

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: Cenário Arquitetura da Paisagem;

Projeto de Interiores: Fernanda Marques Arquitetos Associados Ltda.

Projeto de Segurança: Grupo Haganá

3) Quem irá construir?

R: Grupo Fraiha (Natin Desenvolvimento Imobiliário)

4) Como conseguiram a permissão para o uso da marca SAN PAOLO?

R: A marca San Paolo para empreendimentos imobiliários é registrada a favor do Banco Intesa San Paolo.

Para conseguirmos utilizar essa marca, entramos em contato com a filial de São Paulo, e posteriormente, com a matriz de Milão e conseguimos a autorização de uso da marca direto com a Head de Portfólio do banco, exclusivamente para este empreendimento.

5) Qual será o acabamento da fachada?

R: As fachadas serão revestidas com massa raspada ou texturizada, pinturas, 1/2 tijolo maciço aparente de acordo com o projeto de arquitetura. Está conforme o memorial descritivo (Vamos deixar o 1/2 tijolo no stand). Podem haver algumas variações de materiais devido ao prazo da obra.

6) 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 estrutural é aquela que permite efetuar alterações, enquanto a estrutura de concreto armado são pilares e vigas de concreto.

7) Qual será a data do início das obras e entrega do SAN PAOLO?

R: Previsão para início das obras em 30/05/2022; habite-se até 31/10/2025 e a entrega das Chaves até 31/12/2025.

8) Qual a área do terreno?

R: **3.121,02m²** - Olhando da rua Natingui para o terreno tem:

frente = 61m

lateral esquerda = 50m

**CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO
PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.06**

lateral direita = 51m

9) Em qual zoneamento o San Paolo está situado?

R: O empreendimento está situado dentro da Operação Urbana Faria Lima. Este zoneamento pega toda a extensão das Avenidas Helio Pelegrino e Faria Lima. Terminando na Frederic Herman Junior.

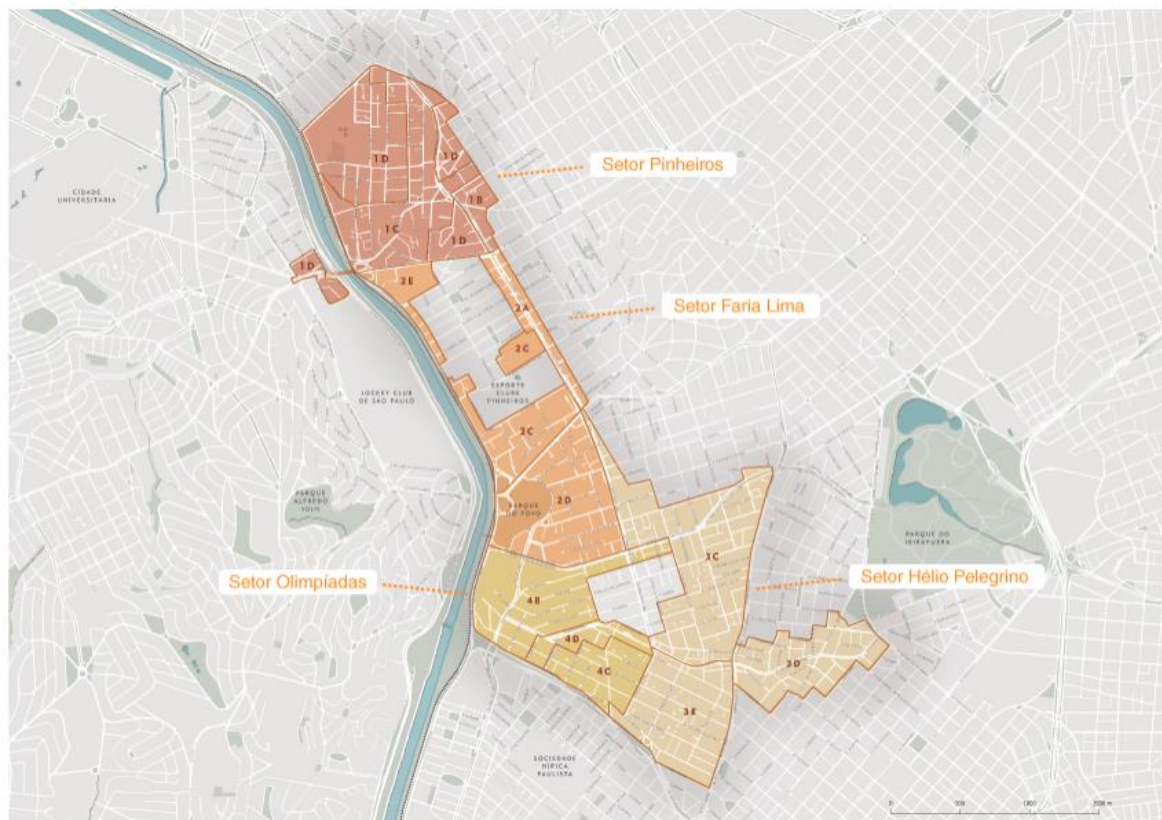
Para se construir acima do potencial básico permitido é necessário a compra de CEPAC's (Certificado de Potencial Adicional Construtivo), que é um título ofertado pela Prefeitura de São Paulo, através da Bolsa de Valores.

Atualmente, tanto este certificado como o estoque máximo de m² adicionais estão escassos, inviabilizando e encarecendo muito a construção de novos empreendimentos nesta região.

Para se ter uma ideia, o último leilão de CEPAC's realizado Dezembro de 2019, o valor inicial de oferta foi de R\$ 6.500,00/cepac e terminou a R\$ 17.300,00/Cepac, ou seja, um aumento de 266% em poucas horas.

Como o estoque de m² adicionais praticamente zerou e o valor do título aumentou substancialmente, não vale a pena comprar novos títulos correndo o risco de não conseguir aprovar o projeto.

