



CARTILHA DO CORRETOR

+ natureza

PERSPECTIVA ILUSTRADA DO BOSQUE VITA

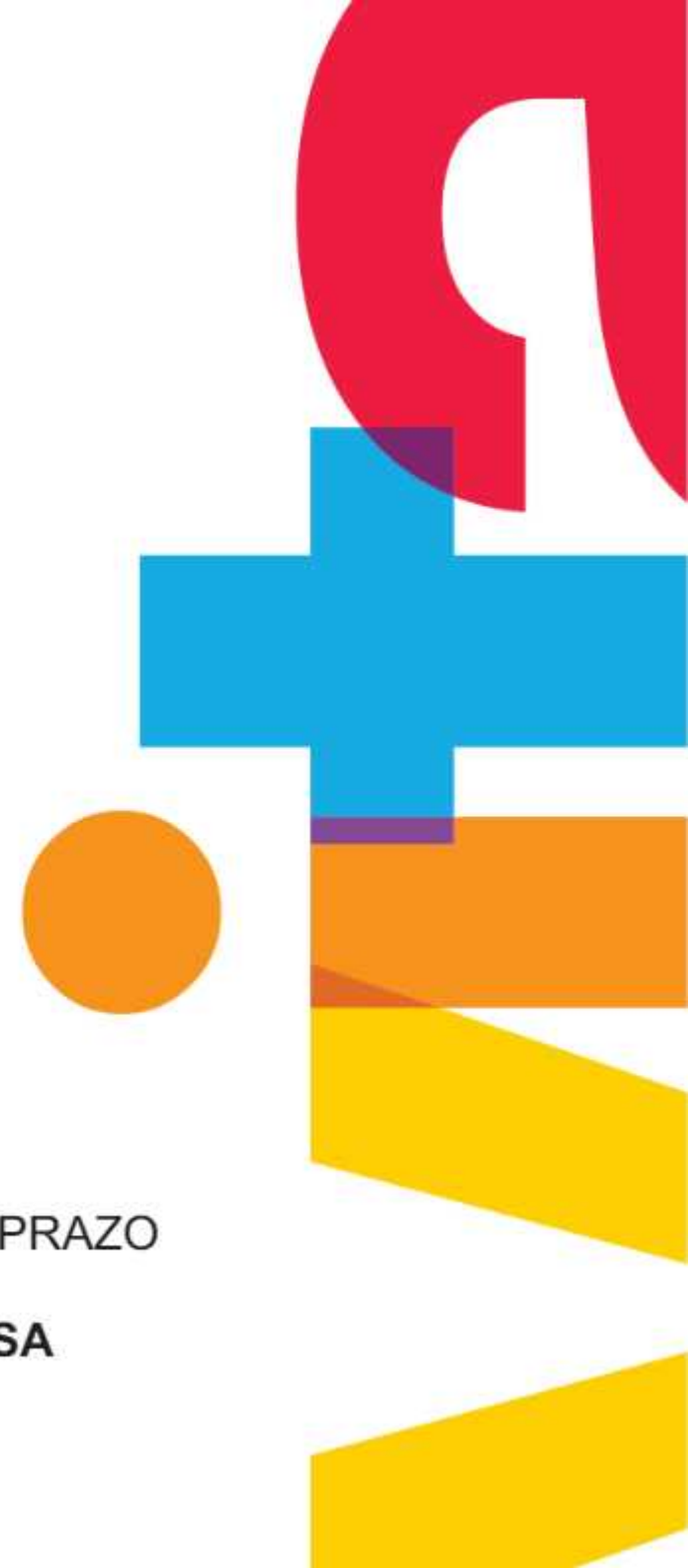




Confiança

você encontra aqui.

- ✓ MAIS DE **47 ANOS** REALIZANDO SONHOS
- ✓ MAIS DE **2,3 MILHÕES** DE METROS QUADRADOS CONSTRUÍDOS
- ✓ CONFIANÇA CONQUISTADA COM **DEDICAÇÃO AOS CLIENTES**
- ✓ MAIS DE **33 MIL MORADIAS** ENTREGUES
- ✓ MAIS DE 290 EMPREENDIMENTOS ENTREGUES
- ✓ **100% DAS OBRAS ENTREGUES** RIGOROSAMENTE NO PRAZO
- ✓ PRÊMIOS E **CERTIFICAÇÕES** QUE RECONHECEM NOSSA QUALIDADE E INOVAÇÃO



