



RESERVA
BELA
VISTA



Incorporação Imobiliária registrada na R.8 da Matrícula 1.112 do Cartório do 1o. Ofício de Registro de Imóveis de Volta Redonda RJ. Arquiteta e urbanista responsável pelo projeto: Maria da Glória Barbosa Alves; CAU RJ 39377-0. As perspectivas, o mobiliário, os equipamentos, a decoração e os revestimentos são imagens promocionais e meramente ilustrativas, utilizadas como sugestão de decoração e são sujeitas à alteração a critério da Incorporadora, não fazendo parte do Contrato de venda e compra. Os imóveis e o empreendimento serão entregues como descritos na Incorporação Imobiliária e no Memorial Descritivo, anexo ao Contrato de venda e compra das unidades.



A decoração e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Estas imagens são preliminares, sujeitas a alteração sem aviso prévio.



SUMÁRIO

Conceito	07
O Local	10
O Empreendimento	14
O Lazer	26
Segurança	42
Tecnologia	44
Sustentabilidade	46
Personalização e acabamento	48
Acessibilidade	49
Ficha Técnica	50
Plantas	52
Informações e Disposições Gerais	66
Memorial Descritivo	68
Quadro de áreas	70
A Construtora	71
Garantia de um imóvel LOAGI	71

UM PROJETO QUE PROPORCIONA
HARMONIA E EXCLUSIVIDADE NO
BELA VISTA, UM DOS BAIRROS MAIS
NOBRES DE VOLTA REDONDA



VISTA REAL DO 1º ANDAR

A EXPERIÊNCIA DE
MORAR EM UM AMBIENTE
CERCADO PELA NATUREZA,
TRANQUILO E COM UMA
VISTA INCRÍVEL





VIVA COM CONFORTO E PRATICIDADE,
A 5 MINUTOS DO MELHOR PONTO
COMERCIAL DA CIDADE



O LOCAL

A partir do conceito de exclusividade, nasce o Reserva Bela Vista. Um projeto idealizado para harmonizar qualidade de vida e praticidade. Localizado em um dos bairros mais nobres da maior cidade do Sul Fluminense, o empreendimento oferece o requinte e a tranquilidade que garantem o bem-estar que você e sua família merecem.

LAZER / ESPORTE

- 1 - Sider Shopping
- 2 - Pontual Shopping
- 3 - Teatro Gacemss
- 4 - Cine 9 de abril
- 5 - Jardim dos Inocentes
- 6 - Clube dos Funcionários
- 7 - Arena Sport Tennis
- 8 - Zoológico Municipal

SUPERMERCADOS

- 9 - Hortifruti
- 10 - Extra Supermercado
- 11 - Ville Supermercados
- 12 - Supermarket

PADARIAS / CAFETERIAS

- 13 - Confeitaria Central
- 14 - Mutirão Café
- 15 - Doceria Tea Time

RESTAURANTES / BISTRÔS

- 16 - Toca do Pintado
- 17 - Brasador Steakhouse
- 18 - Rubim Restaurante
- 19 - Tony Montana
- 20 - Zen Cozinha Oriental
- 21 - Parrilla Steak House
- 22 - Relicário Bistrô
- 23 - Bosque da Lua

HOTÉIS

- 24 - Hotel Escola Bela Vista
- 25 - Seletto Hotel

ESCOLAS E UNIVERSIDADES

- 26 - Colégio Interativo
- 27 - Colégio Batista
- 28 - Colégio Macedo Soares
- 29 - Colégio N. Sra do Rosário
- 30 - E.T.P.C.
- 31 - UniFOA
- 32 - UFF

ACADEMIAS

- 33 - Topus Performance
- 34 - Supra Forma
- 35 - Academia da Vila

SAÚDE

- 36 - Hospital Santa Cecília
- 37 - Laboratório Unimed

FARMÁCIAS

- 38 - Drogaria Galanti
- 39 - Droga Raia
- 40 - Drogaria Retiro
- 41 - Drogarias Pacheco
- 42 - Drogaria Moderna



DA ALTA
GASTRONOMIA
AOS SERVIÇOS
DE SAÚDE E
EDUCAÇÃO

Tudo que você precisa
está bem perto.



O EMPREENDIMENTO





FACHADA

ARQUITETURA
ARROJADA E
IMPONENTE COM
FACHADA MODERNA
E ACABAMENTO DE
ALTO PADRÃO

A decoração e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Estas imagens são preliminares, sujeitas a alteração sem aviso prévio.





LOBBY

SOFISTICAÇÃO E
CONFORTO DESDE
O PRIMEIRO MOMENTO



LIVING

O Reserva Bela Vista possibilita a junção de unidades e diferentes opções padronizadas de acabamento para você escolher conforme o seu estilo. Laje técnica em todas as unidades para instalação de equipamentos.



SUÍTE

- 2 E 3 QUARTOS (COM SUÍTE)
- SACADA
- 1 OU 2 VAGAS DE GARAGEM

A decoração e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Estas imagens são preliminares, sujeitas a alteração sem aviso prévio.



GARDEN

APARTAMENTOS GARDEN
COM AMPLOS TERRAÇOS
PERSONALIZADOS

A decoração e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Estas imagens são preliminares, sujeitas a alteração sem aviso prévio.



O LAZER



ALTO PADRÃO
EM TODOS OS
MOMENTOS
DE LAZER





Uma área de lazer completa e segura com opções para todas as faixas etárias se divertirem no próprio condomínio.

ESPAÇO
GOURMET
COMPLETO



ESPAÇO GOURMET

- BAR
- FORNO DE PIZZA
- COOKTOP
- CHURRASQUEIRA
- GELADEIRA
- DOIS LAVABOS
- LAVABO PARA PESSOAS COM NECESSIDADES ESPECIAIS



A decoração e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Estas imagens são preliminares, sujeitas a alteração sem aviso prévio.



VIVA BEM E APROVEITE OS
MELHORES MOMENTOS DA VIDA

O MELHOR
DA VIDA É
REUNIR A
FAMÍLIA E
OS AMIGOS



LOUNGE COM LAREIRA

A decoração e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Estas imagens são preliminares, sujeitas a alteração sem aviso prévio.

- PISCINA ADULTO
- PISCINA INFANTIL
- PRAINHA
- SAUNA A VAPOR COM ACESSO DIRETO ÀS PISCINAS
- SAUNA SECA
- SALÃO DE FESTAS
- SALÃO DE JOGOS
- HOME CINEMA / GAMEZONE
- LOUNGE DE INVERNO COM LAREIRA
- ESPAÇO KIDS
- ESPAÇO FITNESS
- PET CARE COM BANCADA PARA SEU ANIMAL DE ESTIMAÇÃO





SAUNA A VAPOR

A decoração e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Estas imagens são preliminares, sujeitas a alteração sem aviso prévio.



ESPAÇO FITNESS

A decoração e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Estas imagens são preliminares, sujeitas a alteração sem aviso prévio.



ESPAÇO KIDS

A decoração e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Estas imagens são preliminares, sujeitas a alteração sem aviso prévio.



HOME CINEMA - GAMEZONE

A decoração e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Estas imagens são preliminares, sujeitas a alteração sem aviso prévio.

SEGURANÇA

Os sistemas modernos de segurança asseguram o monitoramento do movimento e do acesso de veículos, bicicletas, motocicletas e de pessoas ao edifício e aos apartamentos, por câmeras, sensores, alarmes, detectores de movimento e cercas eletroeletrônicas, dentre outros sistemas ainda mais tecnológicos. Há uma enorme gama de recursos e sistemas de segurança disponíveis.

Os itens de **SEGURANÇA** das áreas comuns, listados abaixo de “I a VI”, serão instalados e pagos pela “arrecadação dos custos de identidade visual, de mobiliário, de humanização e de equipamentos das partes comuns” prevista no Quadro Resumo do Contrato de aquisição das unidades.



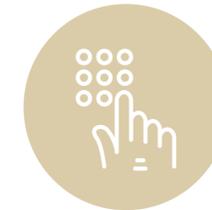
I) ALARMES E SENSORES PERIMETRAIS

Esse tipo de dispositivo protege os limites externos do edifício a ser monitorado. O equipamento antecipa a ação do invasor, gravando, identificando, e disparando os alarmes antes que o invasor adentre ao prédio.



II) CIRCUITO FECHADO DE MONITORAMENTO E GRAVAÇÃO (CFTV)

O CFTV grava, armazena e distribui os sinais provenientes de câmeras localizadas em pontos estratégicos do condomínio, para os locais de visualização de interesse dos moradores e do condomínio, proporcionando um panorama detalhado estratégico de tudo aquilo que acontece no condomínio. Será preparada a infraestrutura no edifício para a instalação do CFTV.



III) KIT FECHADURA ELETRÔNICA NA PORTARIA

Com essa fechadura, é possível controlar quem entra e quem sai do edifício, possibilitando o registro de horários detalhados de acesso, via cartão, biometria, senha ou ainda pela tradicional chave física.



IV) INFRAESTRUTURA PARA PORTARIA REMOTA

Possibilidade de real e significativa economia com RH no seu condomínio. O registro e o controle de entrada e saída do condomínio pode ser feito por meio de gerenciamento à distância, substituindo um porteiro presencial.