Mapas



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA
Lei 13.769/04, alterada pelas leis 13.871/04, 15.519/11 e 16.242/15

Posição em 30/10/2020

CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO ADICIONAL (ACA)										
SETORES	ESTOQUE MÁXIMO (m²) PREVISTO PARA SETORES		ESTOQUE CONSUMIDO (m²)		ESTOQUE EM ANÁLISE (m²)		SALDO DE ESTOQUE MÁXIMO (m²) PREVISTO PARA SETORES		SALDO ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL PARA OPERAÇÃO URBANA (*)	
	RESIDENCIAL	NAO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NAO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NAO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NAO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NAO RESIDENCIAL
HÉLIO PELEGRINO	292.445,00	182.505,00	243.191,38	121.487,11	3.647,19	36.276,82	48.998,86	61.017,89	98.870,43	
FARIA LIMA	288.190,00	73.715,00	119.024,44	73.714,26	1.651,03	0,00	169.165,56	0,74		
PINHEIROS	286.695,00	96.600,00	146.445,55	96.599,98	0,00	0,00	140.249,45	0,02		
OLIMPIADAS	190.440,00	95.565,00	70.128,86	95.563,13	0,00	-71,28	120.311,14	1,87		

(*) Saldo calculado com base no limite de estoque líquido disponibilizado pelo Artigo 6o. e Tabela 2 da Lei 13.769/04.

LIMITE DE ESTOQUE (m²) PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC	
Estoque GERAL (aprovado pela 11.732/95)	2.250.000,00
Estoque consumido Lei 11.732/95 (*)	940.000,00
LIMITE DE ESTOQUE - Leis 13.769/04 e 13.871/04 (**)	1.310.000,00
Estoque Consumido Lei 11.732/95 (***)	(244.719,95)
Estoque Consumido Lei 13.769/04 e Lei 13.871/04	(964.834,85)
SALDO ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	98.870,43
Estoque em análise	41.503,76

(*) Estoque consumido até a aprovação da lei 13.769/04

(**) Estoque Líquido a ser utilizado conforme Artigo 6o. e Tabela 2 da Lei 13.769/04

(***) Estoque consumido após a Lei 13.769/04

(*) + (***) Estoque total consumido pela Lei 11.7 1.184.719,95

SETORES	CEPAC CONVERTIDO	
	ACA	USO E PARÂMETROS
HÉLIO PELEGRINO	225.421	31.080
FARIA LIMA	188.450	13.453
PINHEIROS	102.538	12.584
OLIMPIADAS	137.616	6.153
SUB-TOTAL	654.025	63.270
TOTAL	717.295	

RESUMO DE CEPAC	
LEILOADO	653.712
COLOCAÇÃO PRIVADA	117.452
CONVERTIDO	(717.295)
EM CIRCULAÇÃO	53.869
CEPAC - Total	1.000.000
CEPAC - Saldo	228.836

SETORES	CEPAC DESVINCULADO	
	ACA	USO E PARÂMETROS
HÉLIO PELEGRINO	772	0
FARIA LIMA	9.555	2.073
PINHEIROS	72	2.343
OLIMPIADAS	0	0
TOTAL	10.399	4.416

Obs: Verificar no site o detalhamento das desvinculações, com as respectivas datas de desvinculação, para observância do estabelecido no Decreto nº 53.094/2012, artigo 37, parágrafos § 4º e § 5º e Portaria nº 74/2012/SMDU.G

Nota: As informações do quadro foram readequadas para melhorar o entendimento da situação atual, principalmente no que se refere ao estoque geral da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. DUFLima_outubro2020_FINAL/RE:

- 10) 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 empreendimentos 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.

CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.06

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 empreendimentos.

Eixo de Estruturação Urbana (“Eixo”): Fica a 300m de raio das estações de metrô e terminais de ônibus e 150m 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 4x a área do terreno. Não há limite de gabarito de altura, porém tem restrições como apenas 1 vaga por unidade e número mínimo de unidades.

Ou seja, em um terreno de 2.000m² é possível desenvolver 8.000m² de área computável + terraços. Porém, tem que dividir a área do terreno pelo coeficiente 20, para se chegar no número mínimo de unidades. Desta forma, $2.000 / 20 = 100$ apartamentos no mínimo com 1 vaga.

Então, poderia fazer no mínimo, 100 apartamentos de 80m² + terraços, com 1 vaga por unidade. Por isso, percebe-se um número vultoso de lançamentos de apartamentos compactos.

Em todos estes zoneamentos, para aumentar o potencial construtivo é necessário pagar a Outorga Onerosa para a prefeitura, que atualmente é ilimitada.

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.

Portanto, atualmente é muito arriscado e custoso realizar qualquer novo empreendimento na Operação Urbana Faria Lima. E no resto da cidade é praticamente impossível desenvolver novos lançamentos de apartamentos com metragens e projeto similares ao San Paolo.

11) Qual altura total do prédio? Quantos pavimentos?

R: 120 metros de altura.

38 pavimentos, sendo: 3 subsolos, Térreo, 1º pavimento (mezanino), 2º ao 28º = pavimento tipo; 29º = 1 apto tipo final 1 e cobertura inferior final 2; 30º andar = 1 apto tipo final 1 e cobertura superior final 2; 31º andar = cobertura inferior final 1; 32º pavimento = cobertura superior final 1; 33º Barrilete; 34º Pé direito duplo com Casa de Máquinas e Caixa D’água.

12) Quantos elevadores terão na torre?

R: 6 elevadores, sendo:

2 elevadores sociais para atender os finais 1.

2 elevadores sociais para atender os finais 2.

1 elevador de serviço 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, possui as mesmas características do elevador de serviço.

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

R: São **58 unidades no total**, sendo:

Final 1 - 30 unidades

1 Garden

1 Cobertura Duplex

28 unidades de 342 m²

Final 2 - 28 unidades

1 Garden

26 Unidades tipo de 277m²

1 Cobertura Duplex

14) Quantas unidades por andar?

R: 2 unidades por andar exceto a cobertura duplex final 1.

15) Quais as tipologias das unidades?

Final 1:

2 º Andar Garden = 342,19 m² + Garden – 4 suítes + opções de plantas, 4 vagas determinadas + depósito privativo (2 vagas duplas). Total de 380,12m²

3 º ao 6 º Andar = 342,09 m² – 4 suítes + opções de plantas, 4 vagas determinadas + depósito privativo (2 vagas duplas).