Satisfação e Credibilidade



Alta Vista Morumbi



Central Park



Motiv Pirituba



Renova Innova

+ mobilidade



Vila Formosa

O Metrô está ampliando a Linha 2-Verde até a Penha, cruzando a zona leste e conectando-a com a Linha 3-Vermelha. Serão construídos mais 8,3 km e oito novas estações: Orfanato, Santa Clara, Anália Franco, **Vila Formosa**, Santa Isabel, Guilherme Giorgi, Aricanduva e Penha. Com o novo trecho, a Linha 2 - Verde transportará cerca de 320 mil pessoas a mais diariamente, chegando a quase 1,2 milhões de passageiros por dia para toda a linha. Promoverá a conexão direta com as linhas 3-Vermelha, 11-Coral (CPTM) e 15-Prata, além de facilitar o trajeto de quem vem da zona leste com destino às regiões da Paulista, sul e sudoeste da capital. Quando concluída a extensão até Penha, a Linha 2-Verde terá 23 km de extensão, com 22 estações desde a Vila Madalena. Passará a ser a linha de metrô mais extensa de São Paulo, conectando-se diretamente com as linhas 1-Azul (Paraíso e

Ana Rosa) 3-Vermelha (Penha), 4-Amarela (Paulista), 5-Lilás (Chácara Klabin), 15-Prata (Vila Prudente) e 11-Coral (em Penha), transportando mais de 1,16 milhão de pessoas por dia.

Obras da futura estação Vila Formosa



Fonte: Google Earth



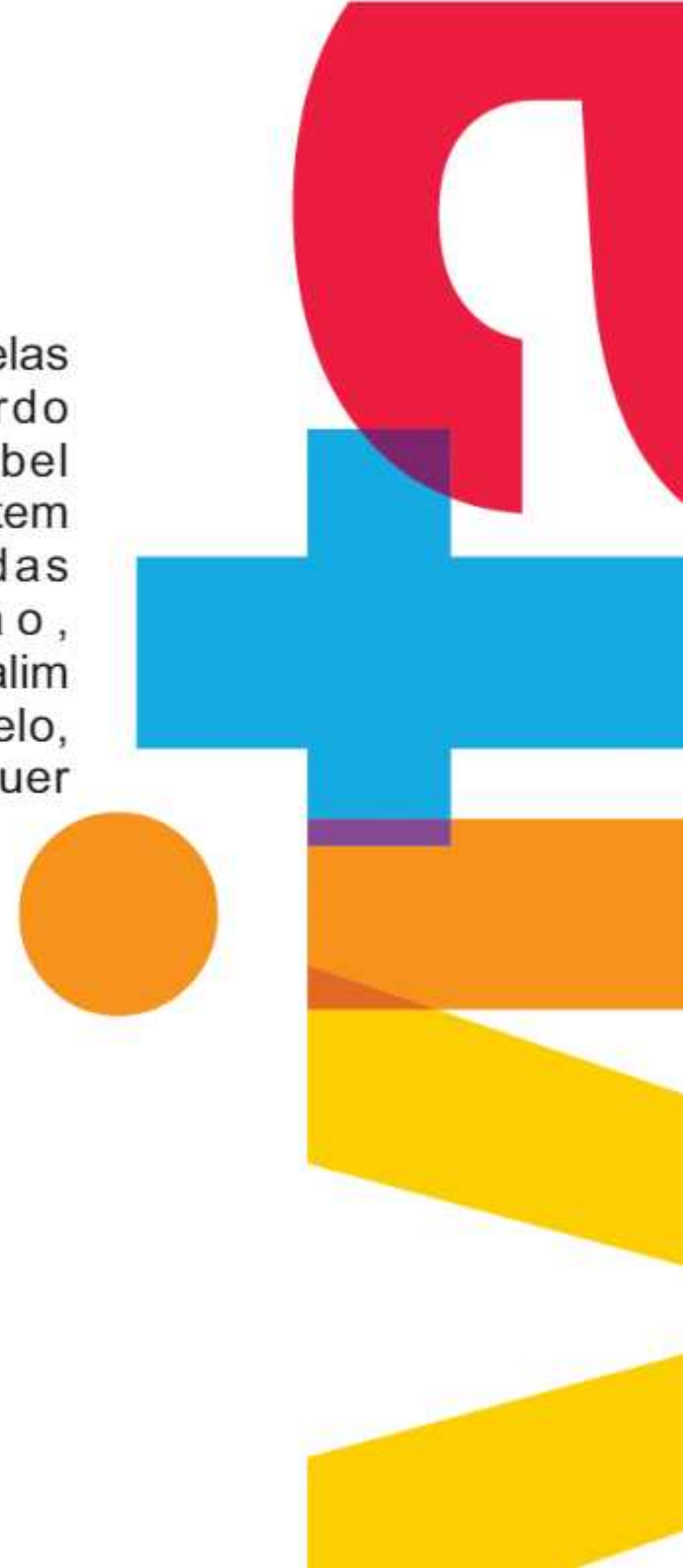
Apenas 13 minutos (9 pontos) até a futura estação Vila Formosa