V) INFRAESTRUTURA COM BOTÃO ANTIPÂNICO DE EMERGÊNCIA NAS ÁREAS COMUNS

Ao entrar no edifício, ou ainda a qualquer momento, é possível acionar um botão antipânico de emergência, que indica para os sistema de segurança que algo diferente está acontecendo, para que as devidas providências possam ser adotadas.



VI) INFRAESTRUTURA PARA CÂMERA DE VIGILÂNCIA

É possível instalar câmeras de vigilância e monitorar determinados ambientes do seu apartamento

TECNOLOGIA

A LOAGI acompanha o que existe de mais avançado em controle e automação residencial. Essa tecnologia e controle facilitam a sua vida, colaboram na economia de energia e no seu controle financeiro além de permitir que uma série de recursos possam ser acionados remotamente, para conforto, comodidade, lazer ou segurança.

Os itens de TECNOLOGIA PREDIAL das áreas comuns, listados abaixo de “VII a XI”, serão instalados e pagos pela “arrecadação dos custos de identidade visual, de mobiliário, de humanização e de equipamentos das partes comuns” prevista no Quadro Resumo do Contrato de aquisição das unidades.

TECNOLOGIA PREDIAL



VII) WI-FI NAS ÁREAS COMUNS

No lazer do térreo e no lobby, você poderá acessar a internet por wi-fi ou por cabeção de rede, tornando a conexão dos moradores do Reserva Bela Vista muito simples.



VIII) FECHADURA VIA CARTÃO ELETRÔNICO (TIPO RFID)

Será preparada a infraestrutura para acesso ao prédio via cartão eletrônico, proporcionando facilidade para entrar ou sair do prédio, de maneira rápida, segura e independente. Basta encostar o cartão no leitor e o portão de entrada para pedestres abre automaticamente. Simplicidade e segurança para você e para a sua família.



IX) ACESSO AUTOMATIZADO ÀS GARAGENS

Será preparada a infraestrutura para possibilitar o acesso às garagens por tag eletrônico e controle remoto, proporcionando conforto e segurança aos moradores.



X) SONORIZAÇÃO DE AMBIENTES

Será oferecido aos moradores a sonorização nos espaços de lazer do Reserva Bela Vista e, assim, você poderá sonorizar o seu ambiente durante a sua atividade, seu lazer ou no seu evento, de maneira prática e fácil. Vários tipos de conexão estarão disponíveis: bluetooth, direct wifi além das conexões tradicionais.



XI) IRRIGAÇÃO PARA ÁREAS COMUNS

Será oferecida a infraestrutura para possibilitar a rega automática programável com água de chuva para as plantas e jardins do belo paisagismo das áreas comuns do reserva Bela Vista. Garantindo a preservação adequada das plantas e conservando a beleza do prédio, com mais praticidade e comodidade para você.

TECNOLOGIA NOS APARTAMENTOS

Os itens de TECNOLOGIA NOS APARTAMENTOS, listados abaixo de “XII a XIV”, são opcionais e serão oferecidos oportunamente aos moradores, mediante pagamento adicional ao preço do imóvel, conforme contrato, e não estão incluídos na “arrecadação dos custos de identidade visual, de mobiliário, de humanização e de equipamentos das partes comuns” prevista no Quadro Resumo do Contrato de aquisição das unidades.



XII) INFRAESTRUTURA PARA CABEAMENTO DE REDE TRADICIONAL E DE FIBRA ÓTICA

O cabeamento de rede tradicional já é, na atualidade, uma necessidade para quem usa internet para trabalhar, estudar, para o lazer, segurança e compartilhamento de atividades diversas; e a fibra ótica é uma perspectiva real de substituição dos cabos tradicionais hoje utilizados, proporcionando velocidade muito maior para seu acesso à internet.



XIII) KIT PAINEL TOUCH SCREEN

Para a automação de equipamentos do seu apartamento tais como: iluminação, ar condicionado, cortinas, projetores de vídeo, som, música, câmeras de segurança e muito mais!



XIV) INFRAESTRUTURA PARA PONTOS DE REDE PARA EQUIPAMENTOS COM FACILIDADE DE IOT! (IOT - INTERNET DAS COISAS)

Com a opção de aquisição do kit painel touch screen e do kit tecnologia, a IoT estará disponível aos moradores do Reserva Bela Vista! Diversos equipamentos atuais podem ser conectados e controlados via internet.

A Internet das Coisas - IoT - é uma opção real e estará disponível para você no Reserva Bela Vista!

SUSTENTABILIDADE PREDIAL

A tecnologia é uma grande aliada da sustentabilidade e da saúde. Tecnologia e sustentabilidade, hoje, são palavras de ordem nos nossos empreendimentos!

O Reserva Bela Vista será um edifício naturalmente sustentável; inclusivo e tecnológico; combinando harmonicamente o mundo contemporâneo digital com o mundo natural, sustentável e inclusivo! Isso é o espírito do Reserva Bela Vista!

Para os moradores, os impactos são grandes e variados: um lugar mais saudável para morar, o verde e as plantas que melhoram o nosso astral, melhora a qualidade do ar que respiramos e nos leva à conscientização para a preservação dos escassos recursos naturais no nosso planeta.

Respeitar a natureza, reciclar e reutilizar materiais não é mais uma opção, é uma necessidade no mundo e uma realidade para a LOAGI que apresenta o que há de mais moderno no Reserva Bela Vista.

Os itens de SUSTENTABILIDADE PREDIAL das áreas comuns, listados abaixo de “XV a XXV”, serão instalados e pagos pela “arrecadação dos custos de identidade visual, de mobiliário, de humanização e de equipamentos das partes comuns” prevista no Quadro Resumo do Contrato de aquisição das unidades.

XV) MINUTERIA NOS CHUVEIROS E TORNEIRAS

Nas áreas comuns, chuveiros e torneiras liberam uma quantidade pré-determinada e suficiente de água, por um determinado período, sem desperdícios. Caso deseje, é possível acionar o dispositivo novamente. Isso reduz de forma considerável o desperdício e o consumo de água.

XVI) LÂMPADAS LED E ILUMINAÇÃO NATURAL NOS HALLS DOS APARTAMENTOS

As lâmpadas de LED e a grande iluminação natural que compõem as áreas comuns do Reserva Bela Vista proporcionam até 85% de economia de energia em comparação com a iluminação tradicional, necessitando de menor manutenção devido à vida útil mais longa.

XVII) ILUMINAÇÃO NATURAL NAS ÁREAS COMUNS

A ampla iluminação natural nas áreas comuns do Reserva Bela Vista torna a vida mais agradável, mais leve, aliada à economia na despesa com eletricidade.

XVIII) ELEVADOR REGENERATIVO

No Reserva Bela Vista será oferecida a opção de aquisição de elevador regenerativo, que diminui significativamente o consumo de energia elétrica, podendo até mesmo vir a gerar e armazenar energia elétrica a crédito do condomínio! Mais uma ação sustentável da LOAGI no Reserva Bela Vista e disponível para você!

XIX) SENSORES DE PRESENÇA

As lâmpadas de determinados cômodos das áreas comuns possuem sensores de presença que acendem automaticamente quando há a presença de alguém e apagam após algum tempo pré-estabelecido em locais tais como nos halls dos apartamentos e nas garagens. Dessa forma, não há desperdício de energia. Economia na sua conta de energia elétrica do condomínio!

XX) MEDIDORES INDIVIDUAIS DE ÁGUA

As áreas comuns do edifício contam com um medidor de água separado dos apartamentos, permitindo assim um maior controle relativo ao consumo do condomínio.

XXI) UTILIZAÇÃO DE ÁGUA PLUVIAL

A captação e a utilização de água da chuva para uso em jardins, piscinas, lavagem e limpeza, é hoje um importante recurso de sustentabilidade, além de reduzir significativamente a despesa condominial com o consumo da água potável.

No Reserva Bela Vista haverá armazenamento de água pluvial para uso em limpeza, jardins e para recompletar as piscinas, colaborando com o nosso meio ambiente e economizando na despesa de consumo de água potável do condomínio.

XXII) MEDIDORES INDIVIDUAIS DE GÁS

As áreas comuns do condomínio contam com um medidor de gás separado dos apartamentos, permitindo assim um maior controle relativo ao consumo do condomínio.

XXIII) SISTEMA SANITÁRIO DUAL FLUSH

Os banheiros e lavabos das áreas comuns contam com o sistema dual flush para as caixas acopladas, permitindo que o volume de água a ser utilizado em cada descarga seja controlado de acordo com a necessidade, reduzindo o consumo de água potável e evitando assim, o desperdício. Mais economia no seu condomínio.

XXIV) RECARGA PARA BICICLETAS ELÉTRICAS

Passear de bicicleta com seus familiares, amigos e vizinhos pelas ruas do bairro Bela Vista e arredores, é uma delícia, difícil até de descrever, não é?

Usando a sua bicicleta tradicional ou a sua nova bicicleta elétrica, você poderá passear, ir até o restaurante, o comércio ou ainda apenas perambular pelo bairro ou tornar a sua ida ao trabalho sustentável, agradável e, sobretudo, saudável. E como fazer para carregar a bike elétrica? É simples! Conecte-as a um dos pontos de carga disponíveis no Reserva Bela Vista.

XXV) PET CARE WASH

No Reserva Bela Vista você conta com um local e equipamento para cuidar do seu animalzinho de estimação com todo o conforto e tranquilidade. O Reserva Bela Vista é “pet friendly”!