7 º ao 30 º Andar = 343,79 m² – 4 suítes + opções de plantas, 4 vagas determinadas + depósito privativo (2 vagas individuais e 1 dupla).

31 º Andar Cobertura Duplex = 632,02 m² – 5 suítes + opções de plantas, 6 vagas determinadas + depósito privativo (4 vagas individuais e 1 dupla).

Final 2:

2 º Andar Garden = 284,57 m² + Garden – 3 suítes, 3 vagas determinadas + depósito privativo (1 individual e 1 dupla). Total de 308,61m²

3 º ao 8 º Andar = 277,08 m² – 3 suítes, 3 vagas determinadas + depósito privativo (1 individual e 1 dupla).

9 º ao 15 º Andar = 284,57m² – 3 suítes, 4 vagas determinadas + depósito privativo (2 duplas).

16 º ao 28 º Andar = 284,57m² – 3 suítes, 4 vagas determinadas + depósito privativo (2 individuais e 1 dupla).

29 º Andar Cobertura Duplex = 506,29m² – 3 suítes, 5 vagas determinadas + depósito privativo (3 individuais e 1 dupla).

16) Quais aptos terão jardineira?

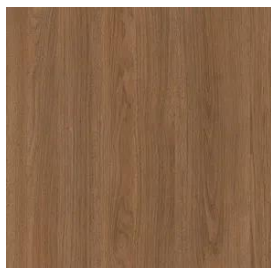
R:

Final 1 = 31/41/51/81/91/121/131/151/161/191/211/221/251/281/291 e 311 no duplex inferior.

Final 2 = 22/62/72/102/112/142/172/182/202/232/242/262/272 e 292 no duplex superior.

17) Qual será o revestimento da jardineira?

R: Será de chapa Pertech PP7973 Walnut Minessota Marcatto MC. Podem haver algumas variações de materiais devido ao prazo da obra.



18) Qual a vegetação das jardineiras? Haverá irrigação automatizada?

R: A vegetação das jardineiras será composta por: Norantea e Mini tradescantia. Não haverá irrigação automatizada. Cada apartamento será responsável por cuidar da sua jardineira.

19) Todas as vagas serão determinadas?

R: Sim.

20) Qual o tamanho das vagas determinadas?

R: Vagas M = 2,30m de largura x 5,00m de comprimento
 Vagas MM = 2,40m de largura x 5,00m de comprimento
 Vagas MG = 2,50m de largura x 5,00m de comprimento
 Vagas GM = 2,30m de largura x 5,50m de comprimento
 Vagas G = 2,40m de largura x 5,50m de comprimento
 Vagas GG = 2,50m de largura x 5,50m de comprimento

Apartamentos	Andares	Vagas n°s/localização			
21	2º	204-M	205-GM	206-M	207-GM
		3ºSS			
22		199-MM	200-G	113-M	
		3ºSS		2ºSS	
31	3º	212-M	213-GM	214-M	215-GM
		3ºSS			
32		193-GM	194-G	114-MM	
		3ºSS		2ºSS	
41	4º	116-M	117-GM	118-M	119-GM
		2ºSS			
42		191-MM	192-G	115-M	
		3ºSS		2ºSS	
51	5º	124-M	125-GM	126-M	127-GM

**CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO
 PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.06**

		2ºSS			
52		189-MM	190-G	227-MG	
		3ºSS			
61	6º	45-M	46-GM	47-M	48-GM
		1ºSS			
62		203-M		106-MM	107-G
		3ºSS		2ºSS	
71	7º	163-M	164-M	39-M	40-GM
		3ºSS		1ºSS	
72		202-MM		104-MM	105-G
		3ºSS		2ºSS	
81	8º	161-M	162-M	37-M	38-GM
		3ºSS		1ºSS	
82		102-MM	103-G	139-MG	
		2ºSS			
91	9º	210-MG	211-GG	159-M	160-M
		3º SS			
92		54-MM	55-G	56-MM	57-G
		1ºSS			
101	10º	208-MG	209-GG	80-M	81-M
		3ºSS		2ºSS	
102		185-GG	186-GG	187-GG	188-GG
		3º SS			
111	11º	165-GG	166-GG	78-M	79-M
		3ºSS		2ºSS	
112		181-GG	182-GG	183-GG	184-GG
		3º SS			
121	12º	167-GG	168-GG	76-M	77-M
		3ºSS		2ºSS	
122		177-GG	178-GG	179-GG	180-GG
		3º SS			
131	13º	169-GG	170-GG	23-M	24-M
		3ºSS		1ºSS	
132		173-GG	174-GG	175-GG	176-GG
		3º SS			
141	14º	171-GG	172-GG	222-MG	223-MG
		3º SS			
142		98-GG	99-GG	100-GG	101-GG
		2º SS			
151	15º	122-MG	123-GG	134-MG	135-MG
		2º SS			
152		94-GG	95-GG	96-GG	97-GG
		2º SS			
161	16º	120-MG	121-GG	152-GM	153-GM

