**PERGUNTAS E RESPOSTAS FREQUENTES:**

1. Qual será o estilo arquitetônico?

R: Moderno.

1. Qual será o acabamento da fachada?

R: Pintura e massa texturizada na cor cinza e Terraço Social com gradil de ferro.

1. Qual será o método construtivo?

R: Estrutura convencional em concreto armado.

1. Qual será a data do início das obras e entrega do Expand?

R: Início das obras em 01/09/2020; habite-se até 31/03/2023 e a entrega das Chaves até 30/06/2023.

1. Qual a área do terreno?

R: 3.430,04m²

Olhando da rua para o terreno ele tem:

frente = 65,73 m

lateral esquerda = 54,93 m

fundos = 74,89 m

lateral direita = 49,87 m

1. Quantas unidades?

R: 144, sendo:

96 de 1 suíte

48 de 2 dorms (1 suíte)

1. Quantas unidades por andar?

R: 4 apartamentos de 1 suíte

2 apartamentos de 2 dorms (1 suíte)

Quais as tipologias das unidades?

1º Pavimento (Garden):

Final 1: unidade Garden de 77,11m² - 2 dorms (1 suíte), 2 vagas determinadas, Terraço Social.

Final 2: Unidade Garden de 53,45m² - 1 suíte, 1 vaga determinada, Terraço Social

Final 3: Unidade Garden de 76,97m² – 2 Dorms (1 suíte), 2 vagas determinadas, Terraço Social.

Final 4: Unidade Garden de 89,86m2 - 1 suíte, 1 vaga determinada, Terraço Social com ponto para SPA.

Final 5: Unidade Garden de 79,02m2 - 1 suíte, 1 vaga determinada, Terraço Social com ponto para SPA

Final 6: Unidade Garden de 80,70m2 - 1 suíte, 1 vaga determinada, Terraço Social com ponto para SPA.

TIPO (2º a 22º pavimentos tipo):

Final 1: Unidade Tipo de 73,68m² - 2 dorms (1 suíte), 2 vagas determinadas, Terraço Social

Final 2: Unidade Tipo de 49,95m² - 1 suíte, 1 vaga determinada, Terraço Social

Final 3: Unidade Tipo de 73,50m² – 2 Dorms (1 suíte), 2 vagas determinadas, Terraço Social

Final 4: Unidade Tipo de 48,64m2 - 1 suíte, 1 vaga determinada, Terraço Social

Final 5: Unidade Tipo de 48,71m2 - 1 suíte, 1 vaga determinada, Terraço Social

Final 6: Unidade Garden de 48,41m2 - 1 suíte, 1 vaga determinada, Terraço Social

TIPO (23º pavimentos tipo):

Final 1: Unidade Tipo de 73,68m² - 2 dorms (1 suíte), 2 vagas determinadas, Terraço Social

Final 2: Unidade Tipo de 49,95m² - 1 suíte, 1 vaga determinada, Terraço Social

Final 3: Unidade Tipo de 73,50m² – 2 Dorms (1 suíte), 2 vagas determinadas, Terraço Social

Final 4: Unidade Tipo de 48,64m2 - 1 suíte, 2 vagas determinadas, Terraço Social

Final 5: Unidade Tipo de 48,71m2 - 1 suíte, 2 vagas determinadas, Terraço Social

Final 6: Unidade Garden de 48,41m2 - 1 suíte, 2 vagas determinadas, Terraço Social

TIPO (24º pavimentos tipo):

Final 1: Unidade Tipo de 73,68m² - 2 dorms (1 suíte), 2 vagas determinadas, Terraço Social

Final 2: Unidade Tipo de 49,95m² - 1 suíte, 2 vagas determinadas, Terraço Social

Final 3: Unidade Tipo de 73,50m² – 2 Dorms (1 suíte), 2 vagas determinadas, Terraço Social

Final 4: Unidade Tipo de 48,64m2 - 1 suíte, 2 vagas determinadas, Terraço Social

Final 5: Unidade Tipo de 48,71m2 - 1 suíte, 2 vagas determinadas, Terraço Social

Final 6: Unidade Garden de 48,41m2 - 1 suíte, 2 vagas determinadas, Terraço Social

1. Todas as vagas serão determinadas?

R: Sim.

Todas as unidades de 1 suíte com 1 vaga (do 1º ao 22º andar e apartamento 232 terão as vagas livres).

As unidades de 1 suíte 234, 235, 236 e do 24º andar terão vagas duplas.

Todas unidades de 2 dorms terão vagas duplas.

