

## 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.

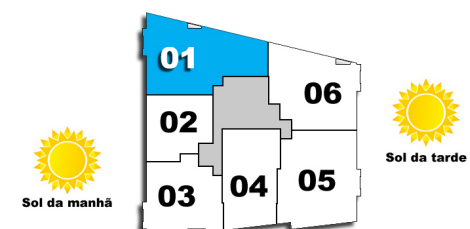
Assim, o meio ambiente, a saúde, a dinâmica da sua rotina, do seu lazer e do seu convívio social com os seus amigos e familiares se entrelaçam nas soluções propostas pela LOAGI de modo que possamos entregar o seu ideal de morar, considerando sobretudo as suas necessidades específicas.



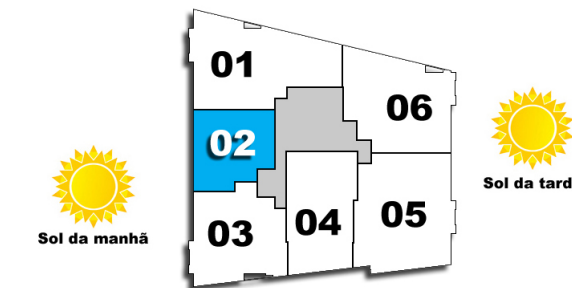
## TÉRREO

- 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.



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.



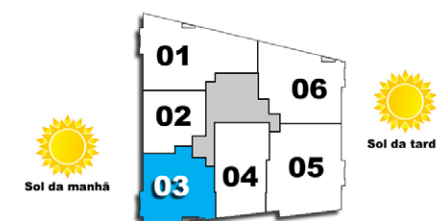
A decoração, os móveis, os acabamentos e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue conforme indicado no memorial descritivo. 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 m<sup>2</sup>  
 APTO 85.07 m<sup>2</sup>  
 GARDEN 8.95 m<sup>2</sup>



COLUNA 03

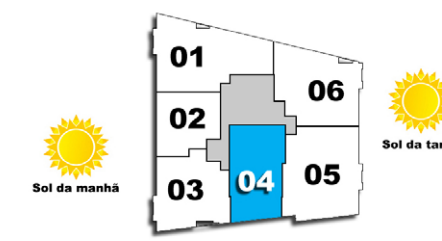
A decoração, os móveis, os acabamentos e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue conforme indicado no memorial descritivo. 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 m<sup>2</sup>  
 APTO 66.41 m<sup>2</sup>  
 GARDEN 23.39 m<sup>2</sup>



COLUNA 04

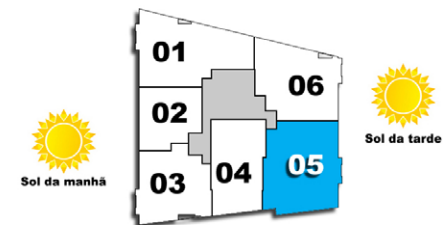
A decoração, os móveis, os acabamentos e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue conforme indicado no memorial descritivo. 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 m<sup>2</sup>  
 APTO 83.94 m<sup>2</sup>  
 GARDEN 42.15 m<sup>2</sup>



COLUNA 05

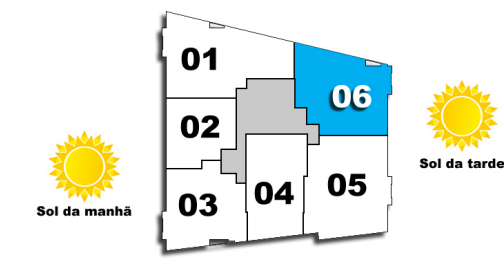
A decoração, os móveis, os acabamentos e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue conforme indicado no memorial descritivo. 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

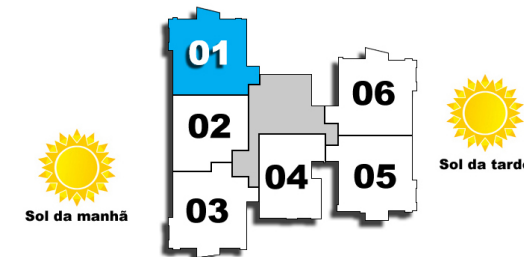
GARDEN

ÁREA PRIVATIVA TOTAL 109.83 m<sup>2</sup>  
 APTO 81.97 m<sup>2</sup>  
 GARDEN 27.86 m<sup>2</sup>



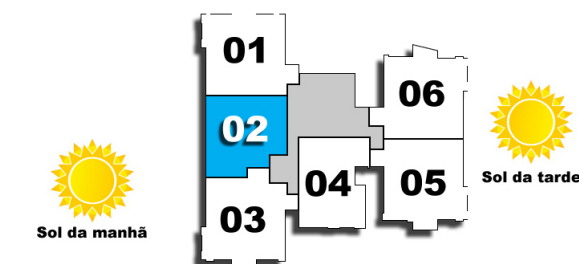
COLUNA 06

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.

ÁREA PRIVATIVA 82.22 m<sup>2</sup>

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.

