SAENS PEÑA

OFFICES

QUANDO VOCÊ
PENSAVA QUE NÃO
TERIA MAIS UMA
OPORTUNIDADE COMO
ESSA, ELA APARECE.

SAENS PEÑA
OFFICES

FOTOS ILUSTRATIVAS

SAENS PEÑA
OFFICES

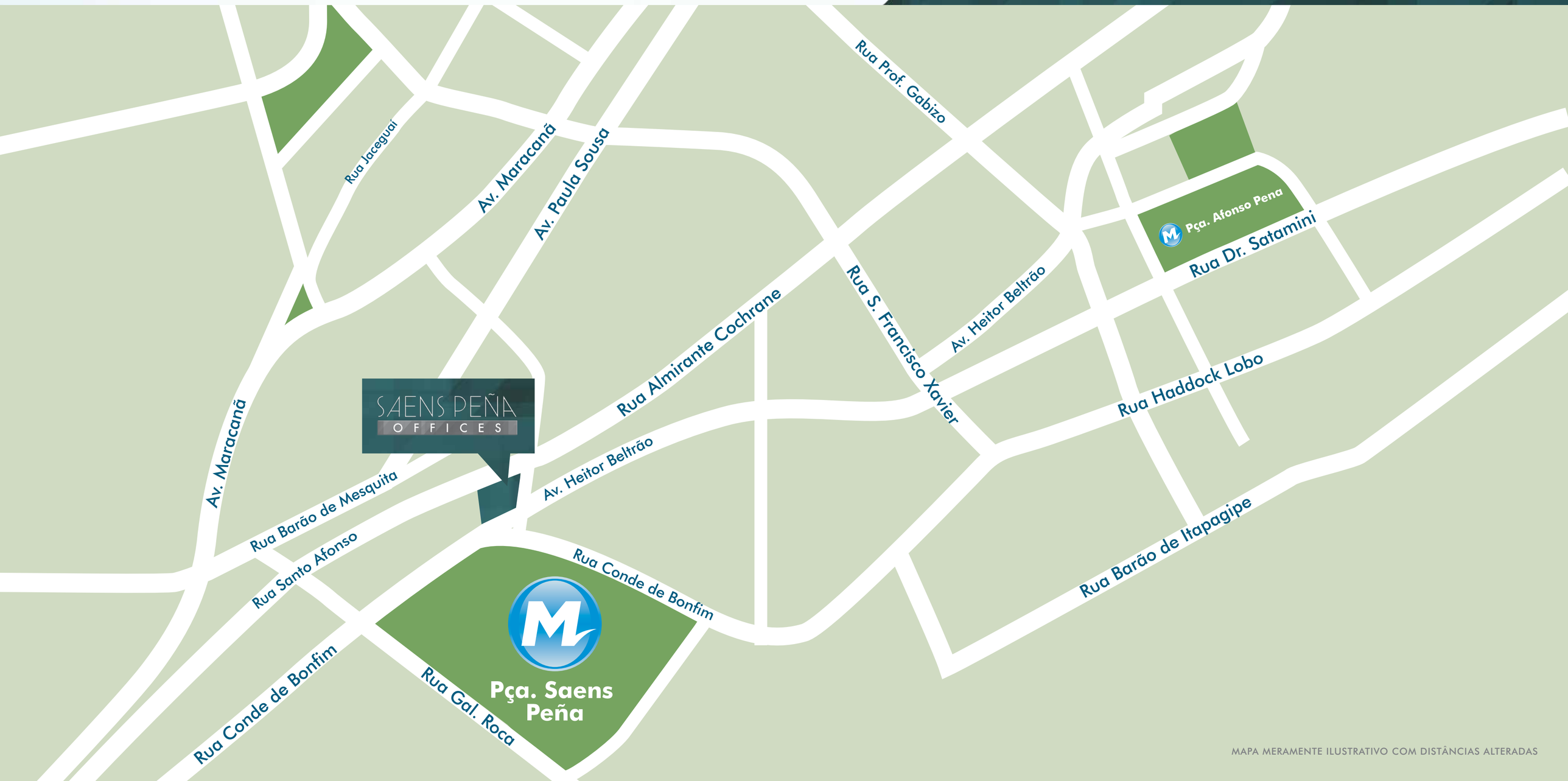
FOTO DA PRAÇA SAENS PENA

EM UM DOS ÚLTIMOS TERRENOS NO ENTORNO DA PRAÇA SAENS PEÑA, SURGE UM EMPREENDIMENTO INIGUALÁVEL.

