

FAQ - PERGUNTAS E RESPOSTAS FREQUENTES:

- 1) Qual será o estilo arquitetônico?
R: Contemporâneo.
- 2) Quem são os projetistas do empreendimento?
R: Projeto arquitetônico: Pablo Slemenson Arquitetura;
Projeto Paisagístico: Benedito Abbud
Projeto de Interiores: Paula Aveiro.
SEGURANÇA = HAGANÁ
COMUNICAÇÃO VISUAL = DEA DESIGN
- 3) Quem irá construir?
R: Grupo Fraiha (VMF Desenvolvimento Imobiliário Ltda)
- 4) Qual será o acabamento da fachada?
R: Será em massa texturizada, gradil em alumínio tubular.
- 5) Qual será o método construtivo?
R: A estrutura da edificação será em concreto armado, adotando-se para esse serviço as normas técnicas brasileiras emitidas pela ABNT. As alvenarias da edificação serão em blocos de concreto e/ou cerâmico de vedação. O concreto armado é igual a estrutura convencional que faz com que o empreendimento tenha melhor qualidade dimensional e de superfície.
A alvenaria DE VEDAÇÃO é aquela que permite efetuar alterações, enquanto a estrutura de concreto armado são pilares e vigas de concreto.
- 6) Qual será a data do início das obras e entrega do 145 / VIANNA?
R: As obras iniciarão em Janeiro de 2026. A entrega está prevista para Dezembro de 2029.
- 7) Qual a área e as dimensões do terreno?
R: Área do Terreno = 1.915,39 m² - Olhando da rua CRISTIANO VIANA para o terreno tem:
FRENTE = 37,81m
LATERAL DIREITA = 50,65m
FUNDOS = 38,87m
LATERAL ESQUERDA = 49,62m

145/VIANNA



CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO
PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.00

- 8) Quais serão os recuos da torre em relação às divisas do terreno?

Recuos dos apartamentos em relação ao lado externo do muro de divisa do lote:

frente = 0,40 a 2,64m

lateral esquerda = 10,13m

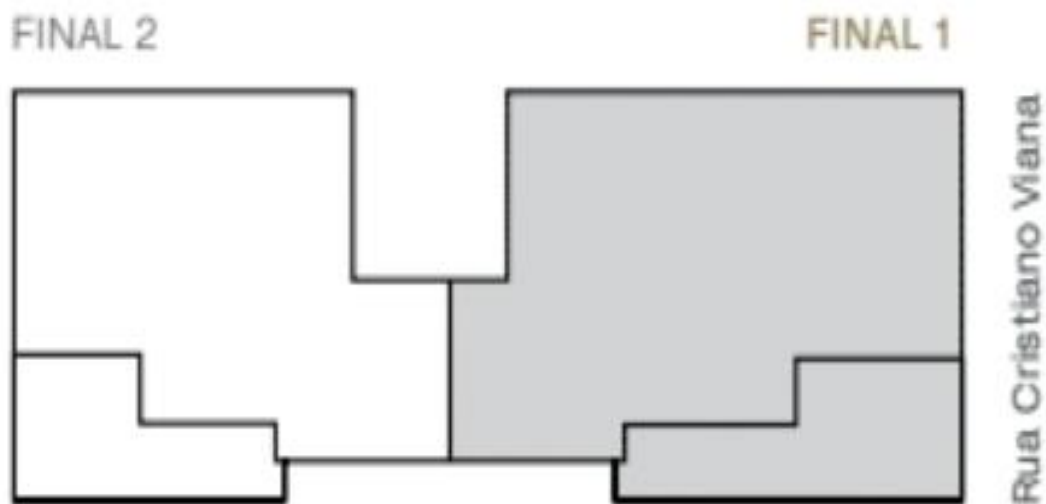
fundos = 9,98 a 11,69m

lateral direita = 12,96 a 13,87m



CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.00

9) Qual a posição do Vianna em relação ao sol?



10) Em qual zoneamento o 145 VIANNA está situado?

R: ZEU – PA5 (EIXO DE ESTRUTURAÇÃO URBANA) – R2V-2 / NR1-3 / NR1-12

11) Quais as principais diferenças entre os zoneamentos? “Zona Mista”, “Zona de Centralidade”, “Eixo” e “Operação Urbana”?

R: O atual Plano Diretor de São Paulo aprovado em 2014 e com validade até 2030 dividiu São Paulo em alguns zoneamentos.

Os principais para incorporação imobiliária são as: “Zona Mista”, “Zona de Centralidade”, “Eixo de Estruturação Urbana” e “Operações Urbanas”

Zona Mista: Localizado nos “miolos” dos bairros. Coeficiente básico = 1, máximo =2, gabarito de altura (limite de altura) = 28 metros (8 andares), pode construir o produto que quiser. Muito difícil viabilizar empreendimento neste zoneamento, pois a incidência do valor do terreno no custo final do apartamento sobe muito, além de ter poucos apartamentos e consequentemente um alto custo de condomínio.

Zona de Centralidade. Fica entre o “Eixo” e a “Zona Mista”. Coeficiente básico = 1, máximo =2, gabarito de altura (limite de altura) = 48 metros (13 andares), pode construir o produto que quiser. Um pouco melhor do que a Zona Mista, porém ainda um zoneamento muito difícil viabilizar empreendimento.

CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.00

Operação Urbana: Existem algumas Operações Urbanas em SP: Faria Limas, Aguas Espraiadas, Agua Branca, entre outros). Nestas regiões, é possível desenvolver o produto que quiser, quantidade de unidades, vagas, etc, e o gabarito também é ilimitado, sendo o máximo conforme o COMAR.

Para aumentar o coeficiente de aproveitamento, é necessário comprar Cepac's e ter estoque de m² adicionais construtivos disponíveis tanto no setor como na operação. Atualmente, está muito escasso e caro os Cepac's e a quantidade máxima de m² adicionais praticamente esgotada.

Eixo de Estruturação Urbana ("Eixo"): Fica a 600m de raio das estações de metrô e terminais de ônibus e 300m de raio dos corredores de ônibus e linhas do metrô. A ideia deste zoneamento é adensar onde tem transporte público, ou seja, próximo a avenidas como: Rebouças, 9 de julho, Santo Amaro, Ibirapuera, Vergueiro, Heitor Penteado, entre outros.
Neste zoneamento é possível construir até 4,8x a área do terreno. Não há limite de gabarito de altura

Recentemente a prefeitura fez uma revisão da lei de zoneamento, permitindo através de um pagamento maior da outorga onerosa, reduzir a quantidade mínima de apartamentos. No caso do 145 Vianna, se pagássemos 1x o valor da outorga, teríamos que fazer no mínimo 100 apartamentos. No caso, estamos fazendo 48 unidades residenciais, e para isso estamos sendo onerados em pagar 3x o valor original da outorga que era de aproximadamente R\$ 7 milhões e passamos para R\$ 22 milhões.

