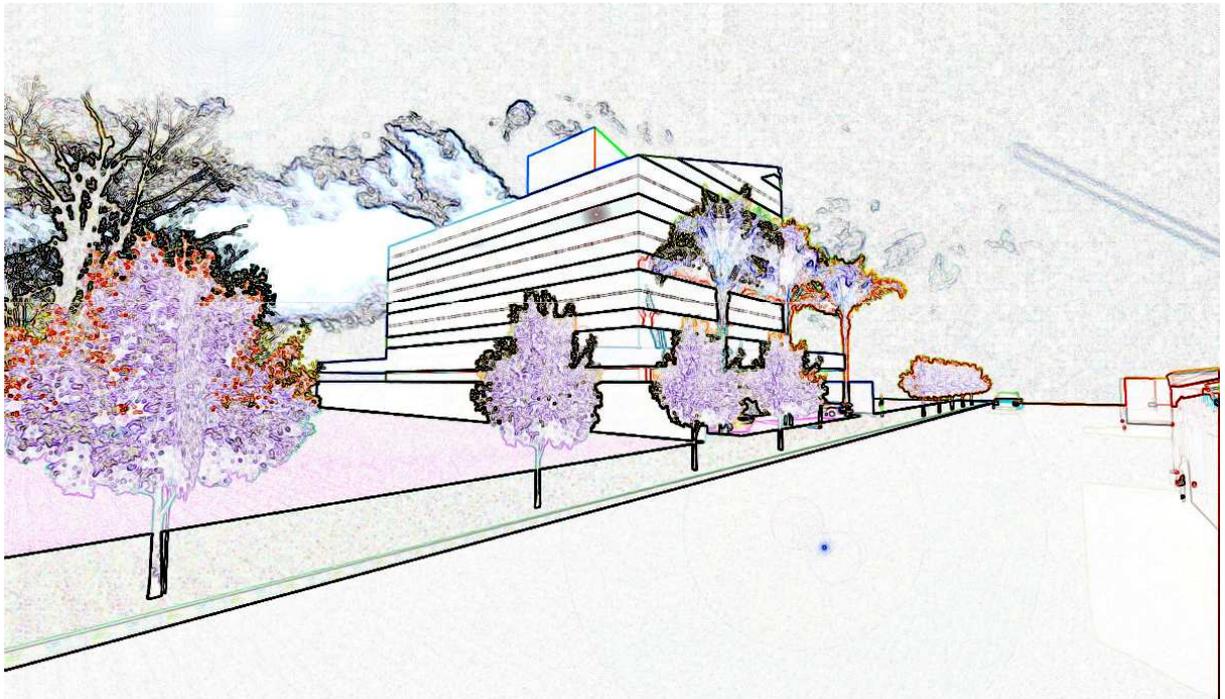


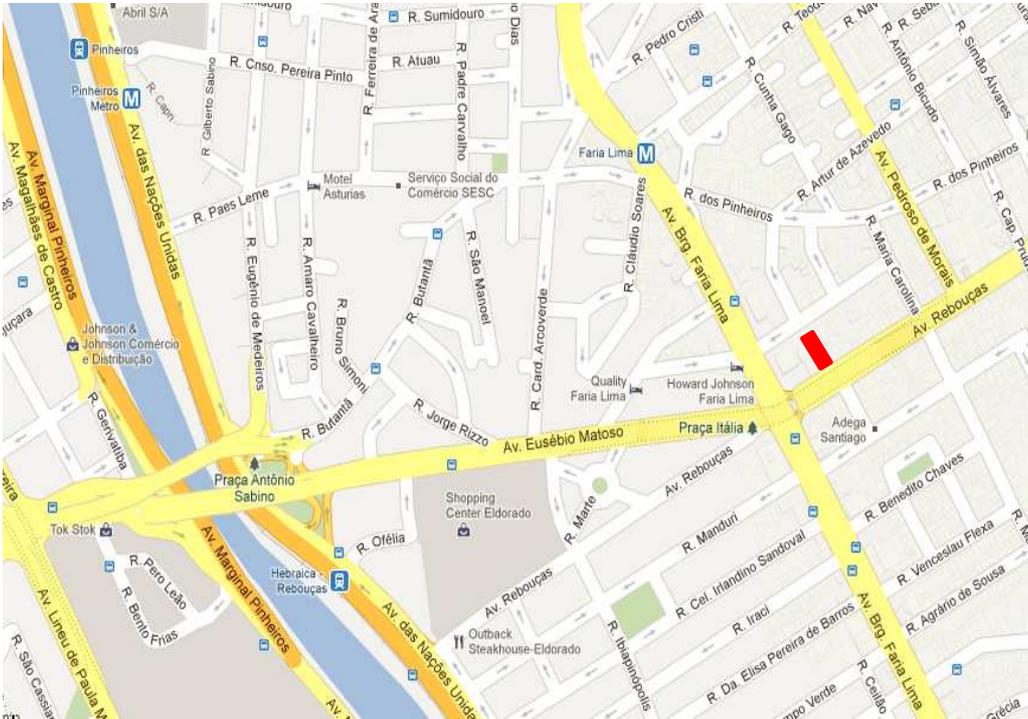
**MAX  
REBOUÇAS  
OFFICES**



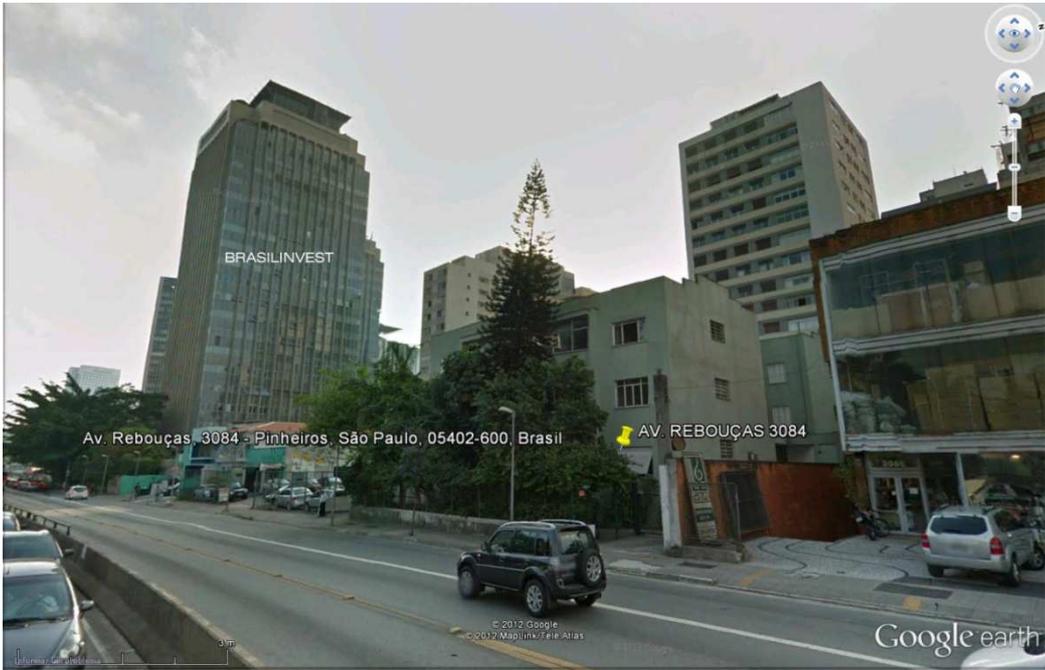
**RETROFIT  
EM PREDIO DE USO RESIDENCIAL  
PARA USO COMERCIAL**



**LOCALIZAÇÃO – AVENIDA REBOUÇAS, 3.084**



**FOTO DO LOCAL (ao fundo Edifício Brasilinvest)**





## O PREDIO EXISTENTE

PREDIO RESIDENCIAL COM TERREO, 2 ANDARES TIPO E MEIO SUB SOLO  
12 APARTAMENTOS - 4 POR ANDAR - 16 VAGAS PARA AUTOMOVEIS

## O RETROFIT

SERA RECONSTRUIDA A ÁREA DE CIRCULAÇÃO DOS ANDARES PARA QUE SEJAM INCLUIDOS 2 ELEVADORES E NOVA ESCADA DE SEGURANÇA.  
SERÃO CONSTRUÍDOS MAIS UM ANDAR INTEIRO E UM MEZANINO, FICANDO O PREDIO COM 4 ANDARES DE ESCRITÓRIOS, SENDO O ÚLTIMO DUPLEX.  
A CONSTRUÇÃO EXISTENTE SERÁ REFORÇADA POR UMA ESTRUTURA METÁLICA PARA NÃO SOBRECARRGAR A ESTRUTURA ATUAL.