VOCÊ VAI CONTAR COM O PÚBLICO DE MAIOR PODER AQUISITIVO E COM O ENORME POTENCIAL DE CONSUMIDORES DOS BAIRROS VIZINHOS:

- ALTO DA BOA VISTA
- ANDARAÍ
- GRAJAÚ
- MARACANÃ
- PRAÇA DA BANDEIRA
- VILA ISABEL

SAENS PEÑA OFFICES



MAPA MERAMENTE ILUSTRATIVO COM DISTÂNCIAS ALTERADAS

IMAGINE ESTAR EM UM DOS
BAIRROS MAIS TRADICIONAIS
E MOVIMENTADOS DO RIO,
COM METRÔ NA PORTA.
ISSO SIM É LOCALIZAÇÃO.

SAENS PEÑA
OFFICES

FOTOS DA REGIÃO

FOTO ILUSTRATIVA

SAENS PEÑA
OFFICES

EXISTEM AINDA MAIS MOTIVOS
PARA VOCÊ TER A CERTEZA DE
ESTAR FAZENDO UM ÓTIMO
NEGÓCIO.

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA DA FACHADA

EM UM EMPREENDIMENTO

MODERNO, COM DIFERENCIAIS

QUE VÃO SURPREENDER VOCÊ.

SAENS PEÑA
OFFICES

SAENS PEÑA
OFFICES

DÊ VISIBILIDADE AO SEU NEGÓCIO: APROVEITE TODO FLUXO DE PESSOAS QUE CIRCULAM DIARIAMENTE PELA REGIÃO.

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA DA FACHADA

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA DA FACHADA NOTURNA

SAENS PEÑA
OFFICES

FACHADA DIFERENCIADA
E LOBBY IMPONENTE DÃO
AS BOAS VINDAS.

SAENS PEÑA

OFFICES

SALAS COM POSSIBILIDADE
DE JUNÇÃO E COMPLETA
INFRAESTRUTURA PARA EMPRESAS
DE QUALQUER SEGMENTO.

FOTO ILUSTRATIVA

SUGESTÃO DE JUNÇÃO PARA SALA DO ARQUITETO.

SAENS PEÑA
OFFICES

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA DE JUNÇÃO PARA SALA DO ARQUITETO

SAENS PEÑA
OFFICES

SALA 01
2° AO 9° PAVIMENTO

AS COTAS SÃO MEDIDAS DE FACE A FACE DAS PAREDES.
0.0 .50 1 2 3

SALA 02
2° AO 9° PAVIMENTO

AS COTAS SÃO MEDIDAS DE FACE A FACE DAS PAREDES.
0.0 .50 1 2 3

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA DA SALA DE DENTISTA

SUGESTÃO PARA SALA DE DENTISTA.

SAENS PEÑA
OFFICES

SAENS PEÑA
OFFICES

SALA 03

2° AO 9° PAVIMENTO

AS COTAS SÃO MEDIDAS DE FACE A FACE DAS PAREDES.

0.0 .50 1 2 3

SALA 04

2° AO 9° PAVIMENTO

AS COTAS SÃO MEDIDAS DE FACE A FACE DAS PAREDES.

0.0 .50 1 2 3

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA DO ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

SUGESTÃO PARA ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA.

SAENS PEÑA
OFFICES

SAENS PEÑA
OFFICES

SALA 05
2° AO 9° PAVIMENTO

AS COTAS SÃO MEDIDAS DE FACE A FACE DAS PAREDES.