1. Qual o tamanho das vagas determinadas?

R: Vagas P = 2,30m de largura x 4,20m de comprimento

Vagas M = 2,30m de largura x 4,70m de comprimento

Vagas G = 2,50m de largura x 5,50m de comprimento

1. Terão vagas extras à venda?

R: Sim, 4 vagas extras Grandes e 1 vaga extra Média.

1. Quantos elevadores terão por torre?

R: 3 elevadores, sendo:

1 elevador social para atender os finais 1 e 6.

1 elevador social para atender os finais 2 e 5.

1 elevador social para atender os finais 3 e 4.

1. Haverá apartamento para Zelador?

Sim, apartamento no subsolo e 1 vaga no alinhamento da calçada

1. Teremos vagas de visitantes?

R: Sim, 4 vagas descobertas.

1. A sala, dormitórios e cozinha serão entregues com piso?

R: Não, serão entregues no contrapiso.

1. Como serão entregues os banheiros, terraços social e de serviço?

R: Com cerâmica ou porcelanato nos pisos, bancadas, louças e metais, conforme memorial descritivo.

1. A Fraiha irá oferecer kits opcionais?

R: Não.

1. A Fraiha irá oferecer opções de plantas ou acabamentos?

R: Não.

1. Quais as quantidades de pontos de ar condicionado previsto por tipo de apto (2 dorms e 1 suíte)

R: todos os apartamentos terão 1 evaporadora na sala e 1 em cada dormitório ou suíte, ou seja, aptos de 2 dorms terão 3 pontos e aptos de 1 suíte terão 2 pontos.

1. Vai ter previsão para infraestrutura de ar condicionado multi split?

R: Sim. Haverá previsão para infraestrutura de ar condicionado multinsplit, composta por carga elétrica e dreno. A infra instrutura frigorígena, evaporadoras e condensadoras serão adquiridas pelo cliente.

1. Qual o pé direito das unidades autônomas?

Pé direito acabado sala e dormitórios pavimentos TIPO. = 2,68m

Distância piso a piso pavimento tipo = 2,88m

1. Qual a espessura das paredes e lajes?

R: A espessura das paredes internas tem uma pequena variação entre 14cm e 15cm.  A espessura externa 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.

1. Qual altura total do prédio?

R: 88 metros de altura.

1. Qual será o tipo de piso das áreas descobertas dos apartamentos Garden?

R: Os terraços descobertos serão entregues com cerâmica ou porcelanato igual do terraço social.

1. Poderá instalar jacuzzi/ SPA nas unidades Garden?

R: Sim, será entregue com previsão estrutural, ponto de hidráulica e elétrica nos terraços descobertos.

1. Qual será o tipo de aquecimento das unidades?

R: Aquecedor de passagem à gás que atenderá água quente nos banhos e cozinha.

1. Quais as áreas dos dormitórios / suítes?

R: Finais 1 e 3

Suíte 1 (master) com banho = 14,48m²

Dormitório 2 = 7,50m²

Banho = 2,77m²

Finais 2, 4 , 5 e 6

Suíte 1 (master) com banho = 11,74m²

1. Quantos m² de terraço social e de serviço tem por apartamento?

R:

Finais 1 e 3

Terraços Sociais = 11,52m²

Terraços serviço = 2,77m²

Final 2

Terraços Sociais = 9,65 m²

Terraço serviço = 2,48m²

Finais 4, e 6

Terraços Sociais = 7,50 m²

Terraço serviço = 2,46m²

Final 5

Terraços Sociais = 8,43 m²

Terraço serviço = 2,46 m²

1. Quais os tamanhos dos caixilhos dos dormitórios?

R: caixilhos das suítes master terão 1,40m x 1,20m – nos dormitórios e suítes secundárias terão 1,30m x 1,20m.

1. Como serão as persianas?

R: Persianas de alumínio de enrolar motorizadas em todos os dormitórios, acionamento por controle remoto.

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

R: Final 1 = 10m

Finais 2 e 3 = 8,50m

1. Terá sistema de CFTV?

R: Sim, composta por 20 câmeras ligadas com a central localizada na portaria. Haverá previsão de mais pontos para futura instalação de mais câmeras por conta do condomínio.

1. Haverá proteção perimetral?

R: Sim, entregaremos cerca elétrica instalada e previsão para instalação de sensoriamento perimetral.

1. Tem tomada para bicicleta elétrica?

R: sim, haverá 02 tomadas no bicicletário. Haverá também um calibrador de pneu no bicicletário.

1. Tem tomada para carro elétrico?

R: Sim, haverá 02 pontos para carro elétrico na garagem de uso comunitário. A instalação do tipo de carregador/tomada fica por conta do condomínio.

1. Teremos tomadas USB?

R: Ambientes da unidade que terão tomada USB = 1 tomada em cada ambiente (sala, dormitório/suíte e terraço).