SUSTENTABILIDADE NOS APARTAMENTOS

Os itens de SUSTENTABILIDADE NOS APARTAMENTOS áreas privativas, listados abaixo de “XXVI a XXIX”, serão instalados e pagos pela “arrecadação dos custos de identidade visual, de mobiliário, de humanização e de equipamentos das partes comuns” prevista no Quadro Resumo do Contrato de aquisição das unidades.

XXVI) SISTEMA DUAL FLUSH NAS BACIAS SANITÁRIAS

Assim como nas áreas comuns, o sistema Dual Flush para as caixas acopladas será instalado também nos apartamentos, permitindo que você controle o volume de água a ser utilizado em cada utilização de acordo com a sua necessidade, evitando assim, o desperdício.

XXVII) MEDIDOR INDIVIDUAL DE CONSUMO DE ÁGUA POTÁVEL

Cada unidade possui um medidor individual de água potável; dessa maneira, você podendo controlar o seu consumo consciente e o melhor: você pagando apenas pela água que efetivamente consumir.

XXVIII) MEDIDOR INDIVIDUAL DE GÁS

Cada unidade possui um medidor individual de gás, onde você paga apenas por aquilo que consumir.

XXIX) COLETA SELETIVA DE RESÍDUOS

Sabemos a importância de preservar o meio ambiente. E sabemos que isso começa em casa. A coleta seletiva de lixo facilita o processo de reciclagem e reaproveitamento de materiais, gerando economia, sustentabilidade e podendo até mesmo gerar receita extra para o condomínio.

PERSONALIZAÇÃO E ACABAMENTO

Na LOAGI, em determinados empreendimentos, é possível a personalização de unidades, mediante as condições contratuais.

Os nossos arquitetos estão à sua disposição para esclarecer dúvidas e personalizar a unidade de cada cliente, de acordo com as suas necessidades e com o seu estilo de vida.

Os itens de **PERSONALIZAÇÃO NOS APARTAMENTOS**, listados abaixo de “XXX a XXXI”, são opcionais e serão oferecidos oportunamente aos moradores, mediante pagamento adicional ao preço do imóvel, conforme contrato, e não estão incluídos na “arrecadação dos custos de identidade visual, de mobiliário, de humanização e de equipamentos das partes comuns” prevista no Quadro Resumo do Contrato de aquisição das unidades.

XXX) KIT FECHAMENTO VARANDAS

No Reserva Bela Vista as amplas vistas das varandas e das sacadas são um verdadeiro show à parte.

Lindíssimas, elas são, leves, harmônicas e trazem o destaque dos movimentos e das formas ortogonais aliados ao charme dos vidros leves e que tornam-se ainda mais bonitas quando são compostas com o paisagismo e com a iluminação diferenciada das fachadas modernas.

Com áreas e iluminação amplas, harmônicas e generosas, elas integram o seu ambiente. A LOAGI oferecerá um kit de fechamento das varandas, que poderão ser entregues prontos para você, caso você exerça essa opção adicional.

Oportunamente, a LOAGI oferecerá como opção aos proprietários do Reserva Bela Vista o KIT FECHAMENTO VARANDAS. Os custos envolvidos na aquisição desses kits serão oferecidos à parte e adicionais aos preços dos imóveis.

ACESSIBILIDADE

- APARTAMENTOS COM POSSIBILIDADE DE ADAPTAÇÃO PARA PESSOAS COM NECESSIDADES ESPECIAIS (PNE)
- LAVABO NA ÁREA DE LAZER PARA PNE
- CORREDORES AMPLOS
- RAMPAS DE ACESSO SUAVIZADAS



XXXI) OPÇÕES DE ACABAMENTO

Como você quer o seu apartamento? Certamente do seu jeito!

A LOAGI oferece, no Reserva Bela Vista, três opções de acabamentos padronizados e diferenciados para atender ao seu estilo com requinte e bom gosto e que atendem às diferentes necessidades, orçamentos e escolhas.

Nossos arquitetos sempre buscam alternativas, novidades e inovações no mercado nacional e internacional. Oferecemos uma gama padronizada de opções de acabamentos conforme o seu estilo.

A LOAGI convidará você para nos visitar in loco e, também, irá oferecer apresentações de representantes comerciais dos principais fornecedores do mercado para você optar pelos acabamentos que mais combinam com o seu estilo de vida, suas necessidades e o seu orçamento.

Oportunamente, a LOAGI oferecerá como opção aos proprietários do Reserva Bela Vista, as opções padronizadas de acabamentos, onde os custos envolvidos nesses opcionais serão oferecidos à parte e adicionalmente aos preços dos imóveis.

CONHEÇA O PROJETO DO
RESERVA BELA VISTA - PENSADO
PARA VOCÊ DESFRUTAR OS MELHORES
MOMENTOS DA SUA VIDA!



FICHA TÉCNICA

Endereço

Rua 19 B, nº 299, Bela Vista, Volta Redonda-RJ

Área do Terreno

955 m²

Número de Pavimentos de apartamentos

10

Número de pavimentos - garagem

4

Apartamentos por andar - 6

4 apartamentos de 3 quartos

2 apartamentos de 2 quartos

Elevadores

2

Lazer Térreo

Piscina adulto, piscina infantil, prainha, sauna a vapor, sauna seca, salão de festas com 60 m², sala de jogos, home cinema/ gamezone, lounge de inverno com lareira, espaço kids, espaço fitness, pet care, espaço gourmet.

Projeto de design

Maria da Glória Barbosa Alves - CAU/RJ A39377-0



PLANTAS

Plantas funcionais e adequadas ao seu estilo de vida, desde o compacto até a junção de unidades com amplos ambientes, totalmente concebidas para atender às suas necessidades sociais de espaço, privacidade, lazer, segurança, estudo e trabalho; tudo isso aliado à correta iluminação e significativo conforto térmico obtido com o que há de mais moderno em materiais e às boas práticas técnicas de Engenharia e de Arquitetura.

No Reserva Bela Vista, os projetos técnicos, a construção e, especialmente, os acabamentos e os pequenos detalhes são desenvolvidos pensando naquele indivíduo que ali vai viver, com as suas necessidades, sonhos e anseios.

Assim, o meio ambiente, a saúde, a dinâmica da sua rotina, do seu lazer e do seu convívio social com os seus amigos e familiares se entrelaçam nas soluções propostas pela LOAGI de modo que possamos entregar o seu ideal de morar, considerando sobretudo as suas necessidades específicas.



TÉRREO

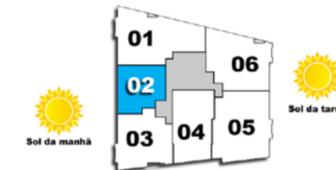
- 1 RECEPÇÃO
- 2 GARAGEM
- 3 ELEVADORES
- 4 BICICLETÁRIO
- 5 PET WASH E ÁREA DE SERVIÇO
- 6 ESPAÇO FITNESS
- 7 ESPAÇO KIDS
- 8 PISCINAS
- 9 ESPAÇO GOURMET
- 10 SAUNAS SECA E A VAPOR
- 11 CINEMA E GAMEZONE
- 12 SALÃO DE FESTAS
- 13 SALÃO DE JOGOS

A decoração, os móveis, os acabamentos e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue conforme indicado no memorial descritivo. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias, necessidades técnicas e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares, vigas, estruturas e prumadas de instalações, que poderão sofrer alterações. As áreas privativas representam as áreas dos cômodos somadas às áreas abaixo das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Os materiais e acabamentos opcionais poderão ser oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a opção e personalização de acabamentos.



COLUNA 01

A decoração, os móveis, os acabamentos e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue conforme indicado no memorial descritivo. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias, necessidades técnicas e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares, vigas, estruturas e prumadas de instalações, que poderão sofrer alterações. As áreas privativas representam as áreas dos cômodos somadas às áreas abaixo das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Os materiais e acabamentos opcionais poderão ser oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a opção e personalização de acabamentos.



COLUNA 02

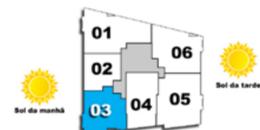
A decoração, os móveis, os acabamentos e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue conforme indicado no memorial descritivo. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias, necessidades técnicas e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares, vigas, estruturas e prumadas de instalações, que poderão sofrer alterações. As áreas privativas representam as áreas dos cômodos somadas às áreas abaixo das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Os materiais e acabamentos opcionais poderão ser oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a opção e personalização de acabamentos.



103

GARDEN

ÁREA PRIVATIVA TOTAL 94.02 m²
 APTO 85.07 m²
 GARDEN 8.95 m²



COLUNA 03

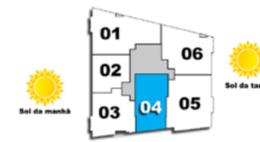
A decoração, os móveis, os acabamentos e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue conforme indicado no memorial descritivo. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias, necessidades técnicas e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares, vigas, estruturas e prumadas de instalações, que poderão sofrer alterações. As áreas privativas representam as áreas dos cômodos somadas às áreas abaixo das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Os materiais e acabamentos opcionais poderão ser oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a opção e personalização de acabamentos.



