sistema de aquecimento de água central a gás e/ou elétrico contemplando os banheiros (exceto lavabo e banho de serviço).
- Forro de gesso em todos os ambientes dos apartamentos.
- Apartamento entregue com infraestrutura para instalação de ar-condicionado nos quartos e na sala dos apartamentos, exceto equipamentos
- Infraestrutura para futura instalação de carregador para carro elétrico em uma das vagas de cada apartamento.

\*O sistema de vagas para carros elétricos deverá funcionar de acordo com as premissas apresentadas por uma empresa terceirizada de gerenciamento de demanda de energia, cuja contratação será feita pelo condomínio.

## INFORMAÇÕES EXTRAS

- Sistema de irrigação automática de jardins nas áreas comuns.

---

- Wi-fi disponível nas áreas comuns.

---

- Sistema de segurança com sensor e infraestrutura para CFTV.

---

- Cômodo para guardar encomendas delivery.

---

- 98 unidades residenciais e 7 unidades não residenciais.

- 31 pavimentos.

---

- 4 unidades por andar.

---

- 3 elevadores (2 sociais e 1 de serviço).

---

- Área do terreno: 9.239,00 m<sup>2</sup>.



Clique ou escaneie o **QR Code** para visitar a nossa **Área do Corretor** e ter acesso a outros materiais de divulgação do empreendimento, tabela de vendas e mais.

# Botânico

VALE DO SERENO

**DÚVIDAS?**

✉ [comercial@epo.com.br](mailto:comercial@epo.com.br)

📞 31 99678·4422



VERSÃO MARÇO/25

O BOTÂNICO ESTÁ EM FASE DE PRÉ-LANÇAMENTO E AINDA NÃO FOI OFICIALMENTE LANÇADO.  
TODAS AS ILUSTRAÇÕES SÃO REPRESENTAÇÕES ARTÍSTICAS. O MEMORIAL DESCRITIVO DE ENTREGA PREVALECE SOBRE ESSAS ILUSTRAÇÕES.