## A LOCALIZAÇÃO

PRIVILEGIADA - PONTO COMERCIAL DA AVENIDA REBOUÇAS A POUCOS METROS DA AVENIDA FARIA LIMA E DA ESTAÇÃO FARIA LIMA DO METRO. O PRÉDIO OBJETO DE RETROFIT SERVIRÁ TANTO PARA MONO USUÁRIO, COMO PARA CONJUNTOS MENORES.

## DADOS TECNICOS

QUADRO DE AREAS (m<sup>2</sup>)

ANDAR	AREA UTIL						TOTAIS
	TERREO	1º ANDAR	2º ANDAR	3º ANDAR	MEZANINO	SUB SOLO	
FINAL 1	103,25	103,25	103,25	231,90	160,40		
FINAL 2	97,40	97,40	97,40	231,90	160,40		
FINAL 3	98,00	98,00	98,00				
FINAL 4	98,00	98,00	98,00				
5	67,15	67,15	67,15				
SUBTOTAL	463,80	463,80	463,80	463,80	320,80	784,60	
AREA COMUM	54,50	54,50	54,50	54,50	-	218,00	
AREA TOTAL	518,30	518,30	518,30	518,30	320,80	687,00	
						3.081,00	



## **PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS**

### **DO PREDIO**

- ENTRADAS COM CATRACAS ELETRONICAS;
- ELEVADORES INTELIGENTES COM LEITURA BIOMÉTRICA;
- 44 VAGAS DE GARAGEM (32 NO SUB SOLO E 12 NO TÉRREO);
- CENTRAL DE AR CONDICIONADO COM TERRAÇO TÉCNICO NA COBERTURA E COMANDOS INDIVIDUALIZADOS;
- FACHADAS EM ALUMINIO E VIDROS ESPELHADOS;
- INFRAESTRUTURA PARA CABEAMENTO ESTRUTURADO ENGLOBANDO DADOS, TELEFONIA E ELETRICIDADE;
- INFRA ESTRUTURA PARA CONTROLE DE PERSIANAS E PARA CONTROLE DE AUDIO E VIDEO REMOTO;
- ACESSIBILIDADE E 1 LAVABO POR ANDAR PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS;
- O PRÉDIO SERÁ DOTADO DE TODOS OS NOVOS PRECEITOS PARA OBTENÇÃO DE SELO VERDE, INCLUINDO USO E REUSO DE ÁGUA E ECONOMIA DE ENERGIA.

### **DO TERREO**

- COBERTURA NO ACESSO DO HALL DE ENTRADA DO PREDIO (Porte Cochère);
- PAISAGISMO - ARQUITETA MARY CRISTINA DE ARAUJO E SILVA.

### **DO USO**

- OS ANDARES PERMITEM DIVISÃO EM ATÉ 5 CONJUNTOS DE ESCRITÓRIOS COMPLETOS (Área útil variando de 67 a 103 m<sup>2</sup>).