12) O 145 / Vianna terá studios?

R: Não

13) Qual altura total do prédio? Quantos pavimentos?

R: 108,10 metros de altura.

37 pavimentos, sendo: 4 subsolos, térreo, 1º pavimento (LAZER), 2º AO 6º APARTAMENTOS NR 7º ao 30º APARTAMENTOS RESIDENCIAIS, 31º Barrilete; 32º Casa de Máquinas e Caixa D'água.

14) Quantos elevadores terão na torre?

R: 5 elevadores, sendo:

2 elevadores sociais para atender os finais 1.

2 elevadores sociais para atender os finais 2.

1 elevador de serviço / EMERGÊNCIA para atender os finais 1 e 2. Prédio com mais de 80m de altura é obrigatório ter 02 escadas de emergência e 1 elevador de emergência. Este elevador é pressurizado, fica junto ao hall de serviço.

Os 04 elevadores sociais terão velocidade de 3 metros por segundo (3m/s) e 1 elevador de serviço/emergência que terá velocidade de 2,5 metros por segundo (2,5m/s).

15) Quais as medidas internas dos elevadores?

R: A medida da cabine interna dos elevadores:

Sociais FINAIS 1 e 2 = 1,30 x 1,60 interno livre

SERVIÇO / EME = 1,60 x 1,60 interno livre

**CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO
PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.00**

16) Quantas unidades tem no total? E qual a quantidade por final?

R: São **48 unidades RESIDENCIAIS no total**, sendo:

Final 1 - 24 unidades

24 UNIDADES TIPO DE **263,28 m2**

Final 2 – 24 unidades

24 UNIDADES TIPO DE **207,70 m2**

09 unidades NR – DE APARTAMENTOS no total, sendo:

Final 1 - 01 unidade 2º pavimento

01 UNIDADE DE **319,88 m2**

Final 1 – 04 unidades

04 UNIDADES TIPO DE **263,28 m2**

Final 2 – 04 unidades

04 UNIDADES TIPO DE **207,70 m2**

TÉRREO COM 01 LOJA

LOJA 01 = 103,43 m2

MEZANINO LOJA = 29,62 m2

ÁREA TÉCNICA LOJA = 14,15 M2

ÁREA TOTAL LOJA = **147,20 m2**

17) Quantas unidades por andar?

R: RESIDENCIAL 2 unidades por andar – DO 7º AO 30º ANDAR.

NR – DE APARTAMENTO = 1 UNIDADE NO 2º ANDAR

NR - DE APARTAMENTOS = 2 UNIDADES POR ANDAR – DO 3º AO 6º ANDAR

01 LOJA NO TÉRREO

18) Croqui da Implantação dos pavimentos tipo:



19) Quais as tipologias das unidades?

Final 1:

7º ao 30º Andar = 263,38 m² – 4 suítes, 3 vagas determinadas (1 vaga individual e 1 dupla do 7º ao 11º) e (3 vagas individuais 12º ao 30º).

Final 2:

7º ao 30º Andar = 207,70 m² – 3 suítes, 3 vagas determinadas (1 vaga individual e 1 dupla do 7º ao 14º) e (3 vagas individuais 15º ao 30º).

CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.00

20) Quais opções de plantas teremos de cada tipologia?

FINAL 1

PLANTA TIPO: 4 suítes

PLANTA OPÇÃO 1: 3 suítes + sala íntima + banho Sr. e Sra.

PLANTA OPÇÃO 2: 4 suítes + banho Sr. e Sra.

PLANTA OPÇÃO 3: 3 suítes + sala íntima.

PLANTA OPÇÃO 4: 3 suítes + sala e home theater integrados + banho Sr. e Sra.

FINAL 2

PLANTA TIPO: 3 suítes

PLANTA OPÇÃO 1: 2 suítes + sala íntima.

21) O contrapiso do terraço virá nivelado com o living?

R: Não.

22) Todas as vagas serão determinadas?

R: Sim.

23) Quadro com a determinação das vagas

unidade	vagas	localização	unidade	vagas	localização
21	167M3/168M2	4º SS	91	104M2 83M3/ 84M2	3º SS 2º SS
31	169M3/ 170M2	4º SS	92	41M42GG/43M	2º SS
32	136M4/137M3	4º SS	101	103M2 81M3/82M2	3º SS 2º SS
41	127M3/ 128M2	3º SS	102	132M 48M4/ 49M3	4º SS 2º SS
42	138M4/139M3	4º SS	111	60M2/79M3/ 80M2	2º SS 2º SS
51	173GG/174G	4º SS	112	133M/ 50M4/ 51M3	4º SS 2º SS
52	92M4/93M3	3º SS	121	157M3/158M3 59M2	4º SS 2º SS
61	171GG/ 172G	4º SS	122	134M 08M4/09M3	4º SS 1º SS
62	94M4/95M3	3º SS	131	159M3/ 160M3 20M2	4º SS 1º SS
71	148M2 125M3/126M2	4º SS 3º SS	132	01M02GG/03M	1º SS
72	129M/130GG/ 131M	4º SS 4º SS	141	161M3/ 162M3 19M2	4º SS 1º SS
81	147M2 123M3/ 124M2	4º SS 3º SS	142	135M 10M4/ 11M3	4º SS 1º SS
82	85M 86GG/ 87M	3º SS 3º SS	151	163M3/164M3/ 165M3	4º SS 4º SS
			152	141M2/ 149M3 88M	4º SS 3º SS
			161	113M3/ 114M3/ 115M3	3º SS 3º SS
			162	150M3 89M/ 98M2	4º SS 3º SS

**CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO
PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.00**

unidade	vagas	localização	unidade	vagas	localização
171	116M3/ 117M3 118M3	3º SS 3º SS	241	57M4/ 71M3/ 25M3	2º SS 1º SS
172	151M3/ 90M/ 97M2	4º SS 3º SS	242	110M3/ 111M3/ 52M3	3º SS 2º SS
181	119M3/ 120M3/ 121M3	3º SS 3º SS	251	102M4 26M3/ 27M3	3º SS 1º SS
182	91M/ 105M3/ 53M2	3º SS 2º SS	252	61M3/ 62M3/ 63M3	2ºSS 2º SS
191	144M4/ 69M3/ 70M3	4º SS 2º SS	261	56M4/ 28M3/ 29M3	2º SS 1º SS
192	96M3/ 44M/ 54M2	3º SS 2º SS	262	64M3/ 65M3/ 66M3	2º SS 2º SS
201	145M4/ 72M3/ 73M3	4º SS 2º SS	271	58M4/ 30M3/ 31M3	2º SS 1º SS
202	152M3/ 153M3/ 45M	4º SS 2º SS	272	143GG/ 156M3 21M3	4º SS 1º SS
211	146M4/ 74M3/ 75M3	4º SS 2º SS	281	16M4/ 32M3/ 33M3	1º SS 1º SS
212	154M3/ 155M3/ 46M	4º SS 2º SS	282	99GG/ 112M3/ 22M3	3º SS 1º SS
221	101M4/ 39M3/ 40M3	3º SS 1º SS	291	17M4/ 34M3/ 35M3	1º SS 1º SS
222	106M3/ 107M3/ 47M	3º SS 2º SS	292	55GG/ 67M3/ 68M3	2º SS 2º SS
231	100M4/ 76M3/ 77M3	3º SS 2º SS	301	18M4/ 36M3/ 37M3	1º SS 1º SS
232	108M3/109M3/ 04M	3º SS 1º SS	302	15GG/ 23M3/ 24M3	1º SS 1º SS

24) Quais os tamanhos das vagas determinadas?

8. Áreas privativas acessórias:

VAGAS M: 2,30x4,50

área privativa: 10,350m²

área comum: 21,679m²

área total: 32,029m²

coeficiente de propor: 0,0008355

VAGAS M2: 2,40x4,50

área privativa: 10,800m²

área comum: 22,622m²

área total: 33,422m²

coeficiente de propor: 0,0008708

VAGAS M3: 2,40x4,90

área privativa: 11,760m²

área comum: 24,643m²

área total: 36,403m²

coeficiente de propor: 0,0009481

VAGAS M4: 2,40x5,50

área privativa: 13,200m²

área comum: 27,649m²

área total: 40,849m²

coeficiente de propor: 0,0010643

VAGAS G: 2,35x5,30

área privativa: 12,250m²

área comum: 25,659m²

área total: 37,909m²

coeficiente de propor: 0,0009877

VAGAS GG: 2,50x5,50

área privativa: 13,750m²

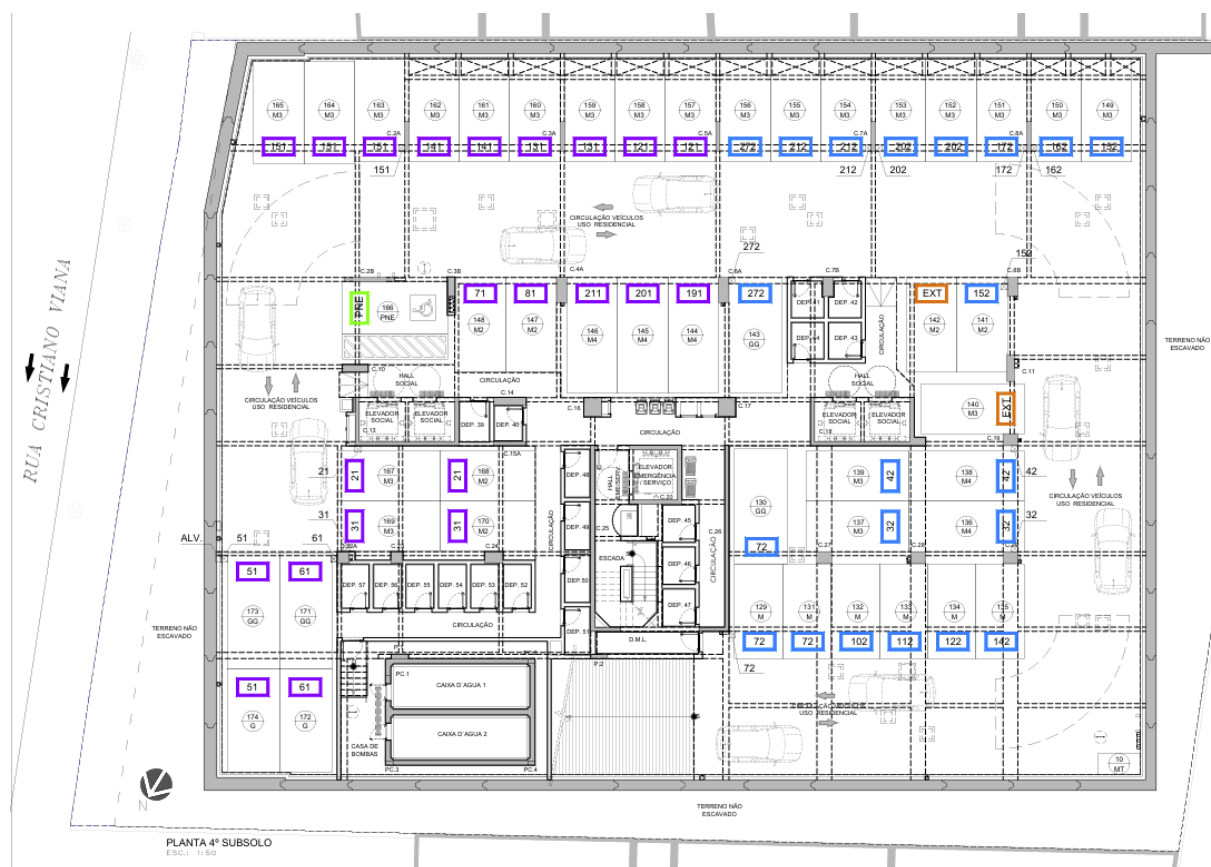
área comum: 28,801m²

área total: 42,551m²

coeficiente de propor: 0,0011086

25) Você tem o mapa dos subsolos?

4º Subsolo



CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.00

3° Subsolo



CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.00

2º Subsolo

**CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO
PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.00**

145/VIANNA

1º Subsolo



Vagas em roxo: Apartamentos com final 1;

Vagas em azul claro: Apartamentos com final 2;

Vaga em verde fluorescente: Vaga PNE e Carga e Descarga

Vagas em laranja: Vagas extras

Vagas na cor rosa = Vagas visitantes

26) Terão vagas extras à venda?

R: SIM – 05 no total, sendo: 03 no 1º subsolo e 02 no 2º subsolo. Consulte Disponibilidade

27) Haverá apartamento para Zelador?

R: Não.

28) Teremos vagas de visitantes?

R: SIM – 03 no 1º Subsolo

29) Teremos vaga para carga e descarga?