104

GARDEN

ÁREA PRIVATIVA TOTAL 89.80 m²
 APTO 66.41 m²
 GARDEN 26.11 m²



COLUNA 04

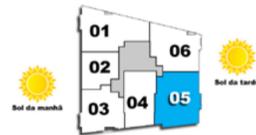
A decoração, os móveis, os acabamentos e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue conforme indicado no memorial descritivo. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias, necessidades técnicas e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares, vigas, estruturas e prumadas de instalações, que poderão sofrer alterações. As áreas privativas representam as áreas dos cômodos somadas às áreas abaixo das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Os materiais e acabamentos opcionais poderão ser oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a opção e personalização de acabamentos.



105

GARDEN

ÁREA PRIVATIVA TOTAL 126.09 m²
 APTO 83.94 m²
 GARDEN 42.15 m²



COLUNA 05

A decoração, os móveis, os acabamentos e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue conforme indicado no memorial descritivo. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias, necessidades técnicas e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares, vigas, estruturas e prumadas de instalações, que poderão sofrer alterações. As áreas privativas representam as áreas dos cômodos somadas às áreas abaixo das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Os materiais e acabamentos opcionais poderão ser oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a opção e personalização de acabamentos.



106

GARDEN

ÁREA PRIVATIVA TOTAL 109.83 m²
 APTO 81.97 m²
 GARDEN 27.86 m²



COLUNA 06

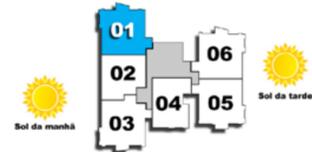
A decoração, os móveis, os acabamentos e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue conforme indicado no memorial descritivo. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias, necessidades técnicas e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares, vigas, estruturas e prumadas de instalações, que poderão sofrer alterações. As áreas privativas representam as áreas dos cômodos somadas às áreas abaixo das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Os materiais e acabamentos opcionais poderão ser oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a opção e personalização de acabamentos.



201 AO 1001

TIPO

ÁREA PRIVATIVA 82.22 m²



COLUNA 01

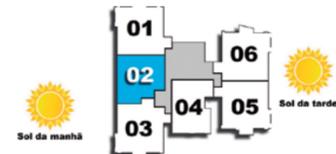
A decoração, os móveis, os acabamentos e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue conforme indicado no memorial descritivo. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias, necessidades técnicas e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares, vigas, estruturas e prumadas de instalações, que poderão sofrer alterações. As áreas privativas representam as áreas dos cômodos somadas às áreas abaixo das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Os materiais e acabamentos opcionais poderão ser oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a opção e personalização de acabamentos.



202 AO 1002

TIPO

ÁREA PRIVATIVA 68.54 m²



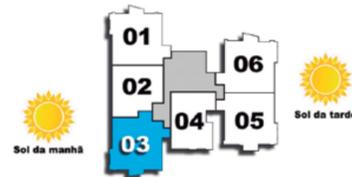
COLUNA 02

A decoração, os móveis, os acabamentos e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue conforme indicado no memorial descritivo. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias, necessidades técnicas e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares, vigas, estruturas e prumadas de instalações, que poderão sofrer alterações. As áreas privativas representam as áreas dos cômodos somadas às áreas abaixo das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Os materiais e acabamentos opcionais poderão ser oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a opção e personalização de acabamentos.



203 AO 1003

TIPO

ÁREA PRIVATIVA 83.74 m²

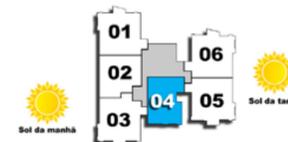
COLUNA 03

A decoração, os móveis, os acabamentos e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue conforme indicado no memorial descritivo. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias, necessidades técnicas e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares, vigas, estruturas e prumadas de instalações, que poderão sofrer alterações. As áreas privativas representam as áreas dos cômodos somadas às áreas abaixo das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Os materiais e acabamentos opcionais poderão ser oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a opção e personalização de acabamentos.



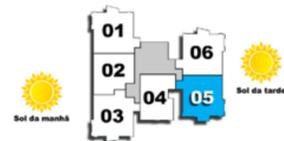
204 AO 1004

TIPO

ÁREA PRIVATIVA 66.41 m²

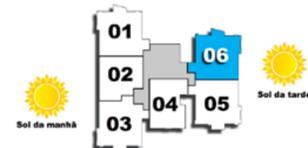
COLUNA 04

A decoração, os móveis, os acabamentos e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue conforme indicado no memorial descritivo. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias, necessidades técnicas e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares, vigas, estruturas e prumadas de instalações, que poderão sofrer alterações. As áreas privativas representam as áreas dos cômodos somadas às áreas abaixo das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Os materiais e acabamentos opcionais poderão ser oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a opção e personalização de acabamentos.



COLUNA 05

A decoração, os móveis, os acabamentos e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue conforme indicado no memorial descritivo. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias, necessidades técnicas e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares, vigas, estruturas e prumadas de instalações, que poderão sofrer alterações. As áreas privativas representam as áreas dos cômodos somadas às áreas abaixo das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Os materiais e acabamentos opcionais poderão ser oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a opção e personalização de acabamentos.



COLUNA 06

A decoração, os móveis, os acabamentos e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue conforme indicado no memorial descritivo. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias, necessidades técnicas e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares, vigas, estruturas e prumadas de instalações, que poderão sofrer alterações. As áreas privativas representam as áreas dos cômodos somadas às áreas abaixo das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Os materiais e acabamentos opcionais poderão ser oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a opção e personalização de acabamentos.

INFORMAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

1 - Sobre o Empreendimento, a aquisição da unidade e a forma de pagamento financiada pela INCORPORADORA ou pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.

1.1. - A LOAGI lança no bairro Bela Vista, um projeto arrojado e de elevada tecnologia integrada, desde os projetos de arquitetura e engenharia, até as facilidades de lazer, tecnologia e segurança para os moradores. Localizado em frente ao "cul de sac" da rua 19-B, a sua privacidade e o silêncio ficam garantidos pela comodidade da rua sem saída e da charmosa e encantadora praça pública defronte ao empreendimento.

1.2. - O terreno do Reserva Bela Vista é de propriedade da FGL2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, empresa do grupo LOAGI. A Incorporadora do empreendimento – Reserva Bela Vista SPE Ltda., a LOAGI Construtora – gestora do empreendimento; e a empresa proprietária do lote, possuem o mesmo sócio administrador, garantindo segurança adicional aos compradores.

1.3. – O Reserva Bela Vista tem a Instituição Financeira como parceira financiadora e garantidora da qualidade do empreendimento. A obra é financiada, garantida e auditada, desde a Incorporação Imobiliária registrada em Cartório, na parte documental, legal e técnica; durante todas as etapas da construção; até a entrega das chaves aos compradores, supervisionando a qualidade técnica, financeira e documental da obra, sob as rígidas normas de governança e de qualidade da Instituição Financeira. Temos assim, a satisfação de dizer-lhe que a sua obra é financiada e garantida pela Instituição Financeira. Ou seja, quem garante a sua obra tecnicamente e financeiramente é o banco!

1.4. - Com as novas taxas de juros associadas à política governamental de incentivo financeiro às boas empresas e aos bons clientes, você pode adquirir a sua unidade pagando apenas 20% do valor do imóvel durante a obra. As parcelas chegam a ser inacreditáveis; principalmente para aqueles que outrora já financiaram seus imóveis, com as antigas e elevadas taxas de juros. Com a SELIC a 2% ao ano e os bancos dando forte estímulo ao financiamento imobiliário, o seu imóvel torna-se hoje um sonho possível! Verifique com seu CORRETOR o valor das parcelas durante a obra e após as chaves. Você certamente irá demorar para acreditar. Mas isso é verdade. O Brasil hoje possui taxas de juros compatíveis com os países mais desenvolvidos do mundo, traduzindo-se em uma excelente oportunidade para você adquirir o seu imóvel, com parcelas mensais inferiores ao aluguel!

1.5. – Consulte seu corretor e o contrato de compra para conhecer as formas de

pagamento, as modalidades de financiamento e os índices de reajuste aplicados nos valores contratuais.

1.6. - A tabela de vendas, contudo, poderá ser modificada, a qualquer momento, de acordo unicamente com a vontade da Incorporadora.

2 – Dos projetos.

2.1. - Logo após as assinaturas dos contratos de compra e venda dos imóveis, nosso escritório de Arquitetura e Engenharia entra em ação para elaborar os projetos técnicos, que são totalmente compatibilizados por meio do mais moderno sistema de integração de projetos de engenharia – os programas de engenharia REVIT / CAD são então associados ao sistema "Building Information Modeling" (BIM), em português, Modelagem da Informação da Construção. O BIM integra incrivelmente todos os projetos de arquitetura, engenharia, paisagismo e lazer, além da decoração da obra, otimizando recursos, evitando desperdícios, interferências e retrabalhos. O BIM nasceu da necessidade de eliminar incompatibilidades dos projetos com extrema dificuldade de integração dos navios e aeronaves das Forças Armadas. E hoje é uma recente realidade na construção civil residencial, que a LOAGI lhe oferece no Reserva Bela Vista. Contamos com profissionais de elevado gabarito técnico e altamente qualificados para desenvolverem a concepção visual e a elaboração dos projetos executivos. Durante esta fase, que dura até seis meses antes do início efetivo da construção, podem ocorrer modificações e adaptações no estudo preliminar, ao evidenciarmos interferências, inconformidades e incompatibilidades técnicas e regulamentares.