+ praticidade

De caráter predominantemente residencial, a região garante total comodidade a seus moradores pois conta com ampla rede de comércio e serviços para o dia a dia como bancos, supermercados, escolas, padarias, farmácias além de estar muito próximo aos Shoppings Anália Franco e Leste Aricanduva.

No critério mobilidade urbana, a Vila Formosa é amplamente atendida por linhas de ônibus da SP Trans e Vita Parque está a apenas 8 minutos do Terminal Carrão, que oferece 24 linhas para diversos pontos da cidade.

A região é ainda abraçada pelas avenidas Doutor Eduardo Cotching, João XXIII, Abel Ferreira e Rio das Pedras e tem fácil acesso as avenidas Conselheiro Carrão, Sapopemba, Aricanduva, Salim Farah Maluf e Anhaia Melo, ligando o bairro a qualquer ponto da cidade.





Av. Cipriano Rodrigues, 316 - Vila Formosa

Ficha Técnica

Área do Terreno: **5.921,32m²**

Número de Torres: **02**

Número de Elevadores por Torre: **04**

Total de Unidades: 476

22 und. (45m²) R2v c/ vaga auto

34 und. (45m²) R2v c/ vaga (permutante)

4 und. (45m²) HIS c/ vaga auto

1 und. (38m²) R2v c/ vaga auto

35 und. (38m²) R2v c/ vaga auto (permutante)