1. Haverá gerador de energia elétrica?

R: Sim, atenderá pontos das áreas comuns e todos os elevadores

1. Teremos previsão de infra para futura instalação de automação de iluminação?

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

1. Terá fechadura com biometria?

R: Sim, nas entradas sociais dos apartamentos.

1. O empreendimento será entregue com medição individualizada de água e gás?

R: Será entregue previsão para futura instalação de medidores individualizados.

1. O terraço será entregue nivelado?

R: Não.

1. Terá reuso das áreas pluviais?

R: Sim, nos jardins do térreo.

1. Quais os recuos das unidades em relação às extremidades do terreno?

R:



1. Haverá possibilidade de junção das unidades?

R: O cliente adquirindo duas ou mais unidades e mediante projeto, ART e aprovação do síndico poderá retirar as paredes de alvenaria que dividem as unidades, por sua conta e risco.

1. As guaritas serão de segurança e os portões com clausura?

R: Sim, a guarita terá vidros resistentes a balas e haverá clausura de segurança. Terão duas guaritas, uma para pedestres e outra na clausura de veículos.

1. Acessibilidades para deficientes?

R: Sim, nas áreas comuns.

1. Áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas?

R: Sim.

1. Altura dos muros:

R: Muros externos = 3m

1. Quais os principais itens de lazer e infraestrutura do Expand:

No Térreo: Quadra de Tênis e Futebol não oficial, Piscina Coberta com Aquecimento Solar e raia de 25m, Amplo Fitness com sala de tatame, Piscinas Descobertas Adulto e Infantil, Salão de Festas com Terraço Coberta com Churrasqueira, sala para coworking, lavanderia compartilhada, , brinquedoteca, sala de massagem, saunas úmida e seca, sala de descanso, Ducha e praça com playground integrados.

No 1º SS: Bicicletário, Pet Care e Pet Place.

No Rooftop: Sala de TV, Espaço Gourmet, Salão de Jogos e Espaço com churrasqueira e forno de pizza e sala de estar.

1. Como funcionará o Rooftop?

O rooftop poderá ser utilizado e reservado por ambiente ou todos em conjunto.

1. O condomínio contará com serviços pay-per-use?

A Fraiha indicará para o condomínio uma administradora que oferecerá serviços pay-per-use, ficando a cargo do condomínio definir se será implantado ou não.

1. Medidas das piscinas coberta e descobertas adulto e infantil:

R: Piscina Coberta tem 25,00m x3,00m com profundidade de 1,20m de água.

Piscina Descoberta Adulto tem 11.90m x 4,00m com profundidade de 1,20cm de água.

Piscina Descoberta Infantil tem 4,15m x4,00m com profundidade de 35cm de água.

1. Medidas da quadra de tênis e futebol

R: Largura = 16m; Comprimento = 32m; As linhas da quadra de tênis são oficiais, porém os recuos dos fundos são de 4m ao invés de 6m que é a medida oficial. Nas laterais diminuímos 1m de cada lado em relação às quadras oficiais.

1. Qual é a história da Fraiha, os principais diferenciais e regiões de atuação?

R: A Fraiha foi fundada em 1972 e hoje tem 47 anos. As principais regiões de atuação são Moema, Vila Mariana, Vila Olímpia e agora estamos entrando forte em Pinheiros com 02 lançamentos: Cardeal Arcoverde e Natingui x Vupabussu fortalecendo sua marca nessa região.

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. Atuamos no mercado desenvolvendo projetos em localizações rigorosamente escolhidas, oferecendo exclusividade, conforto e qualidade. Somos uma empresa muito série que cumpre com todas nossas obrigações. Nunca atrasamos um obra e nossa nota média de avaliação dos clientes é de 9,5.

Não temos nenhuma reclamação de clientes no Reclame Aqui. Temos alguns vizinhos de nossas obras que reclamaram do barulho de entrega noturna de materiais, porém trata-se de lei de circulação de caminhões que conflita com a lei do Psiu.

<https://www.reclameaqui.com.br/empresa/fraiha-incorporadora/>

Os projetos da Fraiha são sempre muito bem planejados, as áreas são sempre otimizadas, sempre cuidamos para os apartamentos terem bastante armários, vagas mais largas do que o obrigatório, um lazer que as pessoas realmente usem, com espaços generosos e decoração sofisticada.