2.2. - O projeto de detalhamento de interiores das áreas comuns será detalhado posteriormente.

2.3. - A construtora se reserva o direito de localizar os elementos estruturais de construção – vigas, pilares, lajes, caixas dos sistemas e seus equipamentos - nas diversas áreas dos cômodos e nas peças das partes comuns, bem como as peças e componentes das partes privativas, de acordo com a melhor solução para o projeto global, ainda que isto interfira na projeção e no layout das unidades. Embora necessário, o projeto estrutural é planejado para oferecer o melhor conforto tecnicamente possível ao cliente.

2.4. - Com relação aos projetos e imagens ilustrativas de venda apresentados: a decoração é mera sugestão ilustrativa, não fazendo parte do empreendimento; as cotas e medidas apresentadas são dimensões tomadas de eixo a eixo de paredes dos compartimentos e cômodos, e os elementos estruturais, quando existentes, são meramente ilustrativos; as plantas e as peças estruturais poderão sofrer modificações, em razão do atendimento às posturas municipais, concessionárias, execução e coordenação de necessidades dos diversos projetos e medição do terreno.

2.5. - As áreas privativas consideradas nos projetos e na tabela de vendas foram calculadas considerando as dimensões totais da laje das unidades, ignorando a existência de paredes, pilares e outros elementos. As medidas lineares e as áreas dos cômodos foram calculadas pela face externa das paredes de periferia e podem variar em torno de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos, sem

ensejar direito de ressarcimento ou compensação por essa variação tanto para o cliente quanto para a Incorporadora.

3 - Das opções de plantas e de materiais de acabamento.

3.1. – A LOAGI poderá oferecer aos adquirentes, opções de plantas de unidades unificadas e planta projetada para cliente Portador de Necessidade Especial (PNE), tudo de acordo com as condições estipuladas no contrato de construção.
3.2. – A LOAGI apresentará, além do acabamento padrão básico constante do Memorial Descritivo, até duas opções adicionais de materiais de instalações e de acabamentos padronizados para cada unidade (pisos, revestimentos, instalações, equipamentos, louças, metais, granitos, etc.) que serão ofertados aos clientes, oportunamente, e terão um custo adicional ao preço contratual de venda. Caso o cliente não tenha interesse em qualquer dessas duas opções adicionais de materiais, equipamentos e de acabamentos padronizados, será entregue a opção padrão, conforme Memorial Descritivo, que não gerará qualquer custo adicional ao preço contratual de venda. O cliente receberá, com antecedência, os prazos e as opções para a definição dos acabamentos opcionais de materiais, instalações e equipamentos de sua unidade, bem como o acréscimo detalhado de valores. Os demais acabamentos padronizados, com valores superiores ao preço contratual de venda do acabamento básico, serão apresentados aos clientes, oportunamente, e não se encontram englobados nos valores constantes do Contrato de venda.

3.3. – A LOAGI poderá desenvolver, ainda, versões de plantas unificadas para unidades contíguas das colunas 1 e 2; colunas 2 e 3; e colunas 5 e 6; e versão para planta de unidade projetada para PNE. Os clientes que desejarem adquirir unidades unificadas, somente poderão escolher dentre as unidades disponibilizadas pela Incorporadora, optando pelas versões de planta e layout que serão desenvolvidas pela LOAGI. Os clientes terão um prazo estabelecido previamente, para escolher uma dessas versões de plantas unificadas, com os custos de construção já previstos no Contrato de Construção. Após essa data, o cliente arcará com os custos de adequação e revisão dos projetos de arquitetura e engenharia, dentre outros. Caso o cliente não tenha interesse em nenhuma dessas opções desenvolvidas, os apartamentos serão entregues na opção Padrão sem unificação, que não gera qualquer custo adicional para o cliente.

3.4. - Os pontos de instalações, ar condicionado, exaustão e luminotécnica seguirão a opção de layout escolhida pelo cliente, de acordo com o projeto definido pela LOAGI. Não será permitido o deslocamento ou a inclusão de novos pontos além daqueles constantes do projeto da Incorporadora.
3.7. - Não será permitida qualquer outra personalização de planta ou de acabamentos que não estiverem descritas acima.

4 - Do empreendimento.

4.1 - Trata-se de um empreendimento residencial multifamiliar, constituído por um edifício com: um (1) pavimento térreo, quatro (4) pavimentos de garagem, sessenta (60) unidades residenciais, distribuídas em 10 (dez) pavimentos-tipo e um pavimento-tipo barrilete, com um total de dezesseis (16) pavimentos. Cada pavimento-tipo possui seis (6) unidades por andar, as quais poderão vir a ser unificadas pelos compradores, dentre as opções definidas no item 3) acima.

O edifício, depois de pronto, receberá a designação "Reserva Bela Vista" e numeração pela rua Dezenove-B, nº 299, bairro Bela Vista, Volta Redonda RJ.

5 – Das vagas de garagem.

5.1. - Os condôminos, dependendo da unidade adquirida, terão associada à respectiva unidade uma (1) ou duas (2) vaga(s) acessória(s) de garagem, individual(ais) ou duplas, as quais, de acordo com a distribuição de vagas da tabela anexa ao Contrato de Construção, poderão estacionar 01 (um) ou 2 (dois) automóvel(is) médio(s) de passeio por cada unidade, localizada(as) de acordo com a tabela de vagas de garagens e as plantas arquitetônicas anexas ao contrato de construção, localizadas desde o pavimento térreo até os pavimentos de garagens G1, G2, G3 e G4.

5.2. - A construtora tem apenas o compromisso técnico de aprovação das vagas de garagem; e não tem qualquer compromisso com o conforto das vagas de garagem.

5.3. - As vagas de garagem constarão no registro de imóveis como vagas acessórias e indissociáveis à respectiva unidade.

5.4. - Os condôminos não poderão instalar, sob qualquer justificativa e por motivos de segurança, após a entrega do edifício, equipamentos tipo "pallets" ou elevadores para dobrar a capacidade ou facilitar o uso, estacionamento e a manobra dos automóveis.

6 – Dos gastos não incluídos na tabela de venda.

6.1. - Não estão incluídos no preço contratual de venda os gastos com: despesas com realizações de assembleias e/ou reuniões com os futuros condôminos e com a comissão de representantes; elaboração, lavratura e registro de escrituras de convenção de condomínio e elaboração, lavratura e registro de instituição de condomínio edilício; pavimentação de ruas (se for o caso); custos com contrapartidas acordadas ou exigidas além de estruturação do lote residencial, nos termos a serem definidos e exigidos pelo Poder Público (se for o caso);

6.2. – Concomitantemente com a perspectiva de conclusão de obra e obtenção do habite-se, a Incorporadora efetuará a arrecadação dos custos de identidade visual, de mobiliário, de humanização e de equipamentos das partes comuns, cujos valores não excederão o valor de referência de setembro de 2020: 4 (quatro) CUBs Normal R-16 – para as unidades de 3 quartos, equivalentes em setembro de 2020 a R\$ 6.238,44; e 3 (três) CUBs Normal R-16 – para as unidades de 2 quartos, equivalentes em setembro de 2020 a R\$ 4.678,83. O valor mensal do CUB Normal R-16 é acessível no sítio => <https://www.sinduscon-rio.com.br/wp/custo-unitario-basico-2/>.

Essa arrecadação faz-se necessária para os gastos com equipamentos, mobiliário e "humanização" das partes comuns da edificação. Constituem tais gastos os projetos e execução de: decoração, sonorização, ancoragem, paisagismo, programação visual, luminotécnica, papéis de paredes, marcenárias, revestimentos de paredes, móveis, molduras de espelhos, elementos de madeira

decorativos, porcelanatos, cerâmicas, forro de gesso ou forros especiais decorativos das partes comuns; ar-condicionado de partes comuns, automações (portões de garagens, interfonia, cftv, sensoramento perimetral, alarmes, antena coletiva, sinalização de garagens, controles de reservatório de água, etc.), lógica, segurança e gradil; dedetização, higienização de reservatórios de água e hidrômetros individuais; luminárias das partes comuns, vidros temperados, espelhos, quaisquer elementos decorativos, mobiliários, equipamentos, e quaisquer tipos de adornos. A Incorporadora apresentará relatório à Comissão de Representantes, com as especificações e quantitativos de mobiliários e equipamentos a serem adquiridos.

6.3. - Os custos com as ligações definitivas de serviços públicos (água, esgoto, luz, força, gás, internet e telefone) do empreendimento são de estimativa impossível antes de os respectivos serviços serem, nas épocas próprias, quantificados e orçados pelas empresas concessionárias. Com isso, tais custos não se encontram incluídos no preço contratual de venda e não fazem parte do "Orçamento de Humanização e Equipamentos". Quando forem conhecidos, tais custos serão rateados entre todos os adquirentes das futuras unidades autônomas do empreendimento, na proporção direta das frações ideais das unidades, devendo ser pagas com acréscimo da taxa de administração de 20,00% (vinte por cento), devidas à Incorporadora pelo comprador(a)(es) em uma ou mais parcelas, a critério da Incorporadora.