344 und. (38m²) HIS c/ vaga auto

36 und. (38m²) HIS com vaga moto



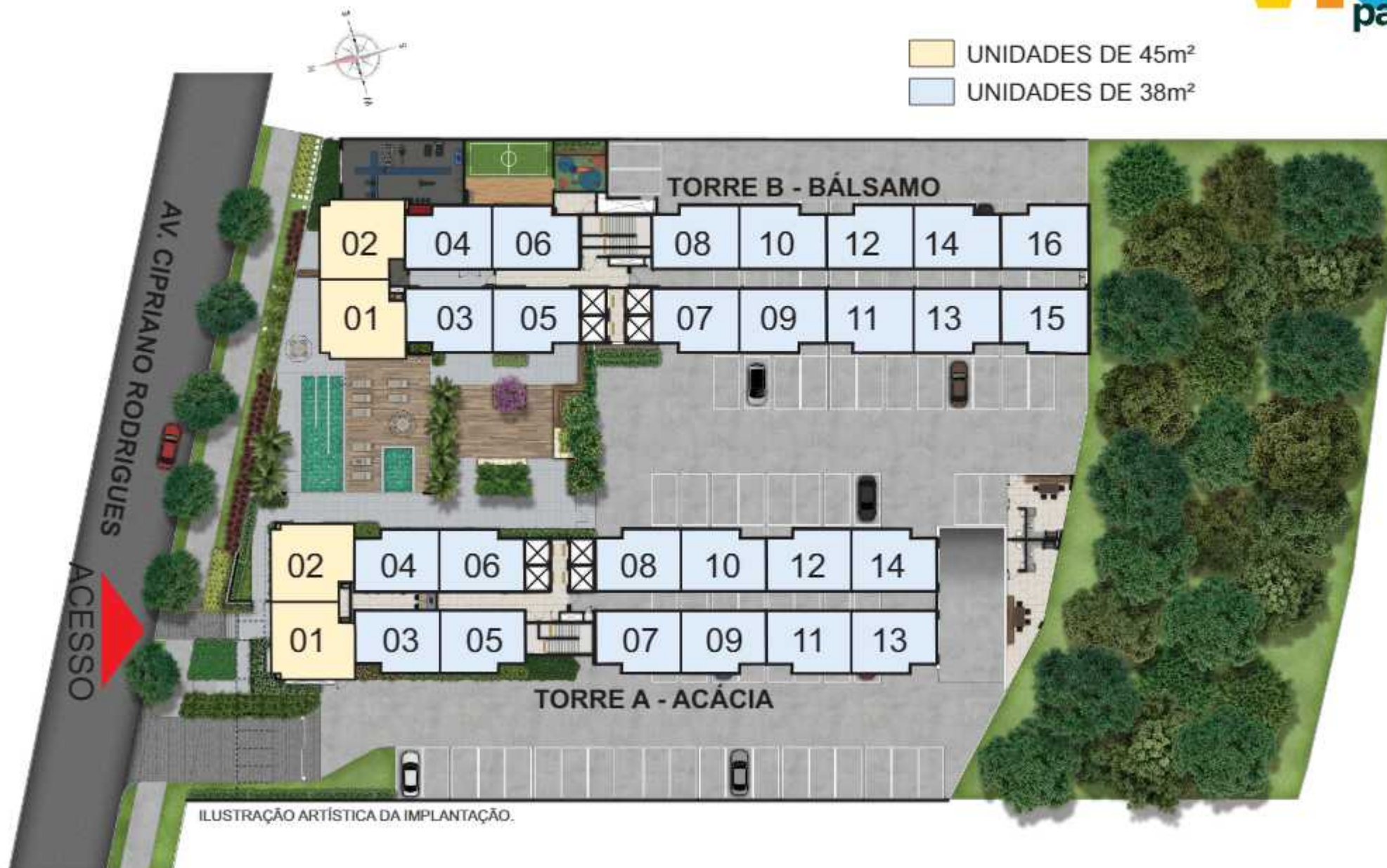


+ conforto

ÁREAS
COMUNS
ENTREGUES
EQUIPADAS E
DECORADAS
CONFORME
MEMORIAL
DESCRITIVO



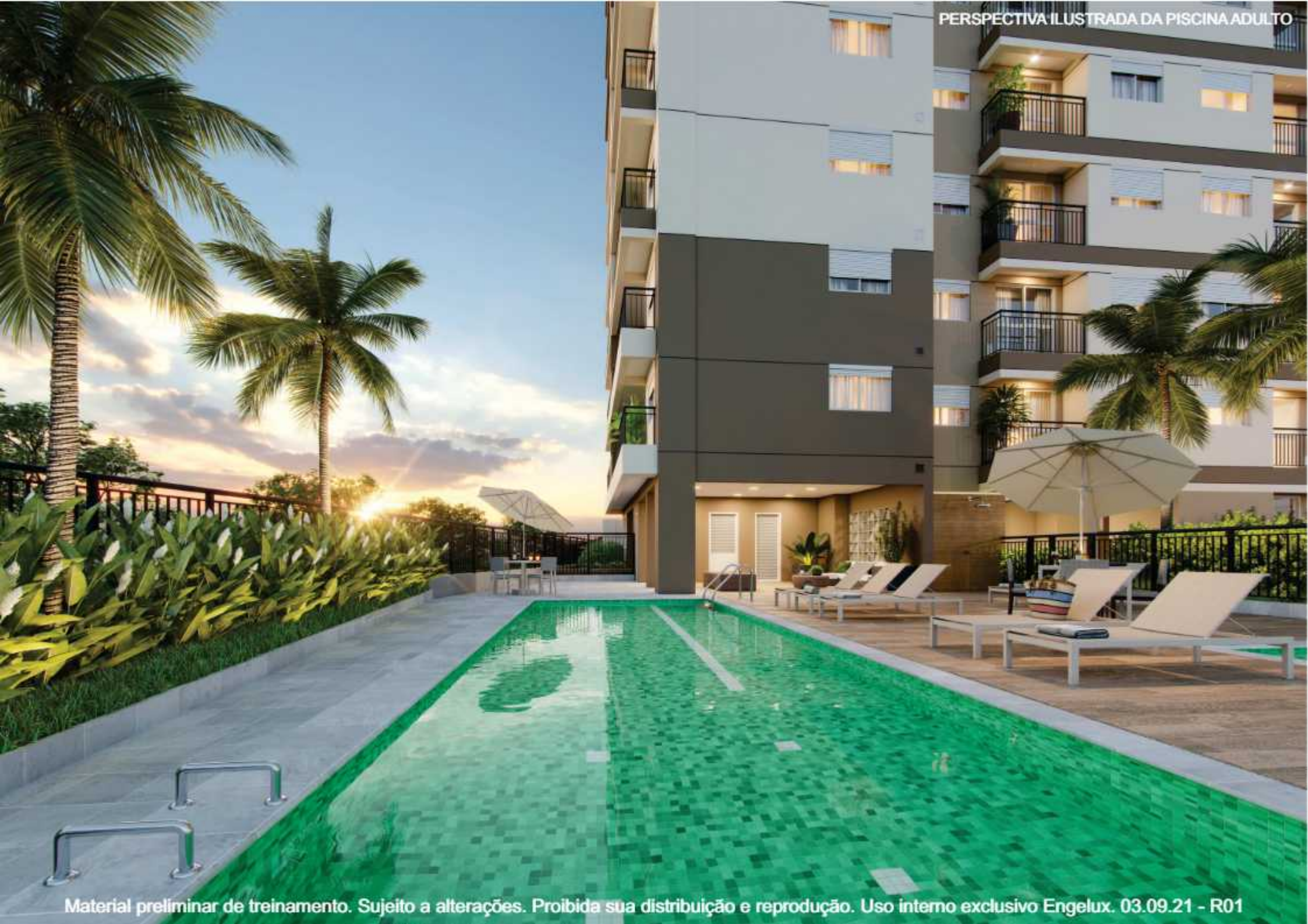
FINAIS DAS UNIDADES





PERSPECTIVA ILUSTRADA DA PORTARIA









+saúde



PERSPECTIVA ILUSTRADA DO FITNESS

92m²

EQUIPAMENTOS
PROFISSIONAIS

TERRAÇO
EXTERNO
DE APOIO

DRY
WET



+ diversão

106m²

3
AMBIENTES

MINI
QUADRA





OFICINA
DE
BIKES

+
DE 150
VAGAS

+praticidade



PERSPECTIVA ILUSTRADA DO PLAYGROUND



2 DORMS. COM VARANDA

38m²

+ **bem-estar**



Apartamentos bem planejados



Infraestrutura para futura instalação de ar-condicionado nos dormitórios de todas as unidades



Bancada de granito na cozinha e no banheiro



Medidores individuais de água entregues instalados



Medidores individuais de gás entregues instalados



Dormitório do Casal com espaço de 2,40m para armários



Tomadas de 20 amperes na cozinha, área de serviço e banheiro



Torneira com saída para filtro de água na cozinha



Calíxios grandes, proporcionando maior iluminação e ventilação nos ambientes



Persiana de enrolar nos dormitórios



Ponto para Chuveiro Elétrico no banheiro



Ilustração artística da planta tipo de 38m², fina 05, da torre A, com sugestão de decoração. Os móveis e utensílios são meramente ilustrativos, de dimensões comerciais e não fazem parte do compromisso de compra e venda.

2 DORMS. COM VARANDA

45m²

+ sofisticação



Apartamentos bem planejados



Infraestrutura para futura instalação de ar-condicionado nos dormitórios de todas as unidades



Bancada de granito na cozinha e no banheiro



Medidores individuais de água entregues instalados