0.0 .50 1 2 3

SALA 06
2° AO 9° PAVIMENTO

AS COTAS SÃO MEDIDAS DE FACE A FACE DAS PAREDES.

0.0 .50 1 2 3

SUGESTÃO PARA CONSULTÓRIO MÉDICO.

SAENS PEÑA
OFFICES

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA DO CONSULTÓRIO MÉDICO

SAENS PEÑA
OFFICES

SALA 07

2° AO 9° PAVIMENTO

AS COTAS SÃO MEDIDAS DE FACE A FACE DAS PAREDES.

0.0 .50 1 2 3

SALA 08

3° AO 9° PAVIMENTO

AS COTAS SÃO MEDIDAS DE FACE A FACE DAS PAREDES.

0.0 .50 1 2 3

SAENS PEÑA
OFFICES

SALA 09

3° AO 9° PAVIMENTO

AS COTAS SÃO MEDIDAS DE FACE A FACE DAS PAREDES.

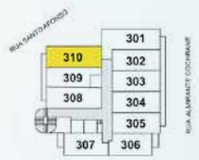
0.0 .50 1 2 3

SALA 10

3° AO 9° PAVIMENTO

0.0 .50 1 2 3

AS COTAS SÃO MEDIDAS DE FACE A FACE DAS PAREDES.