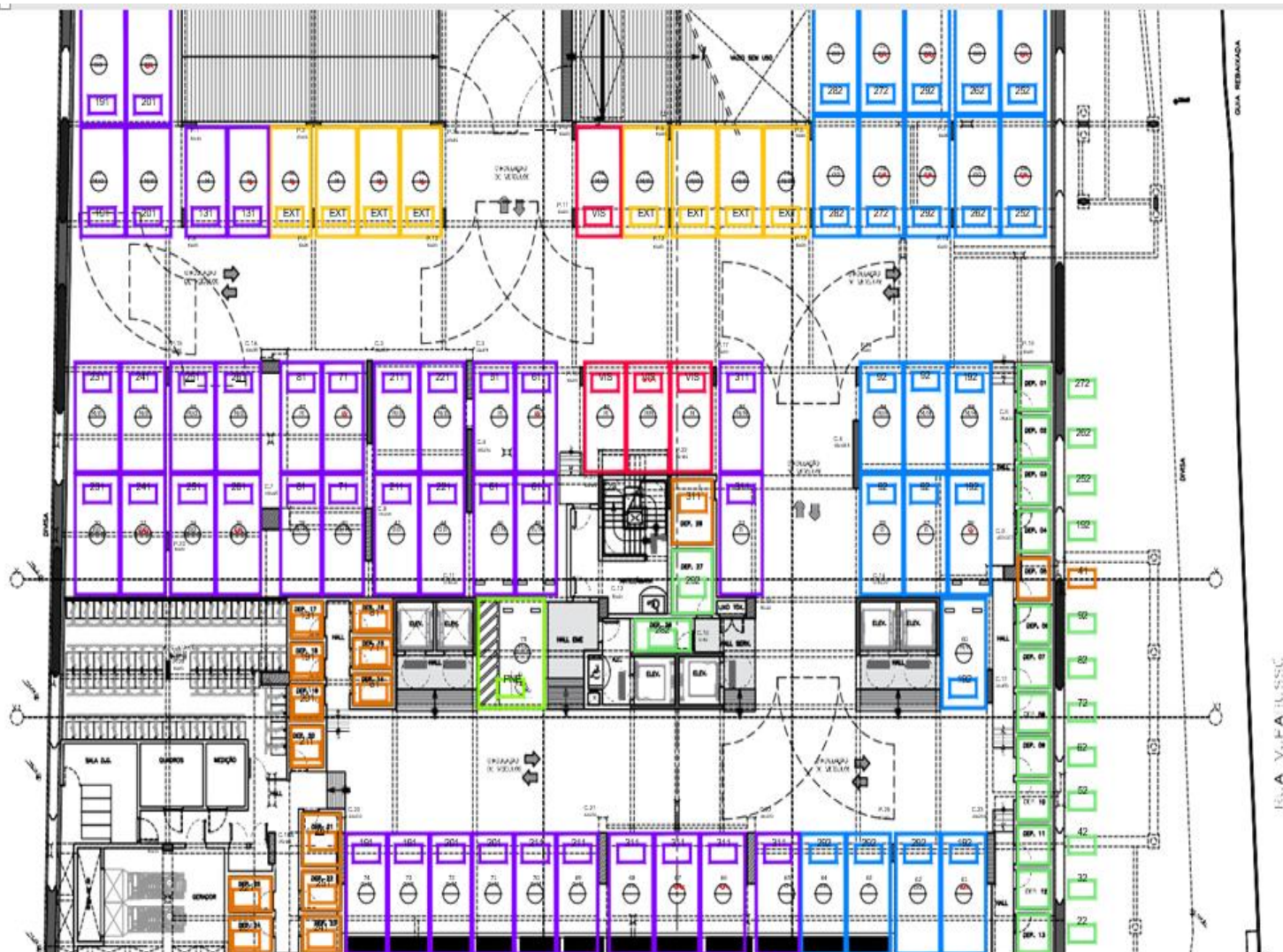
**CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO
PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.06**

		2ºSS			
162		240-GG	241-GM	92-GG	93-GG
		3ºSS		2ºSS	
171	17º	84-GG	85-GG	150-GM	151-GM
		2ºSS			
172		238-GM	239-GM	90-GG	91-GG
		3ºSS		2ºSS	
181	18º	82-GG	83-GG	148-GM	149-GM
		2ºSS			
182		236-GM	237-GM	88-GG	89-GG
		3ºSS		2ºSS	
191	19º	27-MG	28-GG	73-GM	74-GM
		1ºSS			
192		58-MM	59-G	60-MG	61-GG
		1ºSS			
201	20º	25-MG	26-GG	71-GM	72-GM
		1ºSS			
202		195-MM	196-G	226-MG	228-GG
		3ºSS			
211	21º	41-MG	42-GG	69-GM	70-GM
		1ºSS			
212		197-MG	198-GG	225-MG	229-GG
		3ºSS			
221	22º	133-MG	147-GG	43-MG	44-GG
		2ºSS		1ºSS	
222		108-MM	109-G	138-MG	140-GG
		2ºSS			
231	23º	245-GG	246-GG	29-MG	30-GG
		3ºSS		1ºSS	
232		110-MG	111-GG	112-MM	137-MG
		2ºSS			
241	24º	145-GG	146-GG	31-MG	32-GG
		2ºSS		1ºSS	
242		230-G	231-GG	86-GG	87-GG
		3ºSS		2ºSS	
251	25º	157-	158	33-MG	34-GG
		2ºSS		1ºSS	
252		232-G	233-GG	4-GG	5-GG
		3ºSS		1ºSS	
261	26º	155-GG	156-GG	35-MG	36-GG
		2ºSS		1ºSS	
262		234-GG	235-GG	6-GG	17-GG
		3ºSS		1ºSS	
271	27º	218-MG	219-GG	220-MG	244-GG

**CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO
PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.06**

		3ºSS			
272		141-GG	142-G	10-GG	11-GG
		2ºSS		1ºSS	
281	28º	243-GG	130-MG	131-GG	132-MG
		3ºSS	2ºSS		
282		143-GG	144-G	12-GG	13-GG
		2ºSS		1ºSS	
291	29º	201-M	128-MG	129-GG	154-GG
		3ºSS	2ºSS		
292		8-GG e 9-GG	62-GG	63-G	64-GG
		1ºSS			
301	30º	216-MG	217-GG	221-MG	242-GG
		3ºSS			
311	31º	52-MM e 53-G	65-G e 66-GG	67-GG	68-GG
		1ºSS			

1º Subsolo



Vagas em roxo: Apartamentos com final 1;

Vagas em azul claro: Apartamentos com final 2;

Vaga em verde fluorescente: Vaga PNE

Locais destacados em caqui: São os depósitos dos apartamentos com final 1;

Locais destacados em verde: São os depósitos dos apartamentos com final 2;

Vagas em amarelo: Vagas extras

Vagas em rosa: Vagas para visitantes

**CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO
PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.06**

2º Subsolo



Vagas em roxo: Apartamentos com final 1;

Vagas em azul claro: Apartamentos com final 2;

Vaga em verde fluorescente: Vaga PNE

Locais destacados em caqui: São os depósitos dos apartamentos com final 1;

Locais destacados em verde: São os depósitos dos apartamentos com final 2;

**CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO
PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.06**

3º Subsolo



Vagas em roxo: Apartamentos com final 1;

Vagas em azul claro: Apartamentos com final 2;

Vaga em verde fluorescente: Vaga PNE

Locais destacados em caqui: São os depósitos dos apartamentos com final 1;

Locais destacados em verde: São os depósitos dos apartamentos com final 2;

**CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO
PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.06**

21) Terão vagas extras à venda?

