

Vila 197

O melhor da **Zona Norte**
começa aqui!



Vila197

Vila197

Vila197

Vila197

Vila197

Vila197

Vila197

Vila197

Vila197

Vila197

Vila197

Vila197

Vila197

Vila197

Vila197

Vila197

Viva na Vila Guilherme

localização estratégica e estilo de vida completo!

O Vila 197 é o seu novo começo, no lugar certo.

Localizado na Vila Guilherme, você encontra o equilíbrio perfeito entre **a tranquilidade de um bairro tradicional e a energia de uma região em transformação** e crescimento. Um lugar onde a rotina ganha leveza, com uma vida prática e completa ao seu redor.

O empreendimento traduz esse espírito: moderno, funcional e com espaços que se encaixam na sua rotina. É a escolha certa para morar bem, com qualidade, conforto e pertencimento.

Conheça o Vila 197 e transforme seu jeito de morar na Zona Norte!

Tradição, inovação e natureza,
com gostinho de lar!

More onde o **ritmo da cidade** encontra
a **tranquilidade do seu dia a dia.**

Com acesso **fácil ao metrô** e às principais
avenidas, o Vila 197 está em uma região que
une mobilidade e qualidade de vida.

A Vila Guilherme tem tudo por perto:
comércio, escolas, serviços e áreas verdes.

Viva em *um bairro que cresce com você,*
unindo tradição e inovação em um só lugar!

 **Próximo ao Vila 197:**



UBS Vila Guilherme
500m



Expo Center Norte
1,1 km



Av. Joaquina Ramalho
750m



Parque do Trote
1,3 km



Atacadão
850m



Estação Portuguesa Tietê
2 km



McDonald's
850m



Shopping Center Norte
2,7 km



UNIP Vila Guilherme
1 km



Terminal Rodoviário Tietê
3,1 km



Escola Estadual
1 km



Marginal Tietê
5,6 km



O endereço certo para viver
conectado a tudo!

Expo Center Norte

Escola Municipal

Vila197

Lar Center

UNIP

Atacadão

Parque Trote

Estação Portuguesa-Tietê

Shopping Center Norte

Terminal Rodoviário Tietê

Escola Estadual

UBS Vila Guilherme

Marginal Tietê

Av. Jacquina Ramalho (faixa exclusiva de ônibus)

Chegou a hora
de conquistar
seu novo lar!



Abras as portas para
uma nova fase

















Lazer Completo

para todos os seus momentos!

As áreas de lazer do Vila 197 foram pensadas para fazer parte da sua rotina. Espaços modernos e funcionais, ideais para relaxar, se exercitar, curtir bons momentos e aproveitar cada dia do seu jeito, com mais conforto e bem-estar.

São mais de 16 áreas de lazer para aproveitar do seu jeito:

- | | |
|---|--|
|  Churrasqueira |  Bicicletário |
|  Itens de lazer no Rooftop |  Salão de Festas/ Coworking |
|  Piscina adulto com deck molhado e solário |  Espaço Pet |
|  Espaço delivery |  Cuidado Pet |
|  Lavanderia |  Academia |
|  Mini Mercado |  Mini Quadra |
|  Brinquedoteca |  Playground |
| |  Pomar e Horta Vertical |

Implantação



- 1 Academia
- 2 Bicicletário
- 3 Brinquedoteca
- 4 Churrasqueira
- 5 Cuidado Pet
- 6 Espaço Pet
- 7 Espaço Delivery
- 8 Lavanderia
- 9 Mini Mercado
- 10 Mini Quadra
- 11 Piscina Adulto com Deck Molhado e Solário
- 12 Playground
- 13 Horta Vertical
- 14 Salão de Festas/Coworking

Rooftop



- 1 Espaço Gourmet
- 2 Terraço Gourmet
- 3 Espaço Jogos
- 4 Espaço Yoga
- 5 Praça Multiuso





Churrasqueira

Aqui é o coração das melhores histórias

A churrasqueira é o cantinho perfeito para juntar todo mundo, trocar história e aproveitar aquele clima gostoso que só a Vila Guilherme tem. Um espaço para celebrar o simples, o aconchego e o sabor de estar em casa.