São eles: a) 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; b) vault, bus-way, câmara subterrânea, transformadores e/ou outros equipamentos que venham a ser exigidos pela concessionária de energia elétrica; c) estação de tratamento de esgoto (ETE) e/ou outros dispositivos que venham a ser exigidos pelo SAAE-VR, ou outros órgãos de Meio Ambiente; d) gastos com assembleia de instalação do condomínio de utilização; e) gastos iniciais com porteiros, vigias, segurança, manutenção e limpeza.

6.4. – O eventual saldo positivo obtido das arrecadações previstas acima nos itens 8.2 e 8.3, será segregado e provisionado na futura conta de Condomínio do Reserva Bela Vista. Essa arrecadação constante dos itens 8.2 e 8.3 acima, bem como o eventual saldo positivo obtido, será apresentado à Comissão de Representantes para aprovação.

7 – Dos prazos do empreendimento.

7.1. - Seguem abaixo os prazos estimados da obra, sabendo-se que podem ser alterados de acordo com a estruturação do empreendimento.

a) Conclusão dos projetos técnicos, do projeto executivo e suas integrações BIM – até 06 (seis) meses contados a partir da data da assinatura dos contratos de venda dos imóveis;

b) Construção – 30 (trinta) meses contados a partir da conclusão da integração BIM dos projetos de engenharia, conforme previsto no item a) acima, com

possibilidade legal de variação temporal (atraso ou adiamento) de até 6 (seis) meses, com a divulgação do Auto de Conclusão de Obra;

c) Habite-se – até 01 (hum) mês contado a partir da conclusão da construção, conforme item b) acima, para que seja iniciado o procedimento de obtenção do habite-se junto aos órgãos competentes.

7.2. - As chaves das unidades serão entregues aos compradores conforme condições contratuais do empreendimento, nunca antes do Auto de Conclusão de Obra; e a entrega está estritamente condicionada à quitação integral de todos os compromissos documentais e financeiros assumidos pelo adquirente da futura unidade autônoma.

7.3. - Após a obtenção do habite-se, a Incorporadora o averbará no competente Registro de Imóveis, com a consequente individualização das matrículas das unidades do empreendimento.

7.4. - O início dos prazos acima previstos depende do atingimento da Demanda Mínima de Unidades (venda), estabelecida unicamente sob os critérios da Instituição Financeira, viabilizando, dessa forma, econômica e financeiramente o empreendimento.

7.5. - Caso a Incorporadora tenha insucesso no atingimento da Demanda Mínima de Unidades, ou ainda, não consiga executar o empreendimento por motivos alheios à sua vontade, a Incorporadora poderá rescindir todos os contratos e devolver todos os valores pagos pelos compradores, com a correção monetária do período pelo índice da caderneta de poupança; porém, sem qualquer tipo de multa, juros, ônus extra, ou indenização de parte a parte.

ESSE CONJUNTO DE INFORMAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS REPRESENTA UM PEQUENO RESUMO DAS CONDIÇÕES DE AQUISIÇÃO DAS UNIDADES E, EM QUALQUER MANEIRA, NÃO SUBSTITUI A COMPLETA LEITURA E ENTENDIMENTO DO CONTRATO DE VENDA E DE SEUS ANEXOS, QUE PREVALECEM, LEGALMENTE, SOBRE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES, MATERIAL DE DIVULGAÇÃO, PROMOCIONAL E DE MARKETING, BEM COMO PREVALECEM SOBRE AS INFORMAÇÕES RECEBIDAS DAS IMOBILIÁRIAS E DE CORRETORES DE IMÓVEIS PARCEIROS.



MEMORIAL DESCRITIVO

MEMORIAL DESCRITIVO

A. EQUIPAMENTOS, AUTOMAÇÃO E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

1. Segurança do edifício

Mediante contratação de consultoria de empresa especializada em segurança, estão previstos os itens abaixo relacionados:

1.1. Fechamento do Terreno

Serão executados muros e vedações para fechamento do terreno junto aos vizinhos de divisa; os materiais e a composição de acabamentos e formas seguirão o projeto Arquitetônico de Fachada específica a ser desenvolvido.

1.2. Acessos de Veículos

Os portões de acesso dos veículos serão em alumínio conforme detalhes do Projeto Arquitetônico de Fachada. Será executada a infraestrutura básica necessária (tubulação seca) para a instalação de sistema automatizado de acionamento dos portões. A aquisição e a instalação de portões eletromecânicos com controles automáticos poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

1.3. Acesso de Pedestres

As escadrias de acesso a pedestres na portaria serão em alumínio e vidros, conforme detalhes do Projeto Arquitetônico de Fachada. Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de sistema automatizado de acionamento do acesso.

A aquisição e a instalação de portões eletromecânicos com controles automáticos poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

1.4. Circuito Fechado de TV (CFTV)

Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de circuito interno de TV com monitoramento digital de imagens, em pontos distribuídos estrategicamente pelas partes comuns do edifício.

A aquisição e a instalação dos equipamentos de monitoramento e câmeras e a cabeação poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

1.5. Central de Alarme

Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de central de alarme anti intrusão, com possibilidade de controle de acesso ao perímetro da edificação e acionamento via controle remoto e/ou botões de pânico. A aquisição e a instalação dos equipamentos poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

1.6. Proteção Perimetral do edifício

Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de proteção perimetral com sensores.

A aquisição e a instalação dos equipamentos poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

1.7. Controles de Acessos

Conforme o Projeto De Automação Predial, será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para instalação dos controles automatizados dos principais acessos da edificação (portões de veículos e porta de acesso de pedestres) através de um sistema de portaria remota, considerando-se que a compra dos equipamentos e a contratação desse serviço terá que ser contratado pelo condomínio após a entrega do empreendimento. A aquisição e a instalação dos equipamentos poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

2. Telecomunicações

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada, serão previstos os seguintes itens:

2.1. Interfonia

Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de um ponto nas áreas

privativas de sistema de comunicação interna que permitirá ligações internas entre as unidades, com a portaria e determinados locais das áreas comuns da edificação, conforme previsto em projeto específico. A aquisição e a instalação da cabeação e os aparelhos telefônicos poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

2.2. Telefonía

Serão instaladas as tubulações e as caixas necessárias, desde a entrada do prédio até a entrada da unidade; a ligação da rede externa à entrada do prédio ficará a cargo da Concessionária local (ligação definitiva). Será previsto um ponto na sala, nos quartos e na cozinha, de chegada da instalação para cada unidade, visando à futura instalação de linhas particulares de telefone externo por operadoras locais pelos adquirentes das unidades.

2.3. Automação Predial

Conforme Projeto De Automação Predial, será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para instalação dos controles automatizados dos principais equipamentos funcionais da edificação, considerando-se os automáticos e as eletro-boias de reservatórios de águas, conjunto de motor bomba e elevadores. A aquisição dos equipamentos e a instalação da cabeação poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

2.4. Lógica: TV a cabo e Internet

Serão instaladas as tubulações e as caixas necessárias, desde a entrada do prédio até a entrada da unidade; a ligação das redes externas à entrada do prédio, ficará a cargo das Concessionárias e prestadoras de serviços locais (ligações definitivas). Será previsto um ponto na sala e nos quartos, de chegada da instalação para cada unidade, visando à futura instalação de linhas particulares de lógica externa por operadoras locais a serem solicitadas pelos adquirentes das unidades.

2.5. Elevadores

Serão instalados 2 elevadores (social e serviço) interligando os pavimentos desde o térreo, garagens, até o 10º pavimento de apartamentos, conforme capacidade e velocidades previstas pelo cálculo de tráfego exigido pela legislação e pelas normas técnicas, das marcas OTIS, ATLAS SCHINDLER, THYSSEN KRUPP, HYUNDAI ou KONE. A dimensão dos elevadores deverá atender a norma para deficientes físicos vigente no Município de Volta Redonda RJ.

3. Sistema de Ar Condicionado

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada. As unidades privativas serão dotadas de: a) infraestrutura básica (tubulação seca), para, caso contratado ainda na construção, ou seja decidida instalação pós a entrega das chaves, possibilite a futura passagem de cabos de energia e de controle da ligação do evaporador até o condensador; b) dreno de condensação, para possibilitar a futura instalação de sistema de refrigeração tipo Split, atendendo a um ponto nos quartos, suítes e salas, ficando por conta dos adquirentes das unidades; c) as despesas com as alimentações elétricas e de controle e automação, desde a caixa de disjuntores até as unidades condensadoras e evaporadoras dos equipamentos de ar condicionado; d) passagem das tubulações frigorígenas desde os evaporadores até as unidades condensadoras; e) aquisição e instalação dos equipamentos tipo Split; e f) o posicionamento dos evaporadores e dos condensadores serão indicados conforme determinação técnica da construtora, ficando a cargo dos adquirentes a aquisição e instalação dos equipamentos após a entrega do empreendimento. Nas áreas comuns, serão determinados pela construtora os locais a serem climatizados. Os equipamentos e a sua instalação poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

4. Sistema de Exaustão Mecânica

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada de acordo com as determinações municipais e das normas técnicas; para os casos de banheiros não dotados de ventilação natural, serão instalados e entregues em funcionamento sistema de ventilação mecânica para esses compartimentos.

5. Sistema de Pressurização de escadas de emergência

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada e de acordo com as determinações municipais e das normas técnicas, será instalado e entregue em funcionamento o sistema de pressurização mecânica para a escada enclausurada que interliga desde o térreo até o 15º pavimento.