R: SIM – 01 no 1º subsolo

CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.00

30) Os depósitos na garagem serão entregues com acabamentos?

R: SIM

Piso = cerâmica ou porcelanato

Paredes = azulejos

Teto = pintura látex acrílico sobre laje

31) Quais os tamanhos dos depósitos?

R: Os depósitos têm entre 2,95 e 4,00m². Entregaremos 01 depósito por unidade na área comum de uso exclusivo e na assembleia geral o condomínio poderá atribuir as unidades

32) Os apartamentos serão entregues com acabamento?

R: Acabamento padrão Shell (sem acabamentos), conforme descritivo de acabamentos.

33) A sala, dormitórios e cozinha serão entregues com piso?

R: Não, serão entregues no contrapiso.

34) Como serão entregues os banheiros, terraços social e de serviço?

R: No contrapiso.

35) Algum ambiente será entregue com acabamentos?

R: Sim, WC de serviço será entregue com cerâmica, bacia, cuba e metais. O Depósito de serviço será entregue com porta. Entregaremos também todos ambientes com portas, exceto o Hall Social.

36) Qual será a previsão de folga do contrapiso?

R: O contrapiso será executado com previsão para piso de até 2cm. NAS SALAS / DORMITÓRIOS E BANHOS DAS SUÍTES.

O contrapiso será executado com previsão para piso de até 1cm. NAS COZINHA / DEPÓSITO E W.C. SERVIÇO.

37) Qual será o tipo de ralo do terraço?

Será ralo esférico normal

38) Haverá infraestrutura para Churrasqueira?

R: Para os apartamentos, caso seja do interesse do comprador instalar churrasqueira à gás ou carvão, está previsto infraestrutura com duto de exaustão independente (para instalação de coifa), com saída de fumaça INDIVIDUAL PARA A FACHADA da edificação, SERÁ FORNECIDO PONTO PARA ÁGUA E ESGOTO + PONTO ELÉTRICO PARA COIFA e PONTO DE GÁS + TOMADA PARA USO COMUM.

39) A Fraiha irá oferecer opções de plantas ou acabamentos?

R: Sim. O cliente deverá optar pela opção de planta o momento da assinatura do compromisso de venda e compra. Acabamento não iremos oferecer.

40) A Fraiha irá entregar a Porta Blindada na entrada de serviço dos apartamentos?

R: Sim, com fechadura eletrônica.

41) Quais as quantidades de pontos de ar-condicionado previsto por apartamento?

R: Final 1= 08 pontos

Final 2= 07 pontos

42) Qual será o sistema de ar-condicionado?

R: MINI VRF Será executado a infraestrutura da rede frigorígena entre a área técnica e cozinha nos apartamentos conforme projeto específico; está prevista carga elétrica para atender evaporadoras nas salas / terraço / suítes / closet da suíte master e depósito de serviço, com 02 condensadoras MINI VRF, conforme projeto específico;

- Para os apartamentos finais 1 e 2 está previsto no projeto: 3 aparelhos de 1 via no terraço social;

- Na suíte master está prevista evaporadora DE 1 VIA.

- Nos closets DA SUÍTE MASTER está previsto evaporadora embutida no forro e dutada.

- Nas demais suítes e depósito de serviço evaporadora tipo HI-WALL

Os equipamentos (condensadoras e evaporadoras) serão por conta dos compradores para futura instalação, após a entrega das chaves.

Será entregue instalado os equipamentos de ar-condicionado NA ACADEMIA, SALÃO DE JOGOS, COWORKING, SALÃO DE FESTAS, ADMINISTRALÃO, PORTARIA, brinquedoteca, sala de massagem, conforme projeto específico.

43) Qual o pé direito dos apartamentos?

R: Altura Piso a piso: pavimento tipo = 3,15m – vale para todos os ambientes dos apartamentos.

Pé direito – do piso acabado até o fundo das lajes – apartamentos finais 1 e 2

Sala = 2,94 (laje osso)

Terraços = 2,89 (laje osso)

Suítes master + closet = 2,94 (laje osso)

Suítes 2, 3, 4 + Depósito de Serviço = 2,94 (laje osso)

Piso ao Forro:

Sala: 2,60m – caso o cliente opte por ar-condicionado tipo k7 de uma via, conforme projeto.

Forro deverá ser executado pelo cliente. Dependendo do sistema de ar-condicionado escolhido, o pé direito poderá variar.

Terraço: 2,60m – caso o cliente opte por ar-condicionado tipo k7 de uma via, conforme projeto. Forro deverá ser executado pelo cliente. Dependendo do sistema de ar-condicionado escolhido, o pé direito pode variar.

Suítes: 2,80m – caso o cliente opte pelo sistema de ar-condicionado tipo Hi-Wall, conforme projeto. Dependendo do sistema de ar-condicionado escolhido, o pé direito poderá variar.

Suíte Master e closet: 2,65m – caso o cliente opte pelo sistema de ar-condicionado dutado com grelha, conforme projeto. Dependendo do sistema de ar-condicionado escolhido, o pé direito poderá variar.

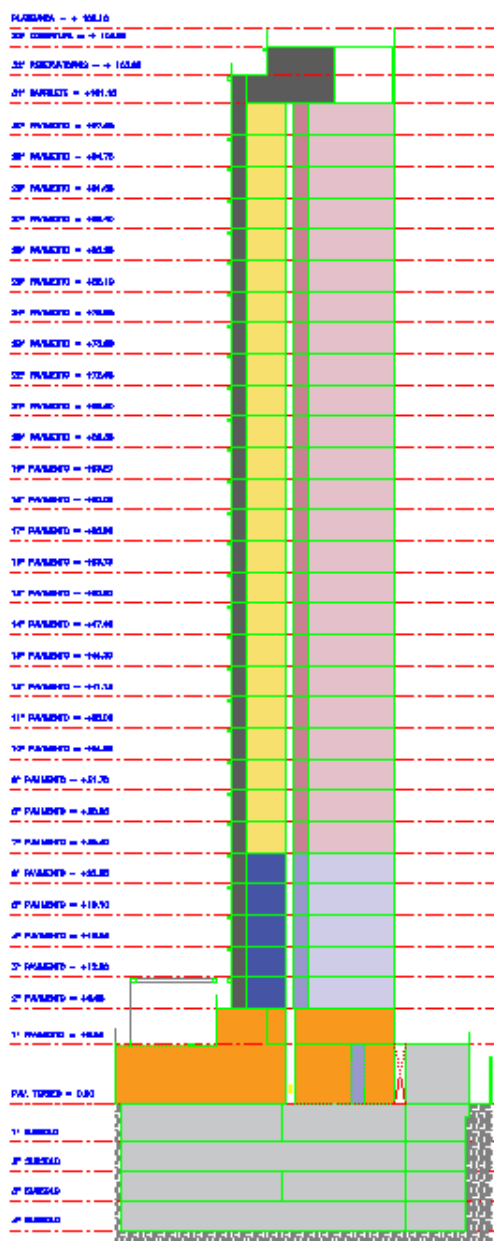
Em frente aos banhos das suítes 2, 3 e 4 + circulação íntima = 2,65m (forro será executado pelo proprietário), conforme projeto de instalações – necessário para esconder tubulações hidráulicas e de ar-condicionado.