## **FORMATO DO NEGÓCIO E ASPECTOS LEGAIS**

ATRAVÉS DA CONSTITUIÇÃO DE UMA SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO – SPE – ESTA FORMALIZARÁ A COMPRA DO IMÓVEL E PAGARÁ MEDIANTE ESCRITURAS DOS IMÓVEIS EM NOME DA SPE). A SPE TAMBÉM CONTRATARÁ AS EMPRESAS ABAIXO, RESPONSÁVEIS PELO PROJETO E EXECUÇÃO DAS OBRAS. A CONSTRUÇÃO SERÁ CONTRATADA SOB O REGIME DE ADMINISTRAÇÃO A PREÇO DE CUSTO. CONFORME ESTUDO DE VIABILIDADE ECONOMICO-FINANCEIRO, ESTÃO PREVISTOS TODOS OS CUSTOS COM PROJETOS E OBRAS, BEM COMO TODAS AS TAXAS E EMOLUMENTOS, RECOLHIMENTO DE OUTORGA ONEROSA. OS RECURSOS SERÃO LIBERADOS EM PARCELAS MENSIS CONFORME CRONOGRAMA FISICO FINANCEIRO A SER DEFINIDO– PRAZO PREVISTO DE OBRAS: 15 MESES



## **LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

TODOS OS ASPECTOS DA LEGISLAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA PREFEITURA DE SÃO PAULO E REFERENTES AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO FORAM OBSERVADOS. APÓS A ESCRITURAÇÃO DE TODOS OS IMÓVEIS DO PRÉDIO E APROVAÇÃO DO PROJETO, SERÁ REGISTRADA A ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (INCORPORAÇÃO) EM NOME DA SPE.

## **PRAZOS**

DURANTE OS PRIMEIROS 6 MESES (1ª FASE) O PROJETO SERÁ SUBMETIDO A APROVAÇÃO DA PREFEITURA E DEMAIS ORGÃOS PÚBLICOS COMPETENTES. AS OBRAS SERÃO EXECUTADAS NOS 15 MESES SEGUINTE (2ª FASE).