Medidores individuais de gás entregues instalados



Dormitório do Casal com espaço de 2,40m para armários



Tomadas de 20 amperes na cozinha, área de serviço e banheiro



Torneira com saída para filtro de água na cozinha



Caixilhos grandes, proporcionando maior iluminação e ventilação nos ambientes



Persiana de enrolar nos dormitórios



Ponto para Chuveiro Elétrico no banheiro



Ilustração artística da planta tipo de 45m², final 01, da torre A, com sugestão de decoração. Os móveis e utensílios são meramente ilustrativos, de dimensões comerciais e não fazem parte do compromisso de compra e venda.

“Sustentabilidade...

é a capacidade de criar meios para suprir as necessidades básicas do presente sem que isso afete as gerações futuras”.

Preocupada com o futuro das novas gerações, a Engelux colocou alguns diferenciais no Vita Parque que vão contribuir com o meio ambiente e ainda, ajudarão a reduzir os custos de condomínio.

TORNEIRAS COM DISPOSITIVO TEMPORIZADOR NAS ÁREAS COMUNS SOCIAIS;

VASO SANITÁRIO COM DUPLO ACIONAMENTO NAS ÁREAS COMUNS E PRIVATIVAS

MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DE ÁGUA E GÁS ENTREGUES INSTALADAS

LÂMPADAS DE LED NAS ÁREAS COMUNS

SENSORES DE PRESENÇA NOS HALLS E CIRCULAÇÕES

REUSO DA ÁGUA DE CHUVA PARA IRRIGAÇÃO E LIMPEZA DAS ÁREAS COMUNS

LIXEIRAS QUE FACILITAM A COLETA SELETIVA

10

MOTIVOS PARA COMPRAR UM ENGELUX:

100% DOS EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

dentro do prazo ou antecipadamente.

DESDE 1974 NO MERCADO

Reconhecida no mercado, por prêmios, certificações e detentora de grande know-how no segmento..

ACABAMENTO PREMIUM:

louças, metais e revestimentos de marcas consagradas.