Banheiros: 2,55m – (forro será executado pelo proprietário), conforme projeto de instalações – necessário para esconder fundo de ralos / esgoto e demais tubulações hidráulicas e de ar-condicionado.

**CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO
PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.00**

Área de serviço / cozinha / Depósito: 2,60m – (forro será executado pelo proprietário), conforme projeto de instalações – necessário para esconder fundo de ralos / esgoto etc.. e demais tubulações hidráulicas e de ar-condicionado.

44) Quais as alturas dos andares?



1º PAVIMENTO LAZER = 5,96 m acima do TÉRREO
2º PAVIMENTO NR = 9,65 m acima do TÉRREO
3º PAVIMENTO NR = 12,80 m acima do TÉRREO
4º PAVIMENTO NR = 15,95 m acima do TÉRREO
5º PAVIMENTO NR = 19,10 m acima do TÉRREO
6º PAVIMENTO NR = 22,25 m acima do TÉRREO
7º PAVIMENTO TIPO R = 25,40 m acima do TÉRREO
8º PAVIMENTO TIPO R = 28,55 m acima do TÉRREO
9º PAVIMENTO TIPO R = 31,70 m acima do TÉRREO

CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.00

10º PAVIMENTO TIPO R = 34,85 m acima do TÉRREO
 11º PAVIMENTO TIPO R = 38,00 m acima do TÉRREO
 12º PAVIMENTO TIPO R = 41,15 m acima do TÉRREO
 13º PAVIMENTO TIPO R = 44,30 m acima do TÉRREO
 14º PAVIMENTO TIPO R = 47,45 m acima do TÉRREO
 15º PAVIMENTO TIPO R = 50,60 m acima do TÉRREO
 16º PAVIMENTO TIPO R = 53,75 m acima do TÉRREO
 17º PAVIMENTO TIPO R = 56,90 m acima do TÉRREO
 18º PAVIMENTO TIPO R = 60,05 m acima do TÉRREO
 19º PAVIMENTO TIPO R = 63,20 m acima do TÉRREO
 20º PAVIMENTO TIPO R = 66,35 m acima do TÉRREO
 21º PAVIMENTO TIPO R = 69,50 m acima do TÉRREO
 22º PAVIMENTO TIPO R = 72,65 m acima do TÉRREO
 23º PAVIMENTO TIPO R = 75,80 m acima do TÉRREO
 24º PAVIMENTO TIPO R = 78,95 m acima do TÉRREO
 25º PAVIMENTO TIPO R = 82,10 m acima do TÉRREO
 26º PAVIMENTO TIPO R = 85,25 m acima do TÉRREO
 27º PAVIMENTO TIPO R = 88,40 m acima do TÉRREO
 28º PAVIMENTO TIPO R = 91,55 m acima do TÉRREO
 29º PAVIMENTO TIPO R = 94,70 m acima do TÉRREO
 30º PAVIMENTO TIPO R = 97,35 m acima do TÉRREO
 31º BARRILETE / PERGOLADO DUPLEX = 101,15 m acima do TÉRREO
 32º MESA DE MOTOR / CX. DÁGUA = 103,95 m acima do TÉRREO
 33º PAVIMENTO COBERTURA FINAL = 106,90 m acima do TÉRREO
 ALTURA TOTAL INCLUINDO PLATIBANDA = 108,10M

45) Qual a espessura das paredes e lajes?

R: A espessura das paredes internas tem uma pequena variação entre 13,5cm e 14,5cm. A espessura das paredes externas e divisão das unidades tem 23cm. Espessura da laje 14cm de concreto, NAS SALAS SUÍTES E CIRCULAÇÃO E DEPÓSITO

Espessura acabada = 14cm + 5cm contrapiso + 2cm de piso acabado = 21cm total acabado, TODOS OS AMBIENTES TEREMOS PREVISÃO PARA FORRO DE GESSO.

– NOS BANHOS COZINHAS, LAVANDERIA, W.C. E LAVABO SERÃO COM 11cm DE ESPESSURA.

Espessura acabada = 11cm + 8cm contrapiso/IMPERMEABILIZAÇÃO + 1 piso acabado = 20cm total acabado, TODOS OS AMBIENTES TEREMOS PREVISÃO PARA FORRO DE GESSO.

46) Qual será o tipo de aquecimento da água nas unidades RESIDENCIAIS?

R: Aquecimento Central – aquecedor Solar e Caldeira, ou seja, será instalado um sistema coletivo de aquecimento solar de água para todas as unidades que atenderá a água quente nos banhos e cozinha, na cobertura da edificação, auxiliado, quando necessário, por um sistema de aquecedores a gás, conforme projetos específicos, dispensando o uso de aquecedor a gás nos apartamentos.

47) Qual será o tipo de aquecimento da água nas unidades NR?

R: Aquecimento Central DE AQUICIMENTO – aquecedor Solar e Caldeira, ou seja, será instalado um sistema coletivo de aquecimento solar de água PRESSURIZADO para todas as unidades NR que atenderá a água quente nos banhos e cozinha, no pavimento térreo da edificação, auxiliado, quando necessário, por um sistema de aquecedores a gás, conforme projetos específicos, dispensando o uso de aquecedor a gás nos apartamentos.

**CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO
PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.00**

48) Quais as áreas dos dormitórios / suítes dos apartamentos tipo?

R: 0

Final 1

HALL SOCIAL = 5,50m²

LIVING = 62,44m²

Suíte 1 (master) com CLOSET E banho = 44,84m²

Suíte 2 com banho = 15,94m²

Suíte 3 com banho = 15,94 m²

Suíte 4 com banho = 15,75 m²

CIRCULAÇÃO ÍNTIMA = 9,90

ROUPARIA = 0,82

Final 2

Suíte 1 (master) com CLOSET E banho = 36,25m²

Suíte 2 com banho = 15,94m²

Suíte 3 com banho = 15,94 m²

CIRCULAÇÃO ÍNTIMA = 5,28

ROUPARIA = 0,69

49) Quantos m² de terraço social e de serviço tem por apartamento tipo?