MEMORIAL DESCRITIVO

1. TÉRREO (1º PAVIMENTO)
1.1. Calçadas: acompanhando o padrão do local ou aquele que for determinado pela Prefeitura
1.2. Rampa de acesso às garagens: piso em cimentado e/ou concreto, com ranhuras antiderrapantes
1.3. Portaria:
1.3.1. Piso: Pedra decorativa e/ou porcelanato e/ou cerâmica
1.3.2. Rodapés: Poliestireno e/ou madeira e/ou porcelanato e/ou cerâmica
1.3.3. Paredes: Pintura e/ou textura
1.3.4. Teto: Pintura
1.4. Lojas:
1.4.1. Piso: laje em osso
1.4.2. Paredes: em tijolos de concreto sem revestimento
1.4.3. Teto: Laje em osso
1.4.4. Escada de acesso ao jirau: em ferro pintado
1.5. WC das lojas:
1.5.1. Piso: Cerâmica
1.5.2. Rodapés: Cerâmica
1.5.3. Paredes: Pintura
1.5.4. Teto: Pintura
2. PAVIMENTO JIRAU
2.1. Jirau das lojas:
2.1.1. Piso: laje em osso
2.1.2. Paredes: em tijolos de concreto sem revestimento
2.1.3. Teto: Laje em osso
3. PAVIMENTO 1º GARAGEM ELEVADA
3.1. Rampa de acesso às garagens: piso em cimentado e/ou concreto, com ranhuras antiderrapantes
3.2. Estacionamento e circulação de veículos:
3.2.1. Piso: Em cimentado com pintura das vagas em tinta apropriada
3.2.2. Paredes: Em pintura com faixas preta e amarela até a altura de 1,00 metro e branca até o teto
3.2.3. Teto: laje com acabamento em pintura ou em verniz apropriado
4. PAVIMENTO 2º GARAGEM ELEVADA
4.1. Rampa de acesso às garagens: piso em cimentado e/ou concreto, com ranhuras antiderrapantes
4.2. Estacionamento e circulação de veículos:
4.2.1. Piso: Em cimentado com pintura das vagas em tinta apropriada
4.2.2. Paredes: Em pintura com faixas preta e amarela até a altura de 1,00 metro e branca até o teto
4.2.3. Teto: laje com acabamento em pintura ou em verniz apropriado
4.3. Refeitório:
4.3.1. Piso: Cerâmica
4.3.2. Rodapés: Poliestireno e/ou madeira e/ou porcelanato e/ou cerâmica
4.3.3. Paredes: Pintura
4.3.4. Teto: Pintura
4.4. Vestiários:
4.4.1. Piso: Cerâmica
4.4.2. Rodapés: Poliestireno e/ou madeira e/ou porcelanato e/ou cerâmica
4.4.3. Paredes: Pintura
4.4.4. Teto: Pintura
5. PAVIMENTO 3º GARAGEM ELEVADA
5.1. Rampa de acesso às garagens: piso em cimentado e/ou concreto, com ranhuras antiderrapantes
5.2. Estacionamento e circulação de veículos:
5.2.1. Piso: Em cimentado com pintura das vagas em tinta apropriada
5.2.2. Paredes: Em pintura com faixas preta e amarela até a altura de 1,00 metro e branca até o teto
5.2.3. Teto: laje com acabamento em pintura ou em verniz apropriado
6. 2º PAVIMENTO
6.1. Hall de circulação:
6.1.1. Piso: Cerâmica
6.1.2. Rodapés: Poliestireno e/ou madeira e/ou porcelanato e/ou cerâmica
6.1.3. Paredes: Pintura
6.1.4. Teto: Pintura
6.2. Escadas de circulação:
6.2.1. Piso: Cimentado liso
6.2.2. Paredes: Pintura
6.2.3. Teto: Pintura
6.3. Apartamento do zelador:
6.3.1. Sala:
6.3.1.1. Piso: Cerâmica
6.3.1.2. Rodapés: Poliestireno e/ou madeira e/ou porcelanato e/ou cerâmica
6.3.1.3. Paredes: Pintura
6.3.1.4. Teto: Pintura
6.3.2. Quarto:
6.3.2.1. Piso: Cerâmica
6.3.2.2. Rodapés: Poliestireno e/ou madeira e/ou porcelanato e/ou cerâmica
6.3.2.3. Paredes: Pintura
6.3.2.4. Teto: Pintura
6.3.3. Banheiro:
6.3.3.1. Piso: Cerâmica
6.3.3.2. Rodapés: Poliestireno e/ou madeira e/ou porcelanato e/ou cerâmica
6.3.3.3. Paredes: Pintura
6.3.3.4. Teto: Pintura
6.4. Banheiro PNE:
6.4.1. Piso: Cerâmica
6.4.2. Rodapés: Poliestireno e/ou madeira e/ou porcelanato e/ou cerâmica
6.4.3. Paredes: Pintura
6.4.4. Teto: Pintura