ÁREA PRIVATIVA 68.54 m<sup>2</sup>

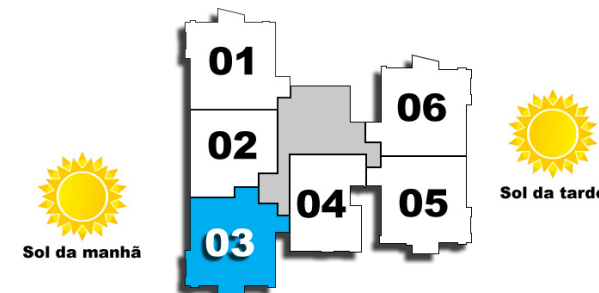
COLUNA 02

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 m<sup>2</sup>

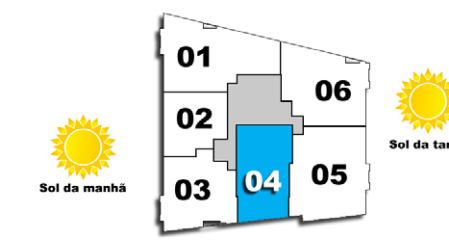
COLUNA 03

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 m<sup>2</sup>

COLUNA 04

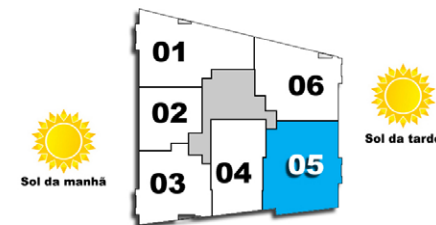
A decoração, os móveis, os acabamentos e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue conforme indicado no memorial descritivo. 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.



205 AO 1005

TIPO

ÁREA PRIVATIVA 82.43 m<sup>2</sup>



COLONA 05

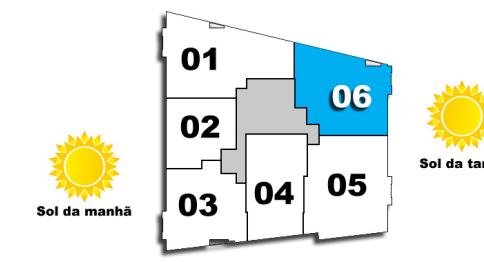
A decoração, os móveis, os acabamentos e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue conforme indicado no memorial descritivo. 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.



206 AO 1006

TIPO

ÁREA PRIVATIVA 81.97 m<sup>2</sup>



COLONA 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 a aquisição da fração ideal de terreno e a contratação da construção.

1.1. - A LOAGI está formando o grupo de compradores dos imóveis, o qual a contratará para a construção e para a administração do empreendimento residencial multifamiliar "RESERVA BELA VISTA", no regime de obra por administração.

1.2. - A reserva da futura unidade será formalizada mediante a entrega: a) do Cadastro do Cliente, anexoado às informações e aos documentos mencionados no Cadastro; b) da Reserva Condicional assinada pelo cliente interessado; c) do valor, em caução, da adesão ao empreendimento, no valor correspondente a 6% (seis por cento) do custo total estimado da unidade, incluindo a cota da fração ideal do terreno, a cota de construção e a eventual vaga de garagem adicional, pertinentes à unidade; d) da entrega do(s) cheque(s) emitido(s) pelo cliente interessado e nominal às: LOAGI Consultoria, Investimentos e Participações Ltda., e/ou a empresas parceiras, indicadas pela LOAGI, na participação do desenvolvimento e nas despesas preliminares do empreendimento, tais como: anteprojetos; estudos de arquitetura, financeiro, tributário empresarial e jurídico; negociações com terreno e outras despesas de consultoria e estudos de viabilização do empreendimento, intermediação imobiliária, marketing, divulgação e lançamento. Nessa ocasião, será entregue pela LOAGI, o Recibo de Reserva Condicional. O(s) cheque(s) da Reserva Condicional ficará(ão) de posse da LOAGI e não será(ão) depositado(s) pela construtora. Caso as informações e a análise sejam negativas, segundo os critérios próprios da construtora, o(s) cheque(s) de reserva condicional será(ão) devolvido(s), sem quaisquer ônus, correção ou juros para ambas as partes; o que também ocorrerá caso o negócio não se concretize por qualquer motivo, incluindo o não atingimento de 60 (sessenta) condôminos participantes no empreendimento. Caso o negócio seja concretizado, com o atingimento de 60 (sessenta) condôminos e com a assinatura dos Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra da totalidade das Frações Ideais de Bem Imóvel (cotas de terreno) e com as respectivas Adesões ao Contrato de Construção, o(s) cheque(s) de reserva será(ão) depositado(s) neste ato e convertido(s) em parte do sinal e princípio de pagamento. Também nessa ocasião, serão rubricadas as minutas do Contrato de Construção do empreendimento com os seus anexos e também a Convenção do Condomínio.