R:

Final 1

Terraço Social = 45,96m²

SALA = 16,40 m²

HALL SOCIAL = 5,50

CIRCULAÇÃO SOCIAL = 4,11

LAVABO = 2,26

PRATARIA = 1,15 – POSSIBILIDADE DE AMPLIAÇÃO VAZIO APÓS RECEBER CHAVES

COZINHA = 13,47

DESPENSA = 1,71

LAVANDERIA = 11,24

DEPÓSITO = 3,52

W.C. = 2,41

ÁREA TÉCNICA ARC = 4,19

Final 2

Terraço Social = 35,31 m²

SALA = 13,00 m²

HALL SOCIAL = 5,50

CIRCULAÇÃO SOCIAL = 3,17

LAVABO = 2,24

COZINHA = 13,47

DESPENSA = 2,13

LAVANDERIA = 7,30

DEPÓSITO = 3,52

W.C. = 2,41

ÁREA TÉCNICA ARC = 4,19

MEDIDAS LIVRES – ACABADAS INTERNAS – SEM CONTAR PAREDES E REVESTIMENTO DE CERÂMICOS ou PEDRAS.

50) Quais os tamanhos dos caixilhos?

R:

Final 1

SUÍTE MASTER.: 3,00m X 1,75m; peitoril de 0,60m.

SUÍTE 02 / 03 e 04 : 1,55m x 1,75m; peitoril de 0,60m.

BANHOS DAS SUÍTES MASTER, 02 / 03 e 04.: 0,80m X 1,75m; peitoril de 0,62m.

COZINHA: 1,65m X 1,15 m; peitoril de 1,20m.

LAVANDERIA: 1,30m x 2,36m – SEM PEITORIL

DEPÓSITO: 0,70m x 1,15m – PEITORIL DE 1,20m.

Final 2

SUÍTE MASTER.: 3,00m X 1,75m; peitoril de 0,60m.

SUÍTE 02 e 03 : 1,55m x 1,75m; peitoril de 0,60m.

BANHOS DAS SUÍTES MASTER, 02 e 03 : 0,80m X 1,75m; peitoril de 0,62m.

COZINHA: 1,65m X 1,15 m; peitoril de 1,20m.

LAVANDERIA: 1,30m x 2,36m – SEM PEITORIL

DEPÓSITO: 0,70m x 1,15m – PEITORIL DE 1,20m.

51) Quais as metragens lineares dos armários das suítes, rouparia e prataria?

R: Rouparia na circulação íntima = 1,37metros lineares de armário – FINAL 1

Prataria circulação social = 1,91metros lineares de armário – FINAL 1

Rouparia na circulação íntima = 1,15 metros lineares de armário – FINAL 2

Medidas em metros lineares dos armários finais 1

Closet suíte master = 19,78 ml.

Suíte 2 = 2,00 + 1,00 = 3,00 ml.

Suíte 3 = 2,00 + 1,00 = 3,00 ml.

Suíte 4 = 1,90 + 1,00 = 2,90 ml.

Rouparia na circulação íntima = 1,37 ml.

Medidas em metros lineares dos armários finais 2

Closet suíte master = 10,85 ml.

Suíte 2 = 2.00 + 1,00 = 3,00 ml.

Suíte 3 = 2.05 + 1,00 = 3,00 ml.

Rouparia na circulação íntima 1,15 ml.

52) Quais as metragens dos banhos das suítes masters finais 1 e 2:

R: Banho master final 1 – área interna livre = 5,88 m²

Banho master FINAL 2– área interna livre = 5,88 m²

53) Como serão as persianas?

R: Persianas serão em alumínio com acabamento conforme projeto específico; os caixilhos das suítes dos apartamentos terão persianas de enrolar em alumínio motorizadas.

CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.00

O gradil do terraço social será executado em barras tubular em alumínio.

A previsão de fechamento dos terraços com sistema de vidro retrátil, deverá ser do piso ao fundo de viga , não podendo ter contato OU APOIADOS NO gradil dos terraços.

54) Teremos previsão de infraestrutura para futura instalação de automação de iluminação?

R: Sim, haverá previsão para futura instalação de sistema automação para iluminação das salas / terraços e suítes + ponto elétrico para cortinas automatizadas nos terraços, de acordo com projeto específico.

55) Qual é a distância entre os terraços?

R: 12,39 metros de distância.

56) Conterá com infraestrutura para aspiração central nos apartamentos?

R: Não.

57) Qual a altura do 2º pavimento tipo dos apartamentos da frente em relação à rua?

R: Final 1 = 9,95m em relação ao LAZER 1º PAVIMENTO Final 1 e Final 2 = 3,75m

58) Áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas?

R: Sim, conforme projetos da Paula Aveiro (decoração interiores) e Benedito Abbud (paisagismo)

59) Terá sistema de CFTV?

R: Sim, será entregue em funcionamento um sistema de CFTV composto por 25 (vinte e cinco) câmeras instaladas estrategicamente com monitoramento.

Será deixada infraestrutura (tubulação seca) para futura instalação de pontos adicionais do sistema de CFTV, para sistema de segurança e alarme perimetral, por conta do condomínio, conforme projeto específico.

60) Quantas vagas terão no bicicletário? Tem tomada para bicicleta elétrica?

R: Serão 20 vagas para bicicletas. Sim, haverá 5 tomadas no bicicletário

61) Tem tomada para carro elétrico?

R: Sim, cada apartamento terá uma vaga pré-determinada com um ponto de força para FUTURA INSTALAÇÃO DE TOMADA PARA carro elétrico com **CARGA de até 7,4Kw com 2 fases + terra + NEUTRO de 220V.**

62) Teremos tomadas USB/USBC nos apartamentos?

R: Sim, haverá 01 tomada USB/USBC na sala, suítes e terraço.

63) Haverá gerador de energia elétrica?

R: Sim, será FULL. Atenderá 100% do Prédio (exceto pontos de força para carro elétrico).

64) O empreendimento será entregue com medição individualizada de água e gás?

R: A legislação atual obriga que a entrega seja feita com o sistema de medição individualizado, sendo assim, será executado o sistema de medição remoto de água QUENTE + FRIA e de gás conforme legislação vigente, caso tenha alteração na legislação a mesma não será efetuada.

65) Terá reuso das áreas pluviais?

R: Sim, PARA TORNEIRAS DOS SUBSOLOS, JARDIM DO 1º SUBSLO, JARDINS DO TÉRREO E JARDINS DO 1º PAVIMENTO LAZER.

66) Haverá possibilidade de junção das unidades?

R: Sim.