## **RESPONSÁVEIS PELO NEGÓCIO**

### **ESTRUTURAÇÃO E GESTÃO**

- ❖ **A/G MAX CONSULTORIA E PROJETOS LTDA.**

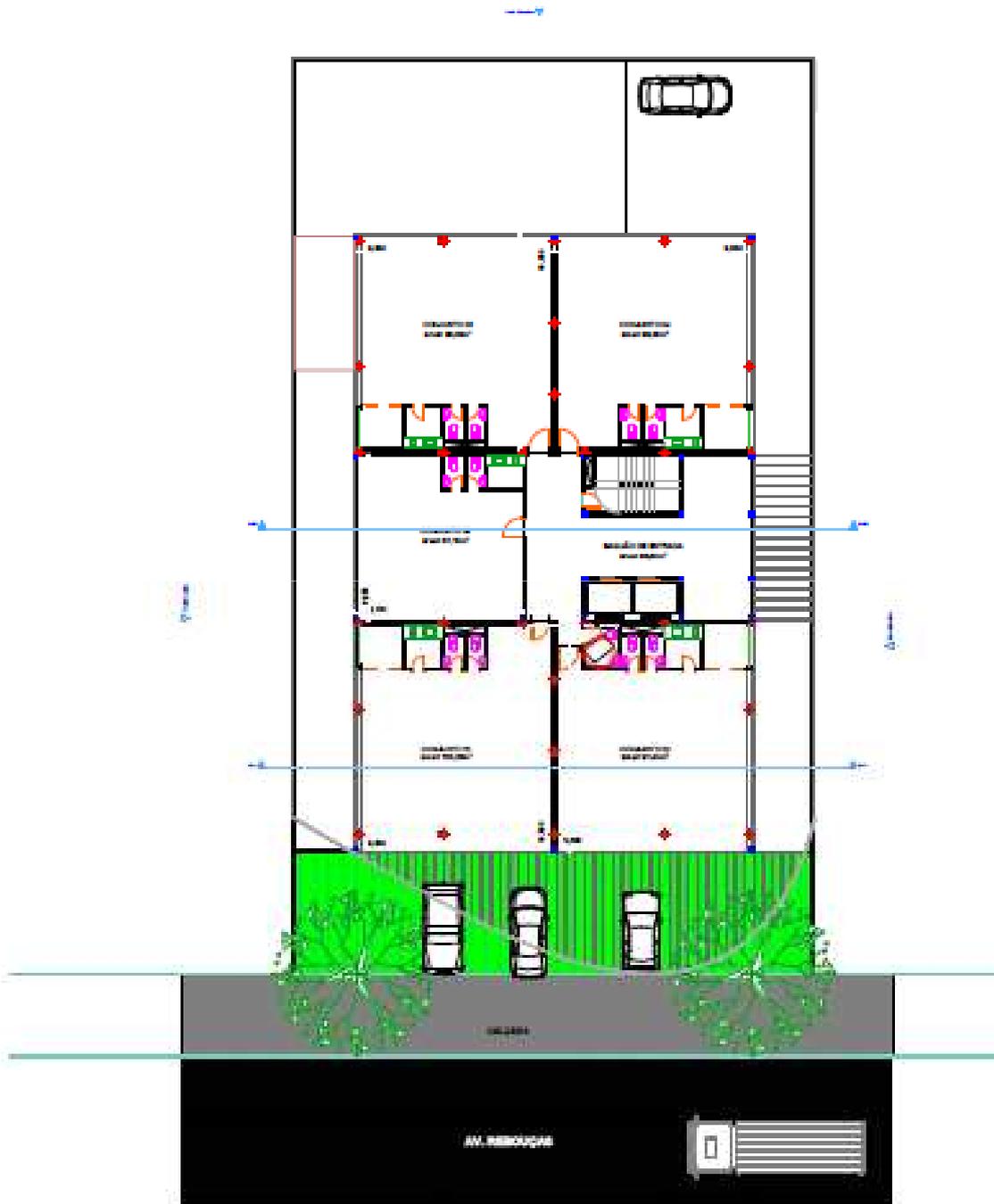
### **PROJETO**

- ❖ **ARQUITETO GEORGE R FERES**

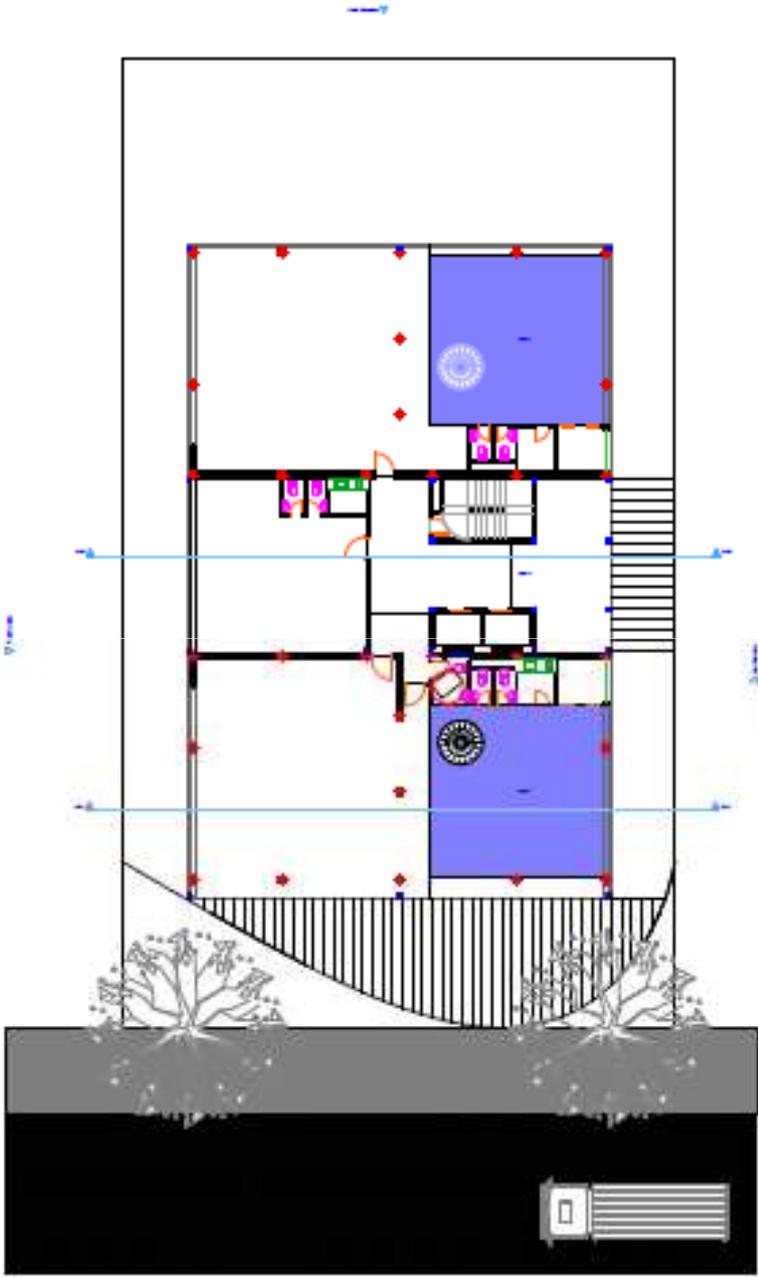