6. Sistema de Gás e de Aquecimento de Água

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada e de acordo com as determinações da Concessionária Local, será executada infraestrutura necessária para execução, nas áreas de serviço, de 1 (hum) ponto para sistema de aquecimento de água a gás para os utilizadores nas unidades privativas, bem como de 1 (hum) ponto de gás para uso em fogão nas cozinhas das unidades privativas. A aquisição e a instalação dos aquecedores ficarão a cargo dos adquirentes após entrega do empreendimento, bem como a ligação definitiva de cada unidade junto à Concessionária local. Para as áreas comuns serão determinados pela construtora os locais de pontos de gás e os locais a

serem aquecidos com o mesmo sistema das unidades. Os equipamentos e a sua instalação poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

B. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DE ENGENHARIA E EQUIPAMENTOS

1. Vedações

As vedações externas e internas serão executadas em gesso acartonado, blocos cimentícios, blocos de concreto e/ou cerâmicos.

2. Estrutura

Será executada em concreto armado, alvenaria estrutural e estrutura metálica, conforme projetos específicos.

3. Instalações Hidro sanitárias e de Águas Pluviais

Serão obedecidas as recomendações e normas dos fabricantes e da Concessionária local.

3.1. Materiais:

- Tubulação de água fria e quente: em tubos de PVC, das marcas Tigre, Amanco, Fortlit, Akros ou Brasil.
- Tubulação para esgotos: em tubos de PVC, das marcas Tigre, Amanco, Fortilit, Akros ou Brasil.
- Tubulação para gordura e águas pluviais: em tubos de PVC/ série R, das marcas Tigre, Amanco, Fortlit, Akros ou Brasil.
- Registros e válvulas de Pressão e de Gaveta: das marcas Docol, Fabrimar ou Deca.

3.2. Louças:

Serão especificadas das marcas Fiori, Fabrimar, Deca, Incepta ou Celite.

3.3. Metais:

Serão especificados das marcas Docol, Fabrimar ou Deca.

3.4. Conjuntos Motores elétricos-bombas:

Serão instaladas e entregues bombas de recalque, de pressurização de redes e incêndio, piscinas e águas pluviais das marcas Jacuzzi, Schneider, Dancor, Darka, Worthington ou Marck.

4. Instalações Elétricas

Serão obedecidas as recomendações técnicas e normas dos fabricantes e da Concessionária local.

4.1. Materiais:

- Fios e cabos: em cobre eletrolítico das marcas Prysmian, Ficap, Forest, Imbrac, Pirelli, Conduspar, Reiplas ou IPCE.
- Eletrodutos: em PVC rígido ou flexível das marcas Tigre, Fortlit, Amanco, Suprema ou Cipla.
- Caixas e Quadros de Distribuição: em caixas metálicas ou PVC com portas das marcas Eletromar, Pial, Tigre, Steck, Cemar, Siemens, GE ou Internacional.
- Dispositivos de Proteção: disjuntores Siemens, GE, Lorenzetti, Eletromar ou Lousano.
- Interruptores e Tomadas dos banheiros das unidades autônomas e das partes comuns: marcas Pial, Weg, Siemens, Prime, Lorenzeti ou Bticino.
- Aparelhos de Iluminação: as partes comuns sociais da edificação e as sacadas, varandas e os terraços das unidades autônomas serão dotadas com luminárias, conforme modelos e localização de projeto e instalação, e farão parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

5. Instalações de Combate ao Incêndio e Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA)

Serão instalados os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios e SPDA, somente nas partes comuns, conforme as normas técnicas do Corpo de Bombeiros. O dimensionamento seguirá o projeto a ser desenvolvido por empresa especializada e aprovado pelo Corpo de Bombeiros Militar do Rio de Janeiro (CBMERJ), e o custo será contemplado na verba de Habite-se e Ligações Definitivas. As tubulações serão executadas em ferro galvanizado e CPVC compatível com redes de incêndio, das marcas Mannesman, Formosa, Cia. Hansen Industrial ou Apolo e/ou em CPVC, conforme projetos específicos.

6. Escadrias de Alumínio

As escadrias serão em alumínio, aplicadas na fachada do empreendimento, e seguirão a determinação de materiais e de acabamentos e instalações de projeto específico em suas dimensões, fabricantes, acabamentos e acessórios.

7. Vidros

Os vidros terão espessura compatível com o vão e com o pavimento das escadrias de alumínio. Os acabamentos, cores e detalhes dos vidros seguirão os projetos e as determinações da fachada e das partes comuns do empreendimento.

8. Fachadas

A composição de acabamentos, materiais, cores e formas seguirão as determinações do projeto Arquitetônico de fachadas específico a ser desenvolvido.

C. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

1. Garagens, acessos e rampas no térreo e nos pavimentos G1, G2, G3 e G4

- Piso: Cimentado desempenado
- Paredes: Pintura PVA /Látex sobre alvenaria
- Teto: Laje deformada com pintura PVA/Látex
Poderão ser instalados refletores, tintas e pinturas especiais, além de protetores nos pilares e quinas angulosas, a serem previstos em projeto específico e farão parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

2. Depósito de Lixo do térreo, PET care, copa e banheiro de serviço

- Piso: Cerâmica ou porcelanato comercial das marcas Portinari, Portobello, Eliane ou Buschinelli
- Paredes: Cerâmica comercial em meia parede das marcas Portinari, Portobello, Eliane ou Buschinelli
- Teto: Laje deformada para pintura PVA/látex
- Cubra de louça com torneira de mesa
- Chuveiro tipo ducha
- Louça sanitária com cuba acoplada

3. Bicicletários, Centrais de medidores de Força e Gás, Casas de Máquinas e demais compartimentos técnicos e de equipamentos nos Pavimentos Térreo e barrilete

- Piso: Cimentado desempenado
- Pared: Pintura PVA/látex sobre alvenaria
- Teto: Laje deformada para pintura PVA/látex
- Porta: Alumínio anodizado ou ferro com pintura

4. Escadas de serviço, halls enclausurados de serviço e rotas de escape de incêndio

- Pisos em cimentado desempenado; escadas metálicas ou em concreto armado com acabamento cimentado desempenado.
- Portas e fechaduras de acordo com as especificações técnicas do Corpo de Bombeiros, a comporem projeto específico a ser realizado por empresa especializada.

5. Espaço kids, espaço fitness, sala de jogos, salão de festas, gamezone, home cinema, espaço gourmet e varandas, halls de circulação no térreo

- Pisos: Porcelanato comercial e cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane ou Buschinelli. Será desenvolvido projeto personalizado de interiores, contemplando as áreas comuns sociais do empreendimento. O projeto, a aquisição, os acabamentos diferenciados, a aquisição, a instalação e a montagem dos equipamentos e mobiliário poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

6. Banheiros e lavabos PNE no térreo

- Piso: Cerâmica comercial das marcas Portinari, Portobello, Eliane ou Buschinelli
- Pared: Cerâmica comercial das marcas Portinari, Portobello, Eliane ou Buschinelli
- Teto: Gesso com Rebaixamento para pintura plástica
- Soleira: Tipo filete em granito ou mármore
- Equipamentos: Lavatório em louça e torneira de mesa
- Bacia com caixa acoplada
- Porta: Porta lisa de madeira com miolo semi oca de abrir, acabamento em pintura esmalte na cor branca
- Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado ou Papaiz, em latão ou aço inox.

7. Saunas, piscinas, repouso e ducha

- Pisos e revestimentos: Porcelanato comercial e cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane ou Buschinelli. Será desenvolvido projeto personalizado de interiores para o lazer das áreas molhadas e saunas, contemplando as áreas comuns sociais e recreativas do empreendimento. O projeto, a aquisição, os acabamentos diferenciados, a aquisição, instalação e a montagem dos equipamentos, iluminação e mobiliário poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

8. Espaço gourmet

- Pisos e revestimentos: Porcelanato comercial e cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane ou Buschinelli. Será desenvolvido projeto personalizado de interiores, contemplando as áreas comuns sociais do empreendimento. O projeto, a aquisição, os acabamentos diferenciados, a aquisição, instalação e a montagem dos equipamentos, eletrodomésticos e mobiliário poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.
- Equipamentos: Bancada e pia de granito com cuba de aço inox; Torneira de mesa; Churrasqueira a carvão, a gás ou elétrica; Forno de pizzas, geladeira e fogão tipo cooktop conforme projeto arquitetônico específico do espaço gourmet.

RESERVA BELA VISTA

MEMORIAL DESCRITIVO

MEMORIAL DESCRITIVO

A. EQUIPAMENTOS, AUTOMAÇÃO E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

1. Segurança do edifício

Mediante contratação de consultoria de empresa especializada em segurança, estão previstos os itens abaixo relacionados:

1.1. Fechamento do Terreno

Serão executados muros e vedações para fechamento do terreno junto aos vizinhos de divisa; os materiais e a composição de acabamentos e formas seguirão o projeto Arquitetônico de Fachada específica a ser desenvolvido.

1.2. Acessos de Veículos

Os portões de acesso dos veículos serão em alumínio conforme detalhes do Projeto Arquitetônico de Fachada. Será executada a infraestrutura básica necessária (tubulação seca) para a instalação de sistema automatizado de acionamento dos portões. A aquisição e a instalação de portões eletromecânicos com controles automáticos poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

1.3. Acesso de Pedestres

As escadrias de acesso a pedestres na portaria serão em alumínio e vidros, conforme detalhes do Projeto Arquitetônico de Fachada. Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de sistema automatizado de acionamento do acesso.