Piscina Adulto com deck molhado e solário

**Que tal aproveitar seus dias de sol
com mais leveza e conforto?**

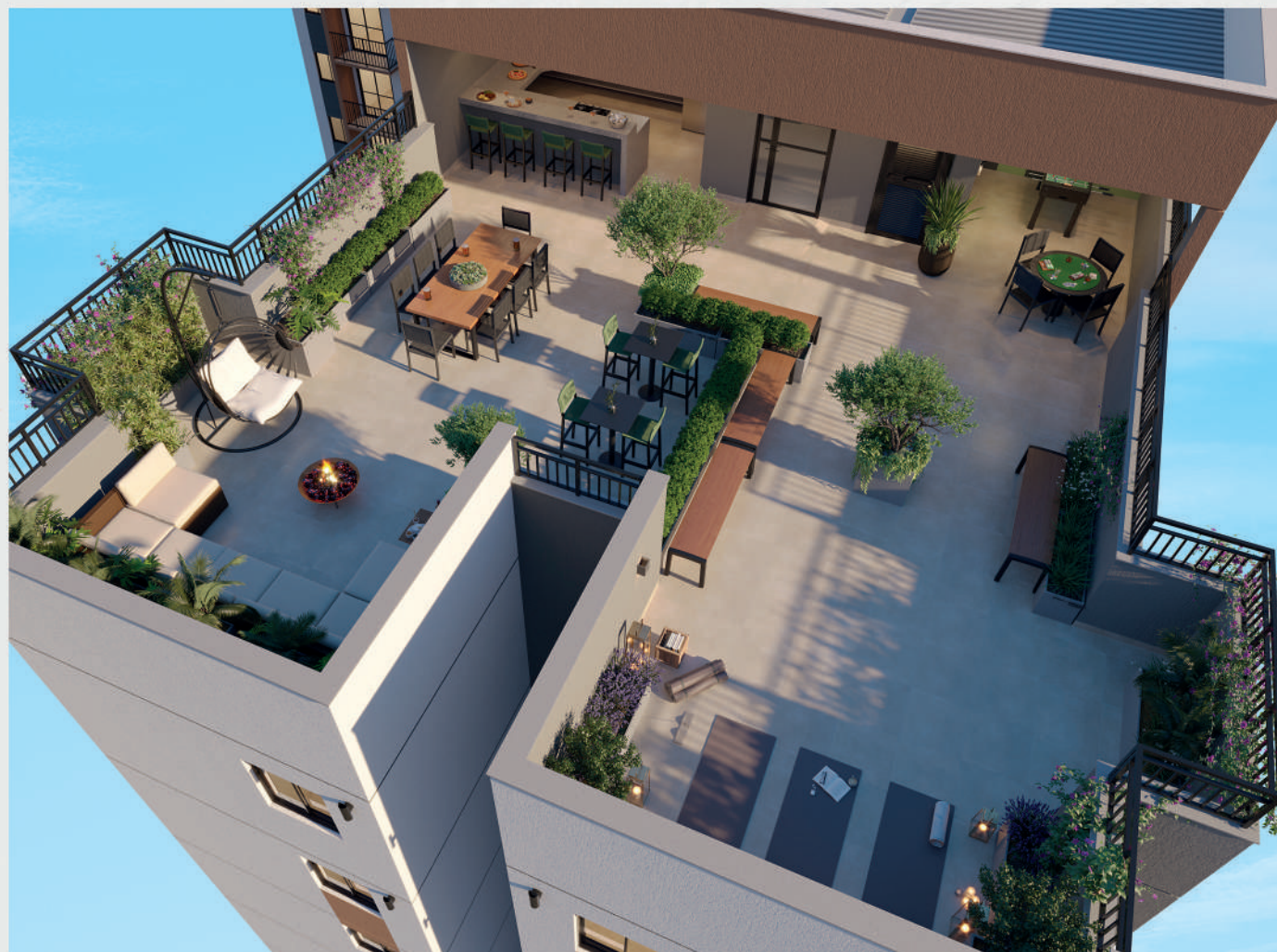
A piscina adulta com solário é o lugar ideal para relaxar, recarregar as energias e curtir momentos só seus. Um espaço feito para você desacelerar e aproveitar o que realmente importa.