R: Sim, 8 vagas extras no 1ºSubsolo

04 = Vagas M = 2,30m de largura x 5,00m de comprimento

04 = Vagas MG = 2,50m de largura x 5,00m de comprimento

VAGA 14-MG	1ºSS
VAGA 15-MG	1ºSS
VAGA 16-MG	1ºSS
VAGA 17-MG	1ºSS
VAGA 19-M	1ºSS
VAGA 20-M	1ºSS
VAGA 21-M	1ºSS
VAGA 22-M	1ºSS

22) Haverá apartamento para Zelador?

R: Não.

23) Teremos vagas de visitantes?

R: Sim, 4 vagas cobertas no 1ºSubsolo.

02 = Vagas M = 2,30m de largura x 5,00m de comprimento

01 = Vaga MM = 2,40m de largura x 5,00m de comprimento

01 = Vaga MG = 2,50m de largura x 5,00m de comprimento

**CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO
PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.06**

24) Teremos vaga para carga e descarga?

R: Sim – 03 vagas para carga e descargas / visitantes – no térreo acesso pela Rua Vupubassu
Vagas com = 2,35m de largura x 5,00m de comprimento
As quais futuramente o condomínio poderá disponibilizar para visitantes.

25) Os depósitos privativos na garagem serão entregues com quais acabamentos?

R:
Piso = cerâmica ou porcelanato
Paredes = azulejos
Teto = pintura látex acrílico sobre laje

26) Quais os tamanhos dos depósitos privativos?

R: A grande maioria tem 4,06m² – alguns são maiores, é necessário ver atribuição dos depósitos e seus respectivos apartamentos.

27) Os apartamentos serão entregues com acabamento?

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

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

R: Não, serão entregues no contrapiso.

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

R: No contrapiso.

30) 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.

31) Qual será a previsão de folga do contrapiso?

R: O contrapiso será executado com previsão para piso de até 2cm.

32) Terá seca piso no terraço?

R: Sim. Seca piso é um tipo de ralo linear que fica junto ao parapeito do terraço social, vai praticamente de ponta a ponta.

33) Haverá infraestrutura para Churrasqueira?

R: Para os apartamentos tipo, caso seja do interesse do comprador instalar churrasqueira, está previsto infraestrutura com duto de exaustão coletivo nos andares e motor elétrico na cobertura da edificação, que deverá ser acionado manualmente através de solicitação à portaria. Para os apartamentos duplex e coberturas está previsto infraestrutura com duto de exaustão independente, ponto de hidráulico e com saída de fumaça na cobertura da edificação, conforme projetos de arquitetura.

34) Haverá kit opcional de churrasqueira?

**CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO
PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.06**

R: Não. O cliente deverá adquirir por sua conta.

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

R: Sim, futuramente. Prazo constará no contrato.

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

R: Sim.

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

R:

Final 1= 12 pontos

Final 2= 11 pontos

Cobertura final 1= 17 pontos

Cobertura final 2= 11 pontos

38) Qual será o sistema de ar condicionado?

R: 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 uma condensadora VRF, conforme projeto específico;

- Para os apartamentos finais 1 e 2 está previsto no projeto: 2 aparelhos de 1 via no living; 4 aparelhos de 1 via no terraço social;

- Na suíte master está prevista evaporadora embutida no forro, dutada, com difusor linear.

- Nos closets sr e sra 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 no salão de festas, brinquedoteca, coworking, salão de jogos teen, fitness / multiuso, sala de massagem, administração, sala de motoristas e portaria 1 e 2, conforme projeto específico.

39) Qual o pé direito dos apartamentos?

R: Altura Piso a piso: pavimento tipo = 3,24m –vale para todos os ambientes dos apartamentos.

Pé direito – do piso acabado até o fundo das lajes – apartamento final 1

Sala e terraço = 3,01 (laje osso)

Suítes master + closet = 3,05 (laje osso)

Suítes 2 , 3 , 4 + Depósito de Serviço = 3,03 (laje revestida com gesso)

Pé direito – do piso acabado até o fundo das lajes – apartamento final 2

Sala e terraço = 3,01 (laje osso)

Suítes master + closet = 3,03 (laje osso)

Suítes 2 , 3 = 3,03 (laje revestida com gesso)

Dep. Serviço = 3,01 (laje revestida com gesso)

Piso ao Forro:

Sala: 2,65m – 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: 2,70m – 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: 2,85m – 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: 2,60m – 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.

Área de serviço e cozinha: 2,65m – (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.

40) Quais as alturas dos andares? (Segue croqui)

1º PAVIMENTO MEZANINO = 5,90 m acima do TÉRREO
2º PAVIMENTO GARDEN = 9,51 m acima do TÉRREO
3º PAVIMENTO TIPO = 12,75 m acima do TÉRREO
4º PAVIMENTO TIPO = 15,99 m acima do TÉRREO
5º PAVIMENTO TIPO = 19,23 m acima do TÉRREO
6º PAVIMENTO TIPO = 22,47 m acima do TÉRREO
7º PAVIMENTO TIPO = 25,71 m acima do TÉRREO
8º PAVIMENTO TIPO = 28,95 m acima do TÉRREO
9º PAVIMENTO TIPO = 32,19 m acima do TÉRREO
10º PAVIMENTO TIPO = 35,43 m acima do TÉRREO
11º PAVIMENTO TIPO = 38,67 m acima do TÉRREO
12º PAVIMENTO TIPO = 41,91 m acima do TÉRREO
13º PAVIMENTO TIPO = 45,15 m acima do TÉRREO
14º PAVIMENTO TIPO = 48,39 m acima do TÉRREO
15º PAVIMENTO TIPO = 51,63 m acima do TÉRREO
16º PAVIMENTO TIPO = 54,87 m acima do TÉRREO
17º PAVIMENTO TIPO = 58,11 m acima do TÉRREO
18º PAVIMENTO TIPO = 61,35 m acima do TÉRREO
19º PAVIMENTO TIPO = 64,59 m acima do TÉRREO
20º PAVIMENTO TIPO = 67,83 m acima do TÉRREO
21º PAVIMENTO TIPO = 71,27 m acima do TÉRREO
22º PAVIMENTO TIPO = 74,31 m acima do TÉRREO
23º PAVIMENTO TIPO = 77,55 m acima do TÉRREO

**CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO
PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.06**

24º PAVIMENTO TIPO = 80,79 m acima do TÉRREO
25º PAVIMENTO TIPO = 84,03 m acima do TÉRREO
26º PAVIMENTO TIPO = 87,27 m acima do TÉRREO
27º PAVIMENTO TIPO = 90,51 m acima do TÉRREO
28º PAVIMENTO TIPO = 93,75 m acima do TÉRREO
29º PAVIMENTO APTO. FINAL 1 + DUPLEX INFERIOR FINAL 2 = 96,99 m acima do TÉRREO
30º PAVIMENTO APTO. FINAL 1 + DUPLEX SUPERIOR FINAL 2 = 100,59 m acima do TÉRREO
31º PAVIMENTO DUPLEX INFERIOR FINAL 1 = 104,55 m acima do TÉRREO
32º PAVIMENTO DUPLEX SUPERIOR FINAL 1 = 108,51 m acima do TÉRREO
33º PAVIMENTO BARRILETE = 112,11 m acima do TÉRREO
34º PAVIMENTO COBERTURA FINAL = 117,83 m acima do TÉRREO
ALTURA TOTAL INCLUINDO ANTENAS / PARA RAIOS = 120,00M

41) Qual a espessura das paredes e lajes?

R: A espessura das paredes internas tem uma pequena variação entre 14cm e 15cm. A espessura das paredes externas e divisão das unidades tem 22cm. Espessura da laje 12cm de concreto. Espessura acabada = 12cm + 6cm contrapiso + piso acabado + 1cm gesso, fundo laje = 19cm total acabado.

42) Qual será o tipo de piso das áreas descobertas dos apartamentos Garden?

R: Contrapiso.

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

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.

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

R:

Final 1

Suíte 1 (master) com banho = 55,76m²

Suíte 2 com banho = 17,92m²

Suíte 3 com banho = 18,00 m²

Suíte 4 com banho = 17,83m²

Final 2

Suíte 1 (master) com banho = 41,49m²

Suíte 2 com banho = 17,01m²

Suíte 3 com banho = 17,02m²

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

R:

Final 1

Terraços Sociais= 61,64m²

Terraço serviço = 11,53m²

Final 2

Terraços Sociais = 56,34 m²

Terraço serviço = 7,99m²

MEDIDAS LIVRES – ACABADAS INTERNAS – SEM CONTAR PAREDES

46) Quais os tamanhos dos caixilhos?

R:

Final 1

SUÍTE 02 e 03 (Escritório; próxima a Suíte master): 1,60m x 1,70m; peitoril de 0,65m.

SUITE 04 (Fica de frente, próxima a sala): 1,90m x 1,70m; peitoril de 0,65m.

BANHOS DAS SUÍTES 02, 03 e 04.: 0,70m X 1,70m; peitoril de 0,67m.

BANHOS DA SUÍTE (SR e SRA).: 0,70m X 1,70m; peitoril de 0,67m.

COZINHA: 3,00m X 1,35m; peitoril de 1,20m.

SUÍTE MASTER.: 1,90m X 1,70m; peitoril de 0,65m.

Final 2

SUITE 02: 1,60m x 1,70m; peitoril de 0,65m.

SUÍTE 03 (Fica de frente, próxima a sala).: 1,90m x 1,70m; peitoril de 0,65m.

BANHOS DA SUÍTE (SR e SRA).: 0,70m X 1,70m; peitoril de 0,67m.

BANHOS DAS SUÍTES 02, 03 e 04.: 0,70m X 1,70m; peitoril de 0,67m.

COZINHA: 2,30m X 1,35m; peitoril de 1,20m.

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

R: Rouparia “Walk In” = 1,40 + 1,32 = 2,72 metros lineares – para apartamentos finais 1 e 2

Rouparia na circulação íntima ou Prataria = 1,64 metros lineares de armário – apenas no apartamento final 1. Não existe estes armários nos apartamentos finais 2.

Medidas em metros lineares dos armários finais 1

Closet suíte master = 15,83 ml.

Suíte 2, 3 e 4 = 2,20 + 1,05 = 3,25 ml.

Rouparia “Walk in” = 1,40 + 1,32 = 2,72 ml.

Rouparia na circulação íntima ou Prataria = 1,64 ml.

Medidas em metros lineares dos armários finais 2

Closet suíte master = 11,10 ml.

Suíte 2, 3 = 2.15 + 0,90 = 3,05 ml.

Rouparia “Walk in” = 1,40 + 1,32 = 2,72 ml.

48) Quais as metragens dos banhos SR e SRA integrador e individuais:

R: Banho senhor FINAL 1– área interna livre = 5,63 m²

Banho senhora FINAL 1– área interna livre = 8,06 m²

Banho integrado FINAL 1= área interna livre = 14,49 m²

Banho senhor FINAL 2– área interna livre = 5,56 m²

Banho senhora FINAL 2– área interna livre = 4,97 m²

Banho integrado FINAL 2= área interna livre = 11,10 m²

49) 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.

O gradil do terraço social será executado em alumínio e vidro, dimensionado para suportar o peso de fechamento vidro retrátil, de forma a atender todas as especificações e normas técnicas da ABNT.

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

R: Sim, haverá previsão para futura instalação de automação de iluminação e cortinas, de acordo com projeto específico.

51) Conterá com infraestrutura para aspiração central nos apartamentos?

R: Sim, para os apartamentos tipo e duplex, está previsto um sistema de aspiração central composto de infraestrutura com tubulações embutidas em paredes / forros, tomadas com espelho cego e tomada elétrica em local apropriado no hall de serviço.