EMPREENDIMENTOS DESENVOLVIDOS EM PARCERIA COM OS MAIS RENOMADOS ESCRITÓRIOS DE ARQUITETURA E PAISAGISMO

promovendo a transformação do bairro e proporcionando o aumento do índice de valorização da região.

ASSESSORIA JURÍDICA COMPLETA E GRATUITA

para auxílio na obtenção do financiamento junto à instituição financeira.

ATENDIMENTO AO CLIENTE ÁGIL E PERSONALIZADO,

dispondo de portal exclusivo com acesso via site e app.

ACOMPANHAMENTO DA OBRA

atualizado mensalmente via web, através de fotos terrestres e drone.

ASSISTÊNCIA TÉCNICA INDIVIDUALIZADA

e com alto índice de satisfação dos clientes.

CONTRATAÇÃO DE SÍNDICO PROFISSIONAL

para os 6 primeiros meses a partir da instalação do condomínio, pagos pela incorporadora, proporcionando eficiência na gestão condominial, além de comodidade e economia aos nossos clientes.

CLIENTES FELIZES E SATISFEITOS

que recomendam a Engelux.



PERGUNTAS E RESPOSTAS:

1. Qual a previsão do valor da taxa condominial?

A estimativa do valor da taxa condominial é de

R\$ 251,32 para os apartamentos de 45,93m² com vaga de carro,

R\$ 221,72 para os apartamentos de 38,25m² com vaga de carro,

R\$ 195,00 para os apartamentos de 38,25m² com vaga de moto.

Lembrando que esses valores são estimativas, que podem sofrer variação e correção em função do prazo para a entrega do empreendimento.

2. As áreas comuns são entregues equipadas e decoradas?

Sim, todas as áreas comuns são entregues equipadas e decoradas pela incorporadora conforme está descrito no memorial de vendas.

3. Existe medição individualizada de água e de gás nas unidades?

A Engelux irá entregar medições individualizadas de água e gás instaladas.

4. Terá gerador no edifício?

O empreendimento será entregue com grupo moto-gerador instalado que, no caso de falta de energia da concessionária, manterá em funcionamento 01 (um) elevador por torre, portões de acesso ao empreendimento e pontos de iluminação das áreas comuns e guarita, conforme definido em projeto.

5. Os apartamentos tem infraestrutura para ar condicionado?

Sim, os apartamentos possuem infraestrutura para instalação, pelo proprietário, de ar-condicionado do tipo Split nos dormitórios. Essa infraestrutura consiste em previsão de carga elétrica com ponto no terraço e tubulação para dreno embutida nas paredes dos dormitórios, ficando a aquisição e instalação dos equipamentos (evaporadoras e condensadora) e da tubulação frigorígena por conta dos adquirentes das unidades.

6. Qual será a regra para a definição das vagas de garagem?

A utilização das vagas da garagem deverá ser definida em assembleia, dentre os condôminos que tiverem direito à vaga nas garagens do empreendimento.

7. Qual será o sistema de aquecimento de água das unidades?

Visando reduzir o desperdício de água e um baixo custo de instalação e manutenção, foi previsto infra-estrutura para instalação de chuveiro elétrico no banheiro das unidades. Único ponto de água quente do apartamento.

8. Existe portão duplo no acesso de pedestres?

Sim, o empreendimento possui portão duplo no acesso de pedestres, proporcionando maior segurança aos moradores.

9. Como é o uso da lavanderia coletiva?

O uso da lavanderia deverá ser regulamentado pelo condomínio, em assembleia dos moradores.

10. Como será feita a distribuição das correspondências no dia a dia?

A Engelux irá entregar instalado no pavimento térreo, uma caixa de correspondência individual (escaninhos) por unidade, os moradores possuirão chaves e poderão retirar suas correspondências com segurança e privacidade.

11. Todas as vagas de garagem são cobertas?

A grande maioria das vagas do empreendimento é coberta, tendo apenas algumas vagas descobertas no pavimento térreo.

12. O empreendimento será entregue com infraestrutura para internet wi-fi nas áreas comuns?

Sim, a Engelux irá entregar infraestrutura (tubulação seca) para instalação de internet wi-fi nos ambientes Lavanderia, Brinquedoteca, Fitness, Salão de Festas, terraço de apoio a piscina e lounge, sendo que a instalação e contratação do provedor ficará sob a responsabilidade do condomínio.

13. O condomínio possui sistema de aproveitamento de água de chuva?

Sim, será entregue em funcionamento sistema para aproveitamento da água de chuva proveniente das coberturas para lavagem das áreas comuns e rega de jardins.