67) A PORTARIA serão de segurança e os portões com clausura?

R: Sim, a PORTARIA terá vidros resistentes a balas e haverá clausura de segurança.

68) Acessibilidades para deficientes?

R: Sim, nas áreas comuns.

69) Medidas da piscina NO 1º pavimento adulto e infantil:

R: Piscina do 1º pavimento tem 25,00m x 3,00m com profundidade de 1,24m de água.

O DECK MOLHADO tem 9,00m x 2,65m

A piscina infantil tem 3,70m x 3,00m

R: Piscina com raia de 25m, não aquecida, descoberta

Haverá previsão para aquecimento da piscina (sistema conforme projeto piscinas) a ser instalado pelo condomínio após o recebimento do empreendimento.

70) Qual a área do **Fitness**?

R: 125,50m² incluindo 01 lavabo PNE masc / fem.

71) O que é Pickleball?

Pickleball é um esporte de raquete que combina elementos do tênis, do badminton e do tênis de mesa. Ele é jogado em uma quadra semelhante à de tênis, mas menor, com uma rede baixa e raquetes sólidas. A bola é de plástico perfurado, e o jogo pode ser em duplas ou simples. É um esporte rápido, acessível e extremamente popular nos EUA e na Europa, especialmente entre todas as faixas etárias — por isso tem sido cada vez mais incorporado a empreendimentos de alto padrão.

72) Quais as dimensões da quadra de Pickleball?

Campo de jogo 13,40m x 6,10m - quadra com recuos 15,60m x 7,45m

73) Quais as dimensões da quadra de Beach Tennis?

Campo de jogo 16,00m x 8,00m - quadra com recuos 17,25m x 9,45m

74) Como será o apoio da Quadra de Beach Tennis?

Será um terraço coberto medindo 10,90m x 3,10m — contendo um sofá + 01 mesa de apoio + 02 poltronas e 01 mesa de apoio e 01 ducha manual para lavar pés — conforme projeto de paisagismo.

75) Qual a área do Salão de Festas? E do jardim de apoio? E o pé direito?

R: SALÃO DE FESTAS = 156,40 m² — INCLUINDO COPA e LAVABOS fem./masc.

**CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO
PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.00**

Pé direito de 4,05 metros

TERRAÇO DE APOIO 30,93 m²

JARDIM = 47,90 m²

76) Quais as áreas da brinquedoteca / playground? Eles são integrados?

R: SIM, BRINQUEDOTECA = 64,30 M2

PLAYGROUND = 45,50 M2

SIM, SERÃO INTEGRADOS

77) Qual a área do salão de jogos?

R: 43,30 M2

78) Qual a área do COWORKING / REUNIÕES?

R: 42,80 M2

79) Vai ter sauna?

R: Sim. Haverá uma sauna seca (OUTDOOR + ducha e estar) no jardim do 1º pavimento em um espaço Wellness com um jardim bem bonito e aconchegante.

80) A loja É condomínio independente? Tem acesso ao residencial?

R: O condomínio é o mesmo. Mas dividimos em sub condomínio, LOJA TERÁ acesso independente. O proprietário da loja não tem acesso ao Residencial.

81) O que significa apartamentos NR?

Serão apartamentos denominados como NÃO RESIDENCIAIS, com a finalidade de exploração comercial (hospedagem), porém não obrigatório. O cliente que adquirir uma unidade NR, pode usar como moradia.

82) Os apartamentos NR terão acesso às áreas comuns?

SIM, será o mesmo acesso do Residencial e poderão frequentar as mesmas áreas.

83) Quais as diferenças dos apartamentos NR para R?

R:

De modo geral, a principal diferença, de acordo com o Ministério do Turismo, está na oferta dos Serviços Mínimos Obrigatórios nas unidades nR, os quais caracterizam a prestação de “*serviços de moradia*”, como recepção, arrumação e limpeza.

As unidades terão as mesmas áreas. A única diferença fica em relação as vagas de garagem. As unidades NR terão 02 vagas determinadas e as unidades R terão 03 vagas determinadas.

Além disso, as unidades NR possuem um valor de IPTU, conta de água e luz diferentes das unidades Residenciais. Seguem o mesmo padrão dos imóveis comerciais. Porém, caso o proprietário decida morar no apartamento NR, ele pode dar entrada em um processo administrativo na prefeitura, com assinatura do síndico do empreendimento, constatando que ele mora no local, ele passará a pagar como residencial os valores de IPTU e contas de consumo.

84) Posso adquirir uma unidade NR em nome de pessoa física e jurídica?

R: Sim, pode adquirir em qualquer natureza jurídica.

85) Quais itens de incêndio, segurança e acessibilidade tem os apartamentos NR?

R: As unidades NR serão entregues com detectores de incêndio, conforme exigência dos bombeiros.

86) Quais as restrições dos apartamentos em relação à moradia e locação?

Locação mínima de 12 meses, de acordo com a convenção de condomínio do empreendimento.

87) O lazer do residencial poderá ser usado pelos proprietários dos apartamentos NR?

R: SIM

88) Haverá serviços pay-per-use no condomínio?

R: Sim, a administradora irá oferecer serviços como limpeza e arrumação diária, concierge, entre outros para os apartamentos NR e para os condôminos dos apartamentos Residenciais também caso tenham interesse.

89) Quais os principais itens de lazer e infraestrutura;

R: térreo = salão de festas amplo com lavabo masc e fem + copa + apoio festas externo + jardim externo, salão de jogos, coworking com sala de reuniões integrada, academia com 1 lavabo, lobby finais 1 e 2 com pé direito = parte = 8,80 metros e parte com 4,05 metros, delivery storage com geladeira, lavabos sociais 1 masc pne + 1 fem pne, sala da administração, copa e vestiários fem / masc de funcionários, portaria, clausura social e serviços / bicicletário / quadra beach tennis, com terreço coberto e ducha (para lavar pés).

1º PAVIMENTO

Brinquedoteca, play-ground, sala de massagem, quadra de pickleball, terraço descoberto / piscina adulto descoberta + deck molhado + piscina infantil / Sauna Seca (outdoor) com ducha e estar / jardins e circulações.

SUBSOLOS

Piso em epóxi e projeto comunicação visual assinado por dea design.

NO 1º SUBSOLO - PET PLACE + JARDIM ÁREA PERMEÁVEL

90) Haverá proteção perimetral?

R: Será entregue infraestrutura para futura instalação de alarme perimetral conforme projeto específico da empresa Haganá.

91) Altura dos muros:

R: Muros externos = 3m.

92) Quais as distâncias dos principais locais da região?