Muito importante observar o book institucional da Fraiha que mostra um comparativo do prédio pronto x perspectivas, 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](http://www.fraiha.com.br)

1. Quais os diferenciais da localização do Expand?

R: Estar localizado a 300m da estação Faria Lima do metrô e 350m do Shopping Eldorado, próximo à Av. Faria Lima e de vários edifícios corporativos de São Paulo. Além disso, nessa região de Pinheiros está se formando um novo e importante centro gastronômico de São Paulo, com diversos restaurantes que são considerados entre os melhores da cidade, localizados próximos às ruas Ferreira de Araujo, Padre Carvalho, entre outras. Possui ótimas opções de mobilidade urbana, sendo próxima à ciclovia da Faria Lima, Marginal Pinheiros e Av. Eusébio Matoso

1. Quais os principais diferenciais do Expand em relação aos concorrentes?

R: O Expand além de estar localizado a 350m do metrô Faria Lima e 300m do Shopping Eldorado, próximo da Av. Faria Lima, da Marginal Pinheiros e de diversos prédios corporativos, possui vários diferenciais referentes ao produto.

Terreno de 3.430m² com lazer completo: Quadra de Tênis e Futebol e Piscina Coberta e Aquecida com Raia de 25m. Muito difícil encontrar isso em um empreendimento de 1 e 2 dorms.

Um outro diferencial que deverá ser muito trabalhado é o tamanho dos apartamentos. 1 suíte com 48m², na campanha chamamos de XL (Extra Large), pois é bem maior que a média do mercado. A Fraiha sempre pensa em fazer produtos diferentes do que a concorrência faz. Não acreditamos em apartamentos de 20m², é um produto para um público muito específico, é do tamanho de apartamentos de hotéis como Ibis, Formula 1, entre outros. Já o tamanho do apartamento do Expand é do tamanho dos quartos de hotéis 5 ou 6 estrelas, portanto estamos fazendo um residencial 6 estrelas! Este produto é sempre muito demandado, independente do cenário econômico, pois as pessoas podem viver lá, diferente dos estúdios que as pessoas ficam lá por curtas temporadas.

1. Existem melhorias previstas para a região da Cardeal Arcoverde?

R: O terreno da Cardeal está situado dentro da Operação Urbana Faria Lima. Segundo a lei da Operação Urbana Faria Lima, todos os recursos arrecadados com a venda das CEPAC´s devem ser utilizados para melhorias nesta região, como aterramento da fiação elétrica, alargamento de vias, melhoramento das calçadas, entre outros.

Além disso, a Fraiha entrou com solicitação através da secretaria de transportes e DSV pedindo que dupliquem a Rua Cardeal Arcoverde para desafogar o fluxo que vai sentido Eusébio Matoso.

O empreendimento da Incorporadora Paulo Malzone que será construído na esquina da Eusébio Matoso x Cardeal Arcoverde está planejando ações de melhorias na região, juntamente com outros incorporadores como a própria Fraiha que demonstraram interesse em investir neste projeto. A ideia é criar um novo conceito para a região e transformá-la no novo polo de empreendedorismo de São Paulo.

1. Essa região tem potencial de valorização?

R: A Fraiha acredita que sim, pois todos os novos empreendimentos situados a um raio de 300m da Av. Faria Lima atualmente estão sendo ofertados por valores superiores a R$ 20.000,00/m2. A região da Cardeal, com as chegadas do Expand, projeto do Malzone e edifício comercial da HSI, trarão uma maior demanda por imóveis residenciais e de serviços, tais como padarias, restaurantes, escolas e supermercados. Acreditamos que o processo de transformação e melhorias da região é uma questão de pouco tempo.

1. Qual será o projeto que a HSI está construindo?

R: A HSI está construindo um edifício Triple A à poucos metros do Expand. Este empreendimento possui uma fachada emblemática e está sendo procurada para ser ocupada pelas principais multinacionais mundiais.

Vejam algumas matérias que falam destas transformações:

<https://braziljournal.com/exclusivo-abram-szajman-e-hsi-vao-mudar-o-largo-da-batata>

<https://vejasp.abril.com.br/cidades/largo-da-batata-predio/>

<https://www.istoedinheiro.com.br/largo-da-batata-recebera-predio-de-alto-padrao-que-quer-revitalizar-regiao/>

1. Qual é o projeto que será incorporado no terreno do Paulo Malzone?

R: Segundo informações do próprio escritório do Paulo Malzone, fomos informados que o terreno possui mais de 18.000m2, e será construída uma torre com hotel 6 estrelas de uma renomada rede (não foi aberto o nome), com apartamentos de 42m2, e não serão colocados a venda. Além disso, o empreendimento contará com apartamentos de 300 a 1.000m2 e a expectativa deles é de vender por R$ 30.000,00/m2.

1. Outras matérias sobre a região de Pinheiros:

R:

<https://blog.agulhanoceleiro.com.br/5-vantagens-para-morar-em-pinheiros-em-sp-e-amar-o-bairro/>

<https://www.estadao.com.br/noticias/geral,o-fim-do-velho-largo-da-batata,473667>