6.5. Alojamento:
6.5.1.1. Piso: Cerâmica
6.5.1.2. Rodapés: Poliestireno e/ou madeira e/ou porcelanato e/ou cerâmica
6.5.1.3. Paredes: Pintura
6.5.1.4. Teto: Pintura
6.6. Salas:
6.6.1. Piso: Laje em osso
6.6.2. Paredes: Pintura
6.6.3. Teto: Pintura sobre a laje
6.7. WC´s das Salas:
6.7.1. Piso: Cerâmica
6.7.2. Rodapés: Poliestireno e/ou madeira e/ou porcelanato e/ou cerâmica
6.7.3. Paredes: Pintura
6.7.4. Teto: Pintura
7. PAVIMENTOS-TIPOS (3º AO 9º)
7.1. Hall de circulação:
7.1.1. Piso: Cerâmica
7.1.2. Rodapés: Poliestireno e/ou madeira e/ou porcelanato e/ou cerâmica
7.1.3. Paredes: Pintura
7.1.4. Teto: Pintura
7.2. Escadas de circulação:
7.2.1. Piso: Cimentado liso
7.2.2. Rodapés: Cimentado liso
7.2.3. Paredes: Pintura
7.2.4. Teto: Pintura
7.3. Banheiro PNE:
7.3.1. Piso: Cerâmica
7.3.2. Rodapés: Poliestireno e/ou madeira e/ou porcelanato e/ou cerâmica
7.3.3. Paredes: Pintura
7.3.4. Teto: Pintura
7.4. Salas:
7.4.1. Piso: Laje em osso
7.4.2. Paredes: Pintura
7.4.3. Teto: Pintura sobre a laje
7.5. WC´s das Salas:
7.5.1. Piso: Cerâmica
7.5.2. Rodapés: Poliestireno e/ou madeira e/ou porcelanato e/ou cerâmica
7.5.3. Paredes: Pintura
7.5.4. Teto: Pintura
8. PAVIMENTO TELHADO
8.1. Casa de pressurização da tubulação de incêndio:
8.1.1. Piso: Cimentado liso
8.1.2. Paredes: Pintura
8.1.3. Teto: Pintura
8.2. Casa de máquinas de exaustão:
8.2.1. Piso: Cimentado liso
8.2.2. Paredes: Pintura
8.2.3. Teto: Pintura
8.3. Caixa d´água superior: em concreto armado e impermeabilizada
8.4. Telhado:
8.4.1. Telhas em fibrocimento sobre madeiramento
8.4.2. Calhas em concreto com impermeabilização
9. ESPECIFICAÇÕES GERAIS
9.1. Portas internas: em madeira com acabamento em pintura
9.2. Portas das lojas: de enrolar, em alumínio
9.3. Portão de entrada da garagem: em alumínio
9.4. Ferragens: das marcas Papaiz ou LaFonte ou Imab ou Pado ou Haga ou similar
9.5. Interruptores e tomadas: das marcas Pial Legrand ou Alumbra ou Siemens ou similar
9.6. Acabamento das quinas de paredes em cerâmica: Cantoneira plástica (cor branca)
9.7. Elevadores: ThyssenKrupp, Hyundai, Otis ou Atlas Schindler, com capacidade e velocidade determinadas por cálculo específico.
9.8. Fachada:
9.8.1. Esquadrias de alumínio: anodizadas ou em pintura eletrostática em cores a serem definidas pelo arquiteto responsável
9.8.2. Vidros: em cor a ser definida pelo arquiteto responsável, com espessuras apropriadas aos vãos
9.8.3. Revestimentos dos panos cegos: em ACM e/ou alumínio e/ou cerâmica e/ou pastilhas, de acordo com projeto específico do arquiteto responsável.
10. EQUIPAMENTOS E SISTEMAS
10.1. Instalações elétricas: Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT ou outras normas internacionais equivalentes.
As salas das unidades autônomas e lojas serão entregues com quadro elétrico, ficando o cabeamento e a distribuição dos pontos por conta dos adquirentes. Os WC´s das unidades serão entregues cabeados, conforme projeto específico.
10.2. Instalações hidráulicas: Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT ou outras normas internacionais equivalentes.
O projeto hidráulico foi desenvolvido com sub-medição individual de consumo de água, que será entregue pela construtora.
10.3. Ar condicionado: Para as salas (unidades autônomas) será previsto, conforme projeto específico, sistema de ar condicionado individual tipo Split System, ficando por conta dos adquirentes das unidades a