Rooftop

com espaço gourmet e praça multiuso

O rooftop é o lugar ideal para aproveitar bons momentos com uma vista privilegiada da Zona Norte. Com um espaço gourmet moderno e convidativo, é perfeito para relaxar, curtir com amigos e aproveitar o alto astral de São Paulo, lá do alto!





Espaço Gourmet

Receba bem, celebre melhor!

O espaço gourmet é perfeito para reunir amigos, comemorar conquistas e aproveitar cada encontro com conforto e praticidade. Um ambiente completo, moderno e com uma vista privilegiada, ideal para criar memórias inesquecíveis.



Bicicletário

Pronto para explorar a Zona Norte?

O bicicletário é o ponto de partida para quem quer pedalar pela cidade, explorando cada canto da Vila Guilherme e além. Um espaço pensado para proteger sua bike e acompanhar seu estilo de vida cheio de movimento.





Espaço Delivery

Praticidade que chega até você

O espaço delivery foi pensado para garantir que suas compras e encomendas sejam recebidas com segurança, rapidez e organização. Mais comodidade no seu dia a dia, para você aproveitar seu tempo sem preocupações.



Lavanderia

Roupas sempre limpas, sem complicação

Ganhe mais espaço no seu apartamento e otimize seu tempo diariamente. Com uma lavanderia moderna, eficiente e fácil de usar, você tem qualidade e agilidade para cuidar das suas roupas.



*As máquinas lava e seca divulgadas na lavanderia deverão ser contratadas, com empresa especializada, pelo próprio condomínio. Os serviços para a lavanderia deverão ser contratados pelo próprio condomínio conforme regramento na Convenção.



Mini Mercado

Tudo o que você precisa, na
porta de casa.

Nada supera a praticidade de ter um
minimercado dentro do seu próprio condomínio.
No Vila 197, suas compras ficam muito mais
rápidas e fáceis, a poucos passos, ou melhor, a
um elevador de distância.

* Os produtos e mobiliários divulgados para o minimarket deverão ser contratados,
com empresa especializada, pelo próprio condomínio.



Brinquedoteca

Diversão com segurança e criatividade.

A brinquedoteca é um espaço feito para as crianças explorarem, aprenderem e se divertirem com liberdade. Um ambiente colorido, confortável e acolhedor, que garante a alegria dos pequenos e a confiança dos pais.





Salão de festas/Coworking

Produtividade no dia a dia,
comemoração nos momentos especiais.

O salão de festas com coworking é um espaço multifuncional, feito para se adaptar ao que você precisa. Com design moderno e estrutura versátil, ele reúne conforto e funcionalidade para trabalhar, reunir amigos ou celebrar momentos especiais, tudo em um só lugar.



Espaço Pet

Para o seu pet ter um espaço só dele.

O Pet Place é ideal para os momentos de lazer e interação dos bichinhos, com liberdade, segurança e diversão. Um ambiente pensado para o bem-estar dos pets, e para aproximar quem compartilha esse mesmo carinho.





Cuidado Pet

Seu pet merece um cuidado à altura.

O Cuidado Pet foi pensado para tornar a rotina mais prática e garantir o bem-estar do seu melhor amigo. Um espaço equipado para banho, tosa e atenção especial, com comodidade e segurança, tudo dentro de casa.



Academia

Energia, foco e bem-estar todos os dias.

A academia é o espaço ideal para manter o corpo em movimento e a rotina mais equilibrada. Moderna e bem equipada, ela te ajuda a cuidar da saúde com praticidade, no seu tempo e no seu ritmo.





Mini Quadra

O jogo começa dentro de casa.

Aqui, cada lance é uma nova possibilidade: bater uma bola, treinar arremessos ou apenas se divertir com os amigos. Um espaço pensado para movimentar o corpo, celebrar cada vitória e criar memórias cheias de energia.



Playground

Onde a imaginação ganha vida.

No playground, as crianças brincam com segurança em um ambiente amplo e rodeado de verde. Aqui, a diversão acontece ao ar livre, com muita liberdade para gastar energia e descobrir o mundo.





Espaço Jogos

Diversão garantida, em
qualquer hora do dia.