R: Rua Oscar Freire – 550m

Clube Atlético Paulistano – 1500m

Restaurante Le Jazz – 1000m

Estação Oscar Freire – 550m

**CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO
PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.00**

Futura Unidade Albert Einstein – 1600m

Todas as distâncias a pé, via Google Maps

93) O que significa o conceito Tailor Made?

Na Rua Cristiano Viana, 145, cada detalhe foi pensado com a mesma precisão de uma peça feita sob medida. Não se trata de adaptar um projeto ao cliente, mas de antecipar seus desejos, entender seus hábitos e entregar espaços que já nascem com a forma exata do bem-viver contemporâneo.

Arquitetura autoral, interiores elegantes, áreas comuns que respiram sofisticação.

Ambientes proporcionais à vida que você construiu — com o equilíbrio entre design, funcionalidade e conforto.

Residências feitas sob medida para quem sabe reconhecer o valor de um projeto único.

94) Qual é a história da Fraiha, os principais diferenciais e regiões de atuação?

R: A Fraiha foi fundada em 1972 e hoje tem 50 anos. A Fraiha sempre atua em bairros nobres da zona sul e oeste de São Paulo. Algumas das principais regiões de atuação são Moema, Vila Olímpia, Vila Mariana e Pinheiros. Atualmente, temos 03 obras em andamento: Expand Pinheiros, San Paolo – Alto de Pinheiros e Park Avenue.

A Fraiha é reconhecida como uma das principais incorporadoras de Moema com empreendimentos marcantes como: Ed. Arthé (Canário x Juriti); Auguste Rodin (Rua Inhambu, 1.069); Ed. Maurice Ravel (Rua Canário (269); Ed. Matisse (Av. sabiá, 500); Ed. Platinum Tower Ibirapuera (Av. Ibirapuera, 2344), entre outros. São mais de 15 empreendimentos apenas em Moema.

A Fraiha é uma empresa boutique, familiar, que constrói com recursos próprios, não dependendo de investidores nem bancos para financiar suas obras. Isso facilita muito a execução e o cronograma das obras. Somos muito focados na qualidade dos projetos, construtiva e de acabamentos. Por isso, escolhemos nunca ter mais do que 3 obras ao mesmo tempo. Atuamos no mercado desenvolvendo projetos em localizações rigorosamente escolhidas, oferecendo exclusividade, conforto e qualidade. Somos uma empresa muito séria que cumpre com todas nossas obrigações. Nunca atrasamos uma obra e nossa nota média de avaliação dos clientes é de 9,5 (fonte: pesquisas de satisfação dos clientes – NPS)

Não temos nenhuma reclamação relacionada a qualidade construtiva de clientes no Reclame Aqui. <https://www.reclameaqui.com.br/empresa/fraiha-incorporadora/>

Os projetos da Fraiha são sempre muito bem estudados, os ambientes são sempre muito bem planejados, sempre cuidamos para os apartamentos terem bastante armários, vagas mais largas do que o obrigatório e maiores que a média do mercado oferece, um lazer com ambientes desejados pelos moradores, com espaços generosos e decoração sofisticada.

Um dos diferenciais da marca Fraiha é a credibilidade. Uma forma de se constatar isso é visualizando o comparativo Perspectivas x Realidade no book institucional da Fraiha, dando ao cliente confiança principalmente no lançamento para ver que tudo o que prometemos, nós entregamos.

A Fraiha incorpora e constrói nossos próprios empreendimentos. Para mais informações acesse o site: www.fraiha.com.br

95) Quais os principais diferenciais do 145 VIANNA em relação aos concorrentes?

R: O 145 / VIANNA é um projeto realizado pela Fraiha. Empresas tradicionais e reconhecidas na região em torno do Parque do Ibirapuera. Colocamos tudo o que há de melhor e que aprendemos nestes 53 anos de experiência da empresa.

Em um terreno de 1.915,39m² fizemos um projeto completo que atende todos os públicos. Seja família com crianças ou casais em que os filhos já saíram de casa. Com uma fachada contemporânea e marcante.

Projetamos muito conforto em todos os ambientes, seja no amplo hall de entrada, brinquedoteca com PLAY-GROUND, salão de jogos, amplo salão de festas com apoio EXTERNO E JARDIM, amplo fitness muito bem equipado, piscina, quadras de Beach Tennis e a novidade do Pickleball e principalmente nos apartamentos.

São 02 apartamentos por andar, com total sensação de ser 1 por andar. 2 elevadores sociais de alta velocidade (3m/segundo), 1 elevador de serviço/emergência, todos com controle de acesso, muito armário em todos os ambientes, suítes, rouparia, cozinha e área de serviço.

No apartamento de 263,28m², privilegiamos a área social com muita iluminação e ventilação natural, para que os moradores possam desfrutar da maravilhosa vista. O envidraçamento vai do rodapé ao fundo de viga. As suítes possuem caixilhos com bandeira fixa na parte inferior, também proporcionando mais luminosidade e privilegiando a vista. Todos os banhos possuem iluminação e ventilação natural, assim como a cozinha e depósito. Importante ressaltar que ambas plantas possuem circulação íntima.

No apartamento de 207,7m², também privilegiamos a área social com bastante envidraçamento frontal e na lateral esquerda. A suíte master possui porta balcão com acesso para o terraço. Muito importante comparar os metros lineares dos armários que temos em ambas as plantas com os concorrentes.

As vagas de garagem são todas determinadas. Grande parte das vagas são livres e independentes. Apenas alguns grupos são vagas duplas, nas quais apenas as vagas de trás são presas. Todas as unidades terão depósito na garagem. E teremos 03 vagas para visitantes.

O 145 VIANNA foi concebido para ser um projeto diferenciado.

Os principais diferenciais que deverão ser sempre abordados para os clientes:

2 elevadores sociais. só nos temos

prédio com 108m de altura

qualidade fraiha

mesma incorporadora e construtora do San Paolo e Park Avenue. Ícones em Pinheiros e Moema
Alto Potencial de Valorização, lembra o San Paolo

Não temos vagas pequenas

Do 7º ao 11º andar são uma vaga dupla e uma livre. Do 12º ao 30º andar as três vagas são livres
planta muito bem distribuída e flexível. Tailor Made, ou seja, feita sob medida para nossos clientes
planta tipo de 4 suítes com banho sr e sra em 263m² (mto difícil ver isso)

Não tem estúdios neste empreendimento.

puro sangue, legítimo alto padrão

Projetistas Renomados: Pablo Slemenson, Paula Aveiro e Benedito Abbud

Wellness center com Sauna Seca Outdoor, sala de massagem, piscina com raia de 25m

**CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO
PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.00**