### **ADMINISTRAÇÃO DA CONSTRUÇÃO**

- ❖ **A/G MAX EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.**

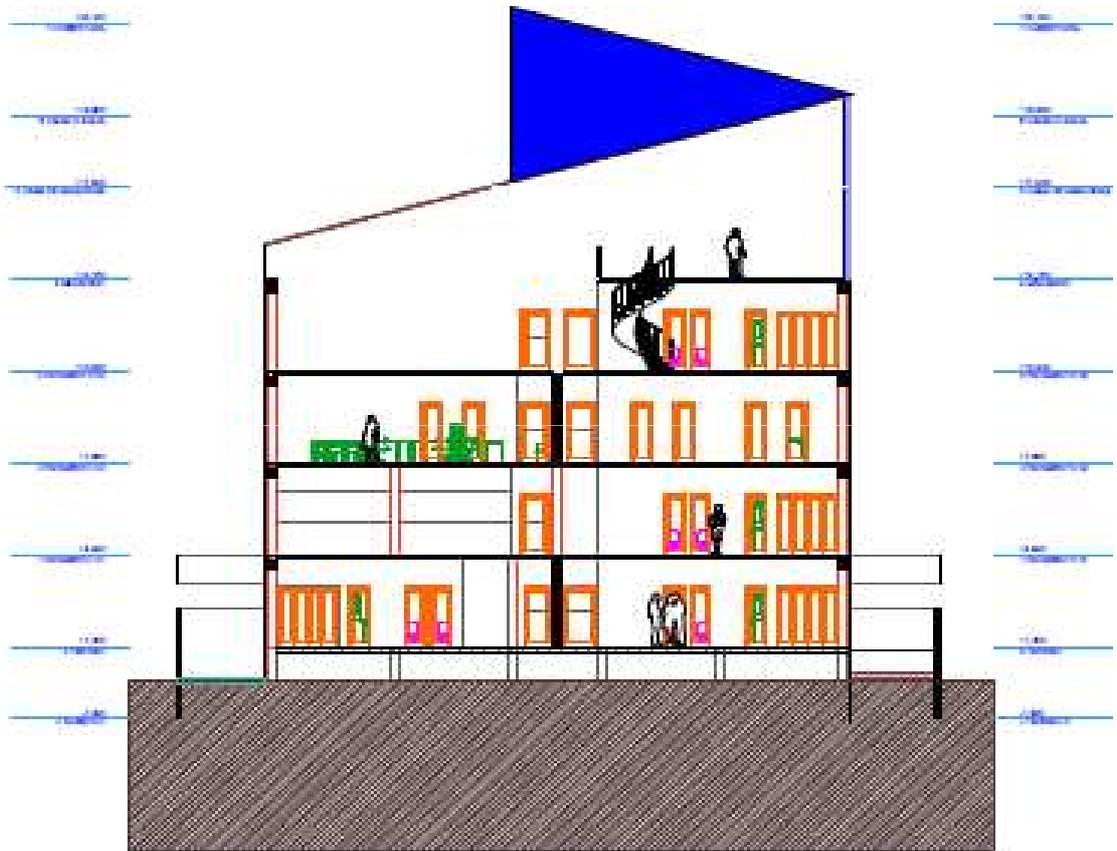
## **ANEXO O PROJETO DE ARQUITETURA**



PLANTA TERREO E TIPO



PLANTA COBERTURA E MEZANINO



CORTE ESQUEMATICO