Um ambiente feito para relaxar, dar boas risadas e aproveitar bons momentos com quem você gosta. Aqui, cada partida é uma pausa na rotina, com conforto, leveza e muita descontração!



Feito para cada capítulo da sua história

Aproveitando cada metro com inteligência, o Vila 197 oferece **apartamentos funcionais, confortáveis e prontos para o seu ritmo de vida**. Ideal para quem busca **praticidade, bem-estar e mobilidade** em um projeto moderno, no melhor da Zona Norte.

2
Dorms.

1 Dorm.
Office

1
Dorm.

Confira as plantas nas
páginas a seguir >



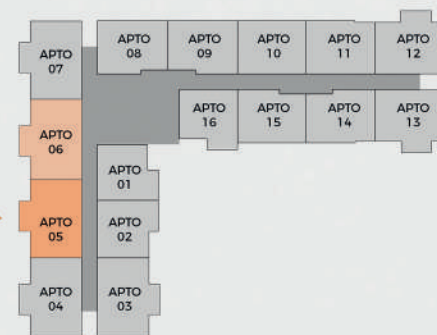
2 DORMITÓRIOS

(tipo meio)

Apartamento com varanda (Final 05)

2 Dorms (36 m²)

Você está visualizando a planta deste apartamento. ▶



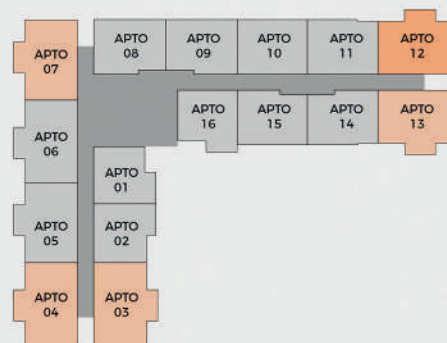


2 DORMITÓRIOS

(tipo ponta)

Apartamento com varanda (Final 12)

2 Dorms (36 m²)



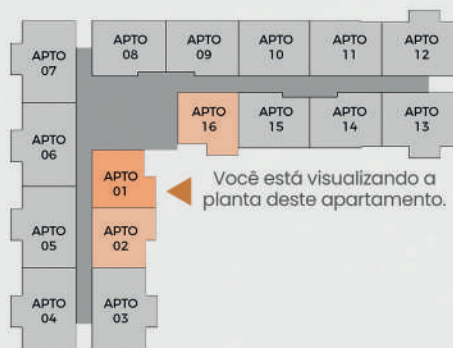
◀ Você está visualizando a planta deste apartamento.



1 DORMITÓRIO

Apartamento com varanda (Final 01)

1 Dorm (26m²)



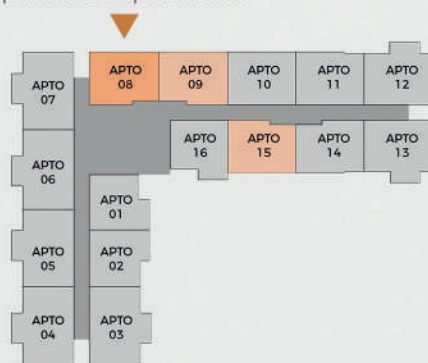


1 DORMITÓRIO + OFFICE

Apartamento com varanda (Final 08)

1 Dorm + Office (29 m²)

Você está visualizando a planta deste apartamento.

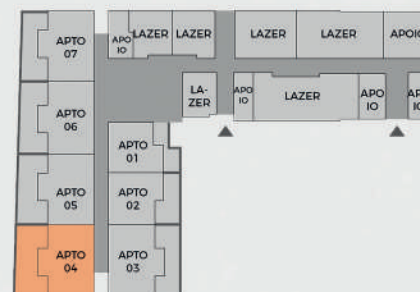




2 DORMITÓRIOS GARDEN (térreo)

Apartamento térreo com jardim (Final 04)

2 Dorms (58 m²)



Você está visualizando a
planta deste apartamento.



1 DORMITÓRIO GARDEN (térreo)

Apartamento térreo com jardim (Final 02)

1 Dorm (37m²)



Você está visualizando a planta deste apartamento.