A aquisição e a instalação de portões eletromecânicos com controles automáticos poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

1.4. Circuito Fechado de TV (CFTV)

Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de circuito interno de TV com monitoramento digital de imagens, em pontos distribuídos estrategicamente pelas partes comuns do edifício.

A aquisição e a instalação dos equipamentos de monitoramento e câmeras e a cabeação poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

1.5. Central de Alarme

Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de central de alarme anti intrusão, com possibilidade de controle de acesso ao perímetro da edificação e acionamento via controle remoto e/ou botões de pânico. A aquisição e a instalação dos equipamentos poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

1.6. Proteção Perimetral do edifício

Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de proteção perimetral com sensores.

A aquisição e a instalação dos equipamentos poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

1.7. Controles de Acessos

Conforme o Projeto De Automação Predial, será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para instalação dos controles automatizados dos principais acessos da edificação (portões de veículos e porta de acesso de pedestres) através de um sistema de portaria remota, considerando-se que a compra dos equipamentos e a contratação desse serviço terá que ser contratado pelo condomínio após a entrega do empreendimento. A aquisição e a instalação dos equipamentos poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

2. Telecomunicações

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada, serão previstos os seguintes itens:

2.1. Interfonia

Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de um ponto nas áreas

estruqe e rebaixo de gesso e pintura plástica. Rodapé: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento com utilização de filetes de piso em porcelanato comercial, madeiras e cantoneiras de alumínio. Soleira: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento, com filetes de mármore, de granito ou de piso de porcelanato comercial. Esquadria: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento, com alumínio, vidros e ferragens.

3. Banheiro Social e Suite

Piso: Porcelanato comercial das marcas Portinari, Portobello, Eliane ou Buschinelli.
Pared: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane ou Buschinelli e reboco.
Teto: Estuque e rebaixo em gesso para pintura plástica.
Soleira: Tipo filete em granito ou mármore.
Equipamentos: Bancada em granito com cuba em louça embutir ou de sobrepor e torneira ou misturador de mesa; Bacia de louça sanitária com caixa de descarga acoplada duaf flux; Ducha tipo chuveiro de parede e acabamentos para registros em modelo padronizado; Porta lisa de madeira com miolo semi oca de abrir, acabamento em pintura esmalte na cor branca; e Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado ou Papaiz, em latão ou aço inox.

4. Cozinha e Área de Serviço

Piso: Porcelanato comercial das marcas Portinari, Portobello, Eliane ou Buschinelli.
Pared: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane ou Buschinelli.
Teto: Estuque e rebaixo em gesso para pintura plástica.
Soleira: Tipo filete em granito ou mármore.
Equipamentos: Bancada em granito com cuba em inox e torneira ou misturador de mesa; Tanque em louça ou aço inox com torneira de mesa ou de parede; Porta lisa de madeira com miolo semi oca de abrir, acabamento em pintura esmalte na cor branca; Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado ou Papaiz, em latão ou aço inox;

F. OBSERVAÇÕES GERAIS

1. Esta é apenas uma especificação preliminar para orçamento inicial da obra. Durante a fase de elaboração e de detalhamento de projetos será elaborada uma especificação definitiva de materiais e de acabamentos pela construtora, incluindo as possibilidades de opção de materiais e acabamentos, a ser informada aos clientes. Portanto, os itens acima podem ser alterados em função da disponibilidade do material especificado no mercado ou materiais especificados que saíram de linha.

2. No interesse do bom andamento da obra, a construtora poderá substituir os equipamentos ou materiais que faltarem no mercado na época de sua aquisição ou que se tornarem inacessíveis para aquisição, desde que mantida a mesma qualidade, podendo inclusive as partes comuns sofrerem pequenas alterações ditadas pela melhor solução técnica ou estética para o empreendimento.

3. Itens excluídos das partes comuns no preço contratual de venda: execução e projeto de decoração; projeto e execução de sonorização; execução e projeto de ancoragem; execução e projeto de paisagismo; execução e projeto de programação visual; execução e projetos de luminotécnica; execução e projetos de automação, segurança e lógica (automação portões de garagem, interfonia, cftv, sensoriameto perimetral, controle de acesso, alarme, antena coletiva, sinalização de garagem, controle dos reservatórios e seus equipamentos) ; revestimentos especiais (mármore, granitos, pinturas especiais, papeis de parede, marcenaria, espelhos, definidos no projeto de decoração nas partes comuns); porcelanato, cerâmicas, forro de gesso ou forros especiais decorativos das partes comuns; dedetização, desratização e higienização dos reservatórios; luminárias das partes comuns; móveis, equipamentos, aquecedores, filtros e ralos especiais, eletrodomésticos, adornos das partes comuns; medidores individuais de gás e de água potável; ligações definitivas de concessionárias de serviços e insumos; vault e despesas com seus equipamentos e cabamentos; extensões externas eventualmente solicitadas pelas concessionárias; antena coletiva e/ou parabólica. Além de tudo aquilo que não estiver expressamente consignado como obrigação da Incorporadora no Contrato de venda das unidades.



QUADRO DE ÁREAS

UNIDADE	TIPO	ÁREAS m ²			VAGAS DE GARAGEM
		PRIVATIVA COBERTA*	DESCOBERTA "GARDEN"	PRIVATIVA TOTAL*	
101	garden 3q	83,68	39,63	123,31	2
102	apto 2q	68,54	0,00	68,54	1
103	garden 3q	85,07	8,95	94,02	2
104	garden 2q	66,41	23,39	89,80	1
105	garden 3q	83,94	42,15	126,09	2
106	garden 3q	81,97	27,86	109,83	2
201 a 1001	apto 3q	82,22	0,00	82,22	201 a 401 - 1 vaga / 501 a 1001 - 2 vagas
202 a 1002	apto 2q	68,54	0,00	68,54	1
203 a 1003	apto 3q	83,74	0,00	83,74	2
204 a 1004	apto 2q	66,41	0,00	66,41	1
205 a 1005	apto 3q	82,43	0,00	82,43	1
206 a 1006	apto 3q	81,97	0,00	81,97	1

*** Observações:**

I - Área privativa*: é tomada pelas medidas externas das paredes de divisas do imóvel para áreas comuns e externas e pelo eixo das meias paredes de divisas entre unidades privativas.



GARANTIA DE UM IMÓVEL LOAGI

A CONSTRUTORA

Em seus quase dez anos de história, a LOAGI vem produzindo imóveis diferenciados de alta qualidade, especializando-se em oferecer requinte a clientes especiais. Os nossos empreendimentos valorizam sobremaneira os bairros onde são construídos, trazendo além da elevada qualidade em Engenharia e Arquitetura, os conceitos de beleza arrojada, urbanismo, segurança, conforto e bem-estar para os moradores, para seus convidados e para os vizinhos.

Os nossos clientes escolhem a LOAGI ao prezar pela excelência e pela qualidade.

Somos orgulhosos em produzir nos nossos empreendimentos a alta qualidade de vida e as oportunidades de bons negócios no futuro, devido aos baixos custos de aquisição de um imóvel LOAGI.

Sempre temos a meta, a cada empreendimento, de tornar o bairro, a cidade e a vida de nossos clientes um local agradável para morar e viver.

A nossa obstinação pela superação técnica e financeira a cada empreendimento, produzindo imóveis de excelência, combinando alta qualidade com requinte e com elevado retorno ao investimento dos clientes, vem nos motivando ao aprimoramento a cada obra concluída.

ESSA É A REAL ESSÊNCIA DO NOSSO SUCESSO!

Luiz Olympio Vianna Dias - Diretor - LOAGI.

Nós da LOAGI garantimos o elevado padrão técnico de nossos imóveis ao desenvolver os projetos com muita atenção, zelo e profissionalismo. Sempre consideramos a satisfação dos clientes em primeiro lugar.

Após a entrega do empreendimento, a LOAGI assegura ao cliente a qualidade do que está recebendo, desejando que os nossos clientes fiquem satisfeitos e felizes ao morar em um LOAGI. Com isso, a LOAGI tem como objetivo que nossos clientes tenham a segurança para fazer novos negócios conosco e para serem recomendados ao seu network.

Para isso, temos uma equipe técnica para assegurar a garantia de obra, conforme estabelecido em nosso contrato de construção, que é liderada por profissionais experientes e de elevado nível. Nós da LOAGI estamos à sua disposição para dirimir dúvidas, vistoriar tecnicamente a sua unidade quando necessário e planejar as manutenções preventivas e corretivas que porventura sejam necessárias.

A LOAGI fará a supervisão de uma equipe treinada e especializada que garantirá que a obra projetada seja adequadamente planejada e executada de forma primorosa.

Você receberá na entrega, junto com as chaves do empreendimento, um manual de utilização e de garantia do imóvel e das áreas comuns, que irá apresentar o funcionamento e o período das garantias, além da manutenção de diversos equipamentos e itens que compõem o seu apartamento.

Esteja certo que um LOAGI é a sua melhor escolha e que você estará amparado por uma equipe profissional e comprometida com a sua satisfação.

Consulte as condições contratuais para obter as informações completas sobre a garantia de obra de um LOAGI.





Realização



3 RD
CONSTRUTORA



Coordenação de vendas