aquisição e instalação das unidades condensadoras e evaporadoras, bem como suas respectivas instalações. As condensadoras deverão ser instaladas nos locais previstos pelos projetistas responsáveis.

10.4. Exaustão mecânica: Será instalado e entregue em funcionamento um sistema de exaustão mecânica para atendimento dos WC´s em situação sem ventilação natural, conforme projeto.

10.5. Sistemas de voz/telefonia/dados e imagens: Será entregue, no quadro de distribuição das unidades autônomas, infra-estrutura (tubulação seca) que possibilite a instalação, pelo adquirente, de sistema de voz, dados e imagem através das operadoras de telefonia, TV ou Internet, comum aos sistemas de antena/TV por assinatura.

10.6. Sistema de combate a incêndio: Serão instalados equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios, de acordo com normas e exigências do CBERJ.

10.7. Sistema de proteção contra descargas atmosféricas: O empreendimento será dotado de sistema de proteção contra descargas atmosféricas, conforme norma.

10.8. Sistema de segurança: CFTV – será entregue sistema de circuito fechado de TV com câmeras, de acordo com projeto específico, com controle na portaria do edifício.

11. OBSERVAÇÕES FINAIS

11.1. Conforme cláusula específica do instrumento de promessa de compra e venda, os tópicos abaixo relacionados serão objeto de rateio entre os adquirentes das unidades, na proporção de suas respectivas frações ideais de terreno:

11.1.1. Os custos com ligações definitivas de serviços públicos (água, esgoto, luz, força, gás e telefone) do empreendimento são de estimativa impossível antes dos respectivos serviços serem, nas épocas próprias, quantificados e orçados pelas empresas concessionárias. Por essa razão, tais custos não se acham incluídos no preço pactuado. Quando conhecidos pela Outorgante, serão esses custos rateados, à medida em que forem ocorrendo, entre todos os subscritores de unidades autônomas do empreendimento, na proporção de suas respectivas frações ideais de terreno, obrigando-se o(s) outorgado(s) ao reembolso, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da respectiva comunicação. São eles:

11.1.1.1. Medidores de gás, luz e água.

11.1.1.2. Taxas, emolumentos, orçamentos de concessionárias ou empresas de serviços públicos, despachante, serviços de credenciados, ligações, enfim, quaisquer pagamentos para obtenção, aprovação, cadastramento e instalação de serviços definitivos de energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede de esgotos sanitários e pluviais, gás, telefones, combate a incêndio e outros que venham a ser necessários ao perfeito funcionamento da edificação.

11.1.1.3. "Vault", câmara subterrânea, transformadores e/ou outros equipamentos que venham a ser exigidos pela concessionária de energia elétrica.

11.1.1.4. Estação de tratamento de esgotos (ETE) e/ou outros equipamentos que venham a ser exigidos pelas concessionárias e outros órgãos públicos.

11.1.1.5. Gastos com assembléia de instalação do condomínio de utilização.

11.1.1.6. Gastos com porteiros, vigias, segurança, manutenção e limpeza.

11.1.1.7. Extensões de rede de água e esgoto, medidor individual de água e quaisquer despesas com as instalações e/ou serviços que são próprios de concessionárias de serviços públicos, inclusive imposto territorial e sua individualização, inclusão predial, averbação da construção e abertura de matrícula.

11.1.2. Projeto e/ou instalações especiais que venham a ser exigidos pelos órgão públicos ou autoridades federais, estaduais ou municipais, como ampliações e/ou reforços das redes públicas existentes.

11.2. No interesse do bom andamento da obra, a construtora poderá substituir quaisquer especificações de materiais descritos neste Memorial Descritivo, sem que haja depreciação, sempre que, quando da época para a qual sua compra tenha sido programada, encontrar dificuldades em sua aquisição. As padronagens serão definidas de modo a obter-se harmonia e bom gosto na concretização final da unidade.

11.3. Não serão admitidas modificações nas unidades ao longo do andamento das obras.

11.4. O fornecimento e instalação do que não constar expressamente desta especificação serão de responsabilidade dos adquirentes das unidades. Entre tais itens, exemplificativamente, mas não limitados a eles, incluem-se os seguintes:

11.4.1. Materiais e serviços de decoração da portaria

11.4.2. Sistema de automação do portão de garagem da entrada do condomínio

11.4.3. Antena parabólica de televisão, sistema de recepção de televisão por cabo, satélite ou UHF/VHF

11.4.4 Fornecimento e instalação das catracas de entrada de pedestres no condomínio

11.4.5. Sistema de segurança do condomínio, inclusive CTV (circuito interno de TV), detectores de presença, alarmes, etc

11.4.6. Instalação de telefones, centrais telefônicas e sistema de telefonia interna

11.4.7. Sistema para acesso à Internet e/ou rede de computadores

§ Único - A Alienante poderá efetuar o pagamento das despesas descritas nesta cláusula e, ato contínuo, serão esses custos rateados, à medida em que forem ocorrendo, entre todos os subscritores de unidades autônomas do empreendimento, na proporção de suas respectivas frações ideais de terreno, obrigando-se o Adquirente ao reembolso, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da respectiva comunicação.

