MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

Informações Técnicas e Diferenciais Competitivos para Processo de Leilão

APRESENTAÇÃO EXECUTIVA

Prezado De Paula,

Apresentamos as informações técnicas e valorativas de um imóvel residencial de alto padrão que representa uma oportunidade única no mercado imobiliário. Trata-se de uma propriedade com investimento total de **R$ 10 milhões**, sendo R$ 5,5 milhões em terreno (valor atual de mercado) e R$ 4,5 milhões investidos na construção entre 2022 e 2023.

O imóvel destaca-se pela excelência técnica, regularidade documental e potencial de valorização, características que o posicionam como um ativo de alta qualidade no segmento residencial premium.

CARACTERÍSTICAS ARQUITETÔNICAS E CONSTRUTIVAS

Configuração Espacial

A residência apresenta configuração de **2 andares mais subsolo**, proporcionando ampla área útil e versatilidade de uso. O subsolo encontra-se em estágio avançado de construção, com toda a infraestrutura básica já implementada, aguardando apenas os acabamentos internos de paredes.

Infraestrutura Concluída

Toda a infraestrutura principal está **100% finalizada**, incluindo:

* Garagem completa
* Pavimento térreo
* Segundo pavimento
* Área de piscina
* Área de spa/wellness

Diferenciais Técnicos Construtivos

**Lajes Protendidas**: O primeiro e segundo pavimentos foram executados com lajes protendidas, tecnologia que permite vãos maiores e espaços mais amplos, proporcionando maior flexibilidade arquitetônica e sensação de amplitude aos ambientes.

**Preparação para Elevador**: A estrutura já contempla toda a preparação necessária para instalação de elevador, incluindo shaft e reforços estruturais, agregando valor e funcionalidade ao imóvel.

**Sistema de Sustentabilidade**: O projeto inclui sistema completo de captação e reuso de água da chuva, com caixas d'água específicas, demonstrando preocupação ambiental e economia operacional a longo prazo.

QUALIDADE TÉCNICA E PROFISSIONAL

Projeto Arquitetônico

O projeto foi desenvolvido pelo renomado **Arquiteto Duda Porto**, profissional reconhecido no mercado por projetos residenciais de alto padrão, garantindo qualidade estética e funcional diferenciada.

Execução Construtiva

A construção foi realizada pela **Construtora Alcance**, empresa com tradição no segmento, assegurando padrões técnicos elevados e qualidade executiva.

Documentação e Organização

O imóvel possui **documentação completa e meticulosamente organizada**, incluindo:

* Plantas arquitetônicas detalhadas
* Projetos complementares (estrutural, hidráulico, elétrico)
* Memoriais descritivos
* Licenças e aprovações
* Histórico construtivo documentado

SITUAÇÃO FISCAL E LEGAL

A propriedade encontra-se em **perfeita regularidade fiscal e administrativa**:

* IPTU em dia
* Taxas condominiais em dia
* Contas de água e energia elétrica regulares
* Documentação legal completa e organizada

Esta regularidade elimina pendências e facilita significativamente o processo de transferência de propriedade.

ESTÁGIO ATUAL E POTENCIAL

Situação Construtiva

O imóvel encontra-se no estágio de **pré-acabamentos**, com toda a infraestrutura pesada concluída. A próxima etapa consiste em revestimentos e acabamentos finais, permitindo ao futuro proprietário:

* Personalização completa dos acabamentos conforme seu gosto
* Controle sobre o padrão de materiais e custos finais
* Possibilidade de ocupação em prazo relativamente curto

Oportunidade de Investimento

Com um investimento total de R$ 10 milhões já realizado, o imóvel representa uma oportunidade de aquisição abaixo do custo de construção, considerando que:

* Toda a infraestrutura pesada está concluída
* Os custos mais significativos já foram investidos
* O comprador assume um projeto em estágio avançado
* Existe potencial de valorização com a conclusão dos acabamentos

DIFERENCIAIS COMPETITIVOS

1. **Localização Premium**: Terreno avaliado em R$ 5,5 milhões demonstra localização privilegiada
2. **Tecnologia Construtiva**: Lajes protendidas e preparação para elevador
3. **Sustentabilidade**: Sistema de reuso de água da chuva
4. **Qualidade Profissional**: Projeto de arquiteto renomado e construtora estabelecida
5. **Regularidade Total**: Situação fiscal e documental impecável
6. **Flexibilidade**: Possibilidade de personalização dos acabamentos
7. **Investimento Realizado**: R$ 10 milhões já investidos na propriedade

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este imóvel representa uma oportunidade diferenciada no mercado, combinando localização premium, qualidade construtiva, regularidade documental e potencial de personalização. O investimento já realizado de R$ 10 milhões, aliado ao estágio avançado da construção, posiciona esta propriedade como uma excelente oportunidade para investidores ou compradores finais que buscam um imóvel de alto padrão.

A documentação completa e organizada, somada à regularidade fiscal total, facilita significativamente o processo de aquisição e transferência, eliminando riscos jurídicos e burocráticos comuns em transações imobiliárias.