14. Qual a dimensão das piscinas?

A piscina adulto tem 10,00m de comprimento por 3,50m de largura e a piscina infantil tem 3,70m de comprimento por 2,40m de largura.

15. Quando chamar o elevador no andar todos os elevadores serão chamados ao mesmo tempo?

Não, o empreendimento será entregue com sistema de chamada inteligente dos elevadores, com isso, quando o botão é acionado, apenas o elevador que estiver mais perto do andar chamado é que se deslocará para atender a chamada, tornando assim o sistema mais rápido e reduzindo o consumo de energia.

16. Como é o funcionamento dos elevadores no caso de falta de energia da concessionária?

Quando o fornecimento de energia da concessionária é interrompido, o sistema encaminha todos os elevadores para o pavimento térreo, as portas são abertas não ficando ninguém preso, e 1 (um) elevador se mantém em funcionamento normal alimentado pela energia do gerador.

17. Qual o sistema construtivo do empreendimento?

O sistema construtivo é convencional, composto por pilares, vigas e lajes de concreto e o fechamento das paredes será em blocos de concreto.

As paredes hidráulicas nunca poderão ser removidas ou substituídas total ou parcialmente.

18. O empreendimento possui sistema de segurança?

O condomínio possuirá guarita com vidro de segurança. Os portões de pedestres e de veículos serão automatizados. O acesso de pedestres possui portão duplo para maior segurança. Será prevista infraestrutura para futura instalação de CFTV (circuito fechado de TV) e segurança perimetral.

19. Qual o pé direito dos apartamentos?

O pé-direito nas unidades é de 2,63m, exceto banheiros e terraços que é de 2,30m.

20. Existem opções de planta ou a possibilidade de fazer a junção de apartamentos?

Não, a Engelux não oferece opções de plantas e também não faz a junção de unidades durante o período de obras. As modificações devem ser feitas após o recebimento das chaves pelo proprietário, sendo que os itens modificados perdem a garantia da construtora.

21. Qual a distância entre as torres?

A distância entre as torres é de aproximadamente 15,30m, lembrando que a distância entre a fachada de uma casa e a da frente, com uma rua entre elas é de aproximadamente 12,00m para uma rua padrão da cidade de São Paulo.

Você sabe qual a diferença entre "HIS-2" e "R2-v"?

HIS-2: destinada a família com renda familiar mensal até 6 salários mínimos.

R2-v: destinada a famílias sem limitação de renda.

Esse empreendimento será financiado pela Caixa Econômica Federal e uma parte das unidades está enquadrada no Programa Casa Verde e Amarela.

Pré-requisitos para participar do programa:

Possuir renda formal (holerites ou IRPF acompanhado de movimentação em conta corrente)

Não possuir financiamento imobiliário ou casa própria.





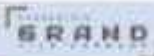

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

- Carteira de identidade (RG);
- Cadastro de pessoa física (CPF);
- Comprovante de estado civil;
- Comprovante de residência dos últimos 30 dias (aluguel, luz, água, gás);
- Comprovante de renda dos últimos 3 meses (holerite);
- Extrato recente do FGTS;
- Declaração anual do imposto de renda (Pessoa Física). Em caso de comprovação de renda através do IR, deve vir acompanhado dos últimos 6 meses de extratos bancários pessoa física;
- Cópia da Carteira de Trabalho;
- Cartão do PIS.

ANÁLISE DE CRÉDITO

Todos os clientes deverão ser aprovados pela empresa de análise de crédito com o Sicaq (Sistema de Crédito da Caixa Econômica Federal).