11.5. Nas unidades, a aquisição e instalação dos equipamentos de ar condicionado são de responsabilidade dos adquirentes.

QUADRO DE ÁREAS PRIVATIVA

LOJAS	ÁREA TÉRREO	ÁREA JIRAU
A	58.45	10.28
B	26.35	12.18
C	37.55	17.72
D	35.99	16.9
E	34.36	15.95
F	25.59	10.02
G	26.91	12.13
H	25.42	11.75
I	28.3	12.86
J	29.99	14.14
K	31.33	14.75
L	25.96	11.8

(conforme NB 12.721)

SALAS	ÁREA
Coluna 01	26.11
Coluna 02	19.93
Coluna 03	20.01
Coluna 04	20.01
Coluna 05	20.06
Coluna 06	19.81
Coluna 07	19.94
Coluna 08	22.44
Coluna 09	19.14
Coluna 10	22.49

LEGACY
ENGENHARIA

Fundada em 2005, a Legacy Engenharia nasceu para ser uma empresa diferenciada.
Utilizando-se da expertise dos seus fundadores e buscando sempre atender as necessidades e a satisfação dos nossos clientes, investidores e parceiros, a Legacy desenvolve os seus produtos priorizando a qualidade, tecnologia e inovação.
Os melhores pontos da cidade, o projeto mais adequado e o atendimento sempre exclusivo são as marcas da empresa. Tudo isso faz com que a Legacy venha crescendo de maneira sólida e com credibilidade.

PRO-MALL
EMPREENDIMENTOS

Desde 1978, a PRO-MALL vem atuando nas áreas de planejamento e comercialização de negócios imobiliários, empreendimentos comerciais e, especialmente em shopping centers, orgulhando-se de ter participado da viabilização de empreendimentos como: Complexo RIO SUL(RJ), CENTRAL PLAZA (RJ), SHOPPING MUELLER (CURITIBA-PR), CENTER SHOPPING (UBERLÂNDIA-MG), RIO PLAZA SHOPPING (ex-RIO OFF-PRICE-RJ), no Brasil, SHOPPINGS AMOREIRAS e OEIRAS PARQUE, em Lisboa, CHIPICHAPE PLAZA SHOPPING e CENTRO COMERCIAL ALFAGUARA, em Cali, na Colômbia, dentre outros. Todos com muito sucesso. Esta experiência ao longo dos anos permitiu à PRO-MALL conquistar uma posição de destaque em seu segmento de atuação, e o sucesso de seus empreendimentos deve-se, especialmente, a suas estratégias operacionais, comerciais e de relacionamento com seus clientes e parceiros.

Foto: Pro-Mall

Foto: Pro-Mall

Foto: Pro-Mall

W3.COM.BR

Fundada em 1977 a W3 possui mais de 100 obras concluídas no Estado do Rio de Janeiro. Com uma filosofia que prioriza a busca pela qualidade de seus produtos, aliada a uma política de transparência e respeito a seus clientes e investidores, a W3, em pouco tempo, passou a figurar entre as principais incorporadoras e construtoras da cidade. Inicialmente restrita à construção de imóveis residenciais, a W3 também conquistou espaço tanto no setor comercial como no de shopping centers e hotelaria. Os projetos da W3 são fruto de seu compromisso em criar imóveis do mais alto padrão, pois a Empresa acredita que um projeto bem elaborado proporciona não somente a realização de sonhos, mas também a valorização contínua do imóvel.

Foto: Giovanni Bellini

Foto: Quenn Elizabeth Flat

Foto: Shopping Bay Market

SAENS PEÑA
OFFICES

SAENS PEÑA
OFFICES

W3.COM.BR

3873-3400

REALIZAÇÃO:

CONSTRUÇÃO:

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO PRENOTADO SOB Nº 569283 NO 11º RGI, EM 27/03/2014.
ENGENHEIRO: RAPHAEL OBADIA / CREA: 162.424-D. ARQUITETO: INÁCIO OBADIA / CAU: 1129-0.