Viver bem começa aqui

O Vila 197 é um projeto da Pazza Incorporadora, com mais de 30 anos de experiência transformando vidas. Com foco em qualidade, praticidade e custo-benefício, foi pensado para quem busca morar bem na Zona Norte.

Na Vila Guilherme, tradição e modernidade se encontram em um bairro com ótima localização, infraestrutura completa e fácil acesso às principais vias.

Um endereço em constante valorização, ideal para quem quer viver com conforto, mobilidade e qualidade de vida.



PAZZA
INCORPORADORA



Ficha Técnica



Empreendimento: Vila 197

Endereço: Rua Padre Caldas Barbosa,
197, Vila Guilherme

Bairro: Vila Guilherme

Projeto de Interiores áreas comuns: BY Arq & Design

Projeto Arquitetônico: Rodrigo Sobreiro Arquitetos

Projeto de Paisagismo: Forma Garden Arquitetura
Paisagística

Área total do terreno: 1.847,52 m²

Número de Torres: 1 Torre

Número de pavimentos: 17 (Térreo + 16 pavimentos)

Número de unidades por pavimento: 7 unidades
garden no térreo, 16 unidades do 1º ao 15º
pavimento, 12 unidades no 16º pavimento

Número total de unidades: 259

Categorias de uso: 219 unidades HIS-2
e 40 unidades R2V

Tipologias das unidades: 02 dormitórios com
varanda, 01 dormitório + office com varanda,
01 dormitório com varanda

Número de vagas: 20 vagas de automóveis,
sendo 1 PCD e 1 para idoso, e 3 vagas de moto

Áreas dos apartamentos: 25,58 m²
a 36,16m² (exceto gardens)

Lazer/áreas comuns: Portaria, espaço delivery, hall
de chegada, bicicletário, brinquedoteca, salão de
festas/coworking, mini mercado, lavanderia
compartilhada, academia, cuidado pet, piscina com
deck molhado, solário, churrasqueira com lounge,
playground, mini quadra, pet place, pomar, horta,
áreas de estar externo (todos no pavimento térreo).
No 16º pavimento, rooftop com espaço gourmet,
terraço gourmet e estar externo com lareira, espaço
jogos, praça multiuso e espaço yoga.

Outros diferenciais



Portaria com **clausura** de pedestre



Lâmpadas de LED entregues nas áreas comuns



Infraestrutura para **Wi-Fi nas áreas comuns**



Infraestrutura de **ar-condicionado no dormitório de casal**



Sensores de presença nos halls dos apartamentos



Lazer no **Rooftop**



Infraestrutura de **ar-condicionado nas principais áreas comuns** (salão de festas, academia e portaria)



Infraestrutura para **sistema de segurança**



Vaso sanitário com **duplo acionamento**



Infraestrutura para instalações futuras de medidores de **gás individualizado**



Captação e reutilização de água de chuva



Área comum entregue **equipada e decorada** conforme memorial descritivo



Entrega de **medidores individualizados** de energia e água



Torneira com dispositivos que **economizam água**

Vila197

Aponte sua câmera para o QR code e entre em contato agora mesmo para agendar sua visita ao decorado ou tirar suas dúvidas!



Lançamento EMPREENDIMENTO "VILA 197" - SPE VILA GUILHERME INCORPORADORA LTDA, sobre o CNPJ/ME n. 59.251.614/0001-99, conforme Registro de Memorial de Incorporação - RI sob nº 23 da matrícula nº 26.383 dia 06/03/2026 no 17º Cartório de Registro de Imóveis, na forma da Lei n. 4.591/64. As informações constantes no Memorial de Incorporação e nos futuros instrumentos de compra e venda prevalecerão sobre as divulgadas neste material; demais informações estarão à disposição no futuro plantão de vendas. Os acabamentos serão entregues conforme memorial descritivo. As perspectivas e plantas ilustrativas apresentadas são sugestão de decoração, os móveis e utensílios são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de compra e venda do imóvel de futura intermediação.

Endereço do Stand de vendas: Rua Herval, 964 - Belenzinho - São Paulo - SP

Endereço do Empreendimento: Rua Padre Caldas Barbosa, 197, Vila Guilherme - São Paulo - SP

REALIZAÇÃO:



ASTUS