ESTUDO DA CONCORRÊNCIA

| INCORPORADORA |  |  |  |
|----------------------|---|--|---|
| EMPREENDIMENTO |  |  |  |
| ENDEREÇO | Av. Cipriano Rodrigues, 316 | RUA REGO BARROS, 1319 | RUA NILZA, 64 |
| LANÇAMENTO | SET/21 | JUN/21 | JUN/21 |
| ÁREA PRIVATIVA | 38,00 | 53,75m ² | 42,78m ² |
| VALOR TOTAL | 265.000,00 | 344.140,00 | 222.800,00 |
| UNIDADES DISPONÍVEIS | 416 | 16 | 128 |
| NÚMERO DE TORRES | 2 | 2 | 2 |
| UND/ANDAR | 14/16 | 6 | 10 |
| Nº ELEVADORES | 4 | 2 | 3 |
| PERSIANA DE ENROLAR | ✓ | ✓ | ✓ |
| TERRAÇO | ✓ | ✓ | ✓ |
| INFRA PARA AR COND. | ✓ | ✓ | ✗ |
| MEDIÇÃO DE ÁGUA | ✓ | ✗ | ✗ |
| MEDIÇÃO DE GÁS | ✓ | ✗ | ✗ |
| GERADOR | ✓ | ✗ | ✗ |
| PISCINA | ✓ | ✓ | ✓ |
| QUADRA | ✓ | ✓ | ✓ |
| PLAYGROUND | ✓ | ✓ | ✓ |
| SALÃO DE FESTAS | ✓ | ✓ | ✓ |
| LAVANDERIA COLETIVA | ✓ | ✗ | ✗ |
| ACADEMIA | ✓ | ✓ | ✓ |
| ESPAÇO DELIVERY | ✓ | ✓ | ✗ |
| BOSQUE PRIVATIVO | ✓ | ✗ | ✗ |
| CHURRASQUEIRA | ✓ | ✓ | ✓ |
| BRINQUEDOTECA | ✓ | ✓ | ✓ |

ESTUDO DA CONCORRÊNCIA



| Área Privativa | Vaga | Valor Atualizado | Valor/m ² | Unidades Disponíveis |
|----------------|------|------------------|----------------------|----------------------|
| 41,97 | 1 | 336.000,00 | 8.005,72 | 0 |
| 37,31 | 0 | 226.500,00 | 6.061,01 | 10 |
| 35,45 | 0 | 245.700,00 | 6.930,89 | 91 |

Fonte: Geoimóvel – 18/08/21



| Área Privativa | Vaga | Valor Atualizado | Valor/m ² | Unidades Disponíveis |
|----------------|------|------------------|----------------------|----------------------|
| 45,68 | 0 | 276.820,00 | 6.060,00 | 0 |
| 47,00 | 0 | 284.820,00 | 6.060,00 | 0 |
| 43,68 | 0 | 264.700,00 | 6.060,00 | 0 |
| 41,58 | 0 | 251.974,00 | 6.060,00 | 0 |

Fonte: Geoimóvel – 18/08/21



| Área Privativa | Vaga | Valor Atualizado | Valor/m ² | Unidades Disponíveis |
|----------------|------|------------------|----------------------|----------------------|
| 77,18 | 0 | 324.733,00 | 4.207,48 | 2 |
| 61,98 | 0 | 310.851,00 | 5.015,34 | 5 |
| 41,22 | 0 | 167.321,00 | 4.059,22 | 0 |
| 37,22 | 1 | 239.681,00 | 6.439,58 | 0 |
| 37,22 | 0 | 254.169,00 | 6.828,83 | 88 |

Fonte: Geoimóvel – 18/08/21



| Área Privativa | Vaga | Valor Atualizado | Valor/m ² | Unidades Disponíveis |
|----------------|------|------------------|----------------------|----------------------|
| 48,00 | 0 | 312.000,00 | 6.500,00 | 71 |
| 38,00 | 0 | 247.000,00 | 6.500,00 | 92 |

Fonte: Geoimóvel – 20/08/21

Os empreendimentos acima não foram considerados como concorrentes porque quando possuem vaga não tem unidades disponíveis para venda.

ÓTIMAS VENDAS!!!

engelux.com.br/vitaparque

COMERCIALIZAÇÃO:



REALIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO:



E.D.I. Serra das Araras Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. Rua dos Pinheiros, 870 8º andar conj. 84 P - Pinheiros - São Paulo SP. O Memorial de incorporação do Vitta Parque Vila Formosa foi registrado sob o número 4 da Matrícula 328.117 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital em 30/08/21.

A infraestrutura para futura instalação do ar condicionado consiste na entrega de ponto de dreno e ponto de energia. A instalação de rede frigorígena, equipamentos e sanca serão por conta do comprador. As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas conforme Memorial Descritivo. As imagens são meramente ilustrativas, com sugestão de decoração e paisagismo. A vegetação que compõem o paisagismo retratado nas perspectivas é meramente ilustrativa e representa o porte adulto. Na entrega do empreendimento, poderá apresentar diferenças de tamanho e porte, mas estará de acordo com o projeto de paisagismo. Os móveis e utensílios são meramente ilustrativos, de dimensões comerciais e não fazem parte do Compromisso de Compra e Venda. Consulte a equipe de vendas no stand para documentação necessária. Vendas: HOUSEN IMÓVEIS E GESTÃO LTDA., CRECI/SP nº 036973-J. Cidade limpa, povo civilizado. Não jogue este impresso em vias públicas. Impresso em Setembro de 2021.