Os demais equipamentos (a mangueira de aspiração e o aspirador central) serão por conta dos compradores para futura instalação, após a entrega das chaves.

52) Qual a altura do 1º andar dos apartamentos da frente em relação à rua?

R: Final 1 = 9,75m

Final 2 = 9,75m

53) Áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas?

R: Sim, conforme projetos da Fernanda Marques e Cenário Paisagismo da Arquitetura.

54) Terá sistema de CFTV?

R: Sim, será entregue em funcionamento um sistema de CFTV composto por 30 (trinta) 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.

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

R: Serão 58 vagas para bicicletas. Sim, haverá 13 tomadas no bicicletário e também um calibrador de pneu.

56) Tem tomada para carro elétrico?

R: Sim, cada apartamento terá uma vaga pré-determinada com um ponto de força para carro elétrico com tomada de até 5,2Kw com 2 fases + terra de 220V (não tem neutro).

57) Teremos tomadas USB nos apartamentos?

R: Sim, haverá 01 tomada USB na sala, suítes, banhos das suítes e terraço.

58) Haverá gerador de energia elétrica?

R: Sim, atenderá 100% do Prédio.

59) 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 e de gás conforme legislação vigente, caso tenha alteração na legislação a mesma não será efetuada.

60) O terraço será entregue nivelado com a sala?

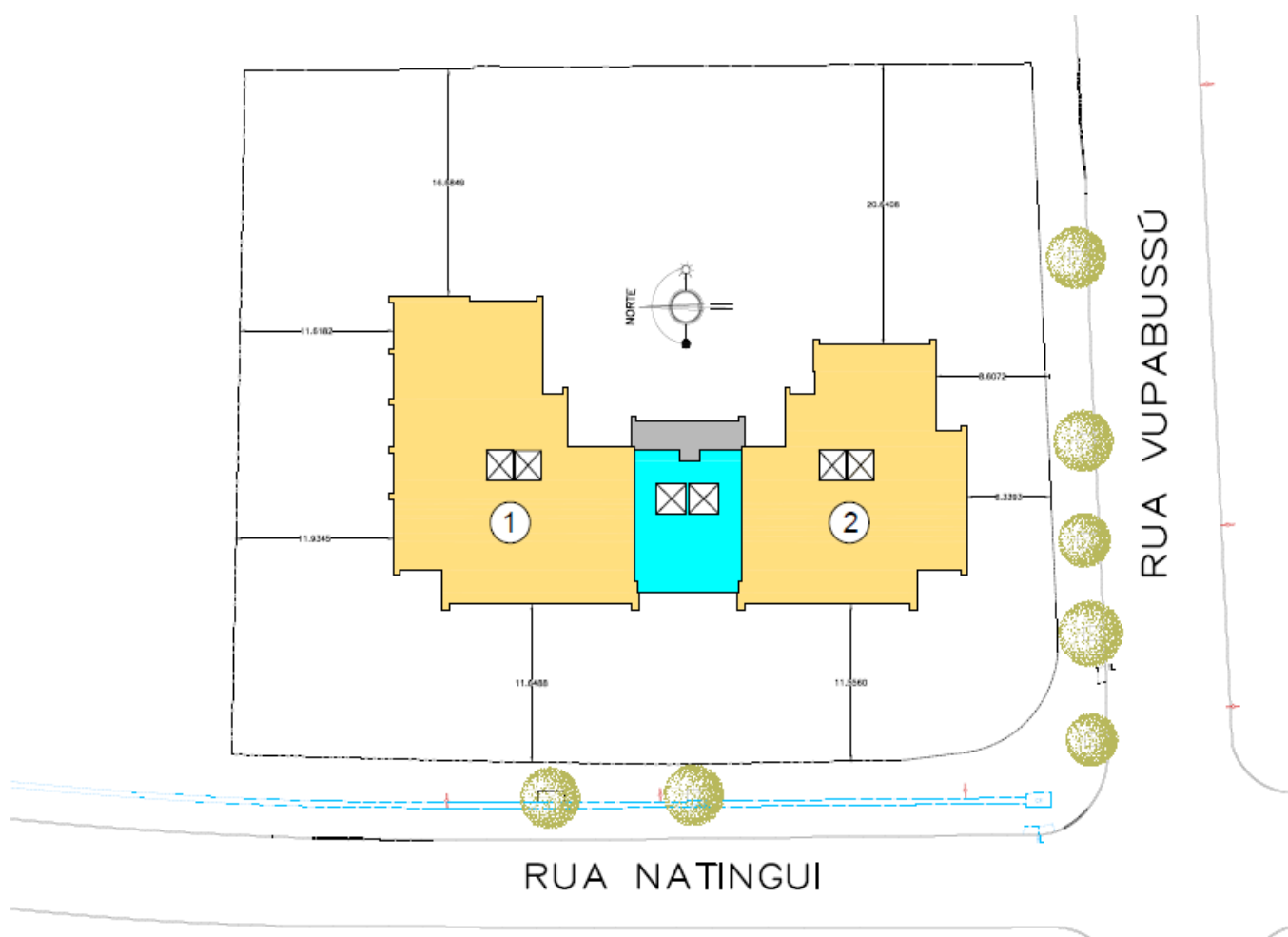
R: Não.

61) Terá reuso das áreas pluviais?

R: Sim, nos jardins do térreo.

62) Quais os recuos das unidades em relação às extremidades do terreno?

R: Croqui com os recuos igual abaixo.



63) Haverá possibilidade de junção das unidades?

R: Não

64) As guaritas serão de segurança e os portões com clausura?

**CONSULTE SEMPRE O MEMORIAL DESCRITIVO. MATERIAL DE TREINAMENTO
PROVISÓRIO, SUJEITO A ALTERAÇÕES. PROIBIDA A DIVULGAÇÃO – REV.06**

R: Sim, a guarita terá vidros resistentes a balas e haverá clausura de segurança. Terão duas guaritas, uma social com acesso pela Rua Natingui e uma de serviço pela Rua Vupabussu.

65) Acessibilidades para deficientes?

R: Sim, nas áreas comuns.

66) Medidas das piscinas coberta e descobertas adulto e infantil:

R: Piscina Coberta tem 13,40m x 2,80m com profundidade de 1,20m de água.

Piscina Descoberta Adulto tem 8,50m x 4,00m com profundidade de 1,15m de água.

Piscina Descoberta Infantil tem 3,00m x 4,00m com profundidade de 45cm de água.

67) Como funciona a piscina coberta aquecida **Treino Pro**?

R: Sistema profissional de correnteza para natação é um simulador que gera correnteza na água, o qual propicia a prática de natação.

68) Qual o tipo de piso e medidas da quadra de tênis?

R: Quadra Rápida com acabamento em CUSHION (POLIPROPILENO) ou similar. Trata-se de uma superfície certificada pela Federação Internacional de Tênis. Piso com amortecedores de borracha.

Largura = 16,2m; Comprimento = 33,2m; as linhas da quadra de tênis são oficiais, porém os recuos dos fundos são de 4,6m ao invés de 6m que é a medida oficial. Nas laterais diminuimos 0,90m de cada lado em relação às quadras oficiais. Quadra Oficial seria de 36mx18m.

69) Quais os principais itens de lazer e infraestrutura;

Quadra de Tênis* com Apoio, Fitness Amplo com Espaço Multi-Usado, Salão de Festas Amplo, Brinquedoteca com Lavabo, Salão de Jogos Teen, Playground Coberto e Descoberto, CoWorking Equipado para VídeoConferência, Lobby Finais 1 e 2 com 7,7 M de Pé Direito, Lounge com escada escultural de acesso ao Mezanino, Delivery Storage com Geladeira, Sala com WC para Motorista, Sala de Massagem, Lavabos Sociais 1 Masc + 1 Fem + 1 PNE, Pet Place, Sala da Administração, Copa e Vestiários de Funcionários, Depósitos de Lixo Seco e Úmido * não oficial.

SPA com Hidromassagem e Sauna Seca, 1 W.C. PNE Masculino e 1 W.C. PNE Feminino. Terraço Descoberto. Subsolo em Epóxi e Projeto Assinado por Dea Design.

70) Haverá proteção perimetral?

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

71) Altura dos muros:

R: Muros externos = 3m.

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

R:

A Fraiha foi fundada em 1972 e hoje tem 49 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 e Vila Mariana e Pinheiros, com 01 empreendimento em Obras o Expand Pinheiros localizado na

Cardeal Arcoverde e 02 lançamentos: Natingui x Vupabussu e Cristiano Viana fortalecendo assim sua marca nessa região. Outro lançamento impactante que iremos fazer em comemoração dos nossos 50 anos é o Park Avenue, localizado na Av. República do Líbano x Arapanés, 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

73) Qual é a história do terreno?

R: Este terreno fazia parte do Clube Ungab (Clube Armenio). Este clube tem sede nos Estados Unidos e precisou de aprovação de todos sócios e da matriz para poder vender 50% da sua área. O terreno era praticamente 50% do tamanho total do clube, possuía aproximadamente 2.200m². Depois de algum tempo, adquirimos o vizinho com mais aproximadamente 900m², formando no total 3.121,02m².

74) Quais os principais diferenciais do SAN PAOLO em relação aos concorrentes?

R: O SAN PAOLO se diferencia por diversos fatores: terreno muito bem localizado, em uma das esquinas mais desejadas de Pinheiros. Região onde se faz tudo a pé, próximo a restaurantes, centro comercial Faria Lima e Marginal Pinheiros, fácil acesso às rodovias Castelo Branco e Bandeirantes, próximo a renomadas escolas como: Saint Paul, Santa Cruz, Concept, Saint Nicholas, Saint Francis, Beacon, entre outras. O San Paolo fica a 1km da Estação Pinheiros do metrô.

Uma região plana entre a Praça Panamericana, Vila Madalena, Pinheiros, Jardins, Faria Lima.



Além disso, o SAN PAOLO é assinado por renomadas grifes do mercado imobiliário: desde a Fraiha Incorporadora, arquitetura por Pablo Slemenson, interiores por Fernanda Marques, paisagismo por Cenário Paisagismo e segurança pelo Grupo Haganá.

O empreendimento também se destacará pela imponência do projeto, o prédio terá 120 metros no total, sendo o mais alto da região. Com fachada de ½ tijolos, concreto aparente e jardineiras em todos os andares (1 apto por andar), será um novo marco na região.

As metragens também são muito procuradas e cobiçadas na região. Tem muito pouca oferta de apartamentos com mais de 300m² e muita procura pela faixa de 280m².

As plantas oferecem espaços muito generosos, com amplas suítes, bastante armários, rouparia Walk in, todos os banhos com iluminação e ventilação naturais, cozinha e área de serviço com iluminação e ventilação naturais, amplos closets e banhos sra e sra, banhos com opção de integrar ou individuais, amplo living e terraço social gourmet.

A vista para uma área arborizada tanto da região da Praça Panamericana como para a região da Vila Madalena será um diferencial muito procurado pelos moradores.

O empreendimento contará também com uma completa área de lazer com quadra de tênis (não oficial), amplo fitness, piscina coberta e aquecida TREINO PRO com sistema de correnteza profissional, piscina descoberta e um amplo salão de festas. Lazer para todas as idades com brinquedoteca e salão de jogos teen. Lazer para todas as idades!

E completa infra estrutura tecnológica com gerador full que atenderá 100% do empreendimento, sistema de aspiração central nas unidades, infra estrutura completa para ar condicionado tipo VRF DAIKIN, aquecimento solar + caldeira para todos os banhos e cozinha dos apartamentos, previsão para automação, entre outros.

As vantagens de receber os apartamentos sem acabamentos são que ao contratar um arquiteto o cliente poderá executar seu projeto 100% de acordo com suas preferências, não gastando dinheiro com demolições, por exemplo.

Com um terreno de 3.121m², as vagas de garagem são muito bem distribuídas e com tamanhos generosos. As vagas e depósitos privativos são determinadas. Também temos vagas cobertas para visitantes.

Não há nenhum empreendimento na região com tantos diferenciais. Um projeto tão completo e exclusivo.