1.3. - Todas as minutas dos documentos pertinentes a serem assinados são colocados à disposição pela construtora e os arquivos eletrônicos serão enviados por e-mail para os clientes na ocasião da reserva da unidade ou quando for solicitado.

1.4. - As escrituras definitivas de compra e venda das frações ideais do terreno serão lavradas em data a ser futuramente confirmada pela construtora, desde que implementadas todas as condições estabelecidas para a efetivação da compra e venda, bem como do respectivo pagamento integral de todas as 60 (sessenta) cotas de fração ideal do terreno do empreendimento; bem como da quitação integral dos valores relativos às despesas mencionadas no item 8.4., abaixo. Na mesma ocasião, serão assinados e celebrados o Contrato de Construção, a Convenção de Condomínio e a Procuração mencionada no Contrato de Construção.

1.5. - Será atribuída a cada unidade uma fração ideal de terreno do empreendimento. Essa fração constará na escritura de compra e venda e foi calculada por um método próprio da construtora, levando-se em consideração, dentre outros fatores: as áreas privativas das unidades, suas posições e a suas localizações, o número e a posição de vagas de garagem e o preço de mercado das futuras unidades. Os percentuais para rateio e custeio da obra foram calculados por um método próprio da construtora, levando-se em consideração as frações ideais das unidades e as suas áreas equivalentes de construção.

1.6. – Na conclusão do empreendimento, após a concessão do HABITE-SE pela Prefeitura, a construtora acompanhará a individualização das matrículas de todas as unidades autônomas no Cartório de Registro Geral de Imóveis competente.

### 2 – Dos projetos.

2.1. - Todas as informações deste empreendimento foram baseadas em um estudo preliminar para aquisição dos imóveis, com a finalidade de fazer um cadastramento de clientes interessados. Portanto, as informações poderão ser alteradas.

2.2. - Logo após a compra dos imóveis, será contratado escritório de Arquitetura e de Engenharia para elaborar os projetos técnicos e executivos da obra. Após a concretização da compra das frações ideais do terreno, a construtora contratará profissionais qualificados para desenvolver a concepção visual e a elaboração dos projetos executivos. Durante esta fase podem ocorrer pequenas modificações no estudo preliminar.

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

2.4. - A construtora se reserva o direito de localizar os cômodos e 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.

2.5. - 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.

2.6. - 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.

### 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 na cláusula 4 do contrato de construção.

3.2. – A LOAGI apresentará, além do acabamento Padrão básico, duas opções adicionais de materiais de instalações e de acabamentos padronizados para cada unidade (pisos, revestimentos, instalações, equipamentos, louças, metais e granitos) que serão ofertados aos clientes a partir de março de 2020 e terão um custo adicional. Caso o cliente não tenha interesse em qualquer dessas duas opções adicionais de acabamentos padronizados, será oferecida a opção Padrão que não gerará custo adicional. O cliente terá o prazo até maio de 2020 para a definição dos acabamentos de sua unidade. Os demais 2 (dois) acabamentos padronizados, com valores superiores ao custo do acabamento básico, serão apresentados aos clientes e não se encontram englobados no item 5.1 do Contrato de Construção.

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 só poderão escolher as unidades disponibilizadas pela construtora, optando pelas versões de planta e layout que serão desenvolvidas pela LOAGI. Os clientes terão até 31 de dezembro de 2019 para escolher uma dessas versões de planta com os custos de construção já previstos na cláusula 5.1 do 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 custo adicional para o cliente.

3.4. - A partir de 01 de março de 2020 não será permitida qualquer outra alteração no projeto das unidades, que serão construídas de acordo com as opções de plantas indicadas.

3.5. - 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 construtora.

3.6. - Não será permitida qualquer outra personalização de planta ou 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 o compromisso técnico de aprovação das vagas; 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, 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 – Da remuneração da construtora.

6.1. - O sistema de contratação da LOAGI será o de "Obra por Administração", também denominada a preço de custo, conforme estabelecida na Lei4.591/1964, cujo extrato compõe o contrato de construção.

6.2. - A taxa de administração da construtora é de 12% sobre o custo integral da construção, conforme condições estabelecidas no contrato de construção.

### 7 – Do custo estimado para a obra.

7.1. - O valor da cota de construção é estimado e estará sujeito a reajuste pelo CUB-RJ (Custo Unitário Básico da Construção Civil no Rio de Janeiro – padrão Normal- R-16) divulgado pelo SINDUSCON-RJ,além dos acréscimos decorrentes dos realinhamentos orçamentários a serem realizados semestralmente pela construtora, para rever e atualizar a estimativa orçamentária preliminar e reestabelecer o fluxo de caixa da obra.

7.2. - O orçamento preliminar estimado da construção, indicado na cláusula 5 do Contrato de Construção, foi calculado com base no CUB-RJ de abril/2019, divulgado pelo SINDUSCON-RJ, e servirá de base para o cálculo do reajuste.

7.3. - O valor da cota de construção apresentada na Tabela de Vendas é apenas uma estimativa de gastos diretos da obra e não contempla os custos indiretos e os acréscimos decorrentes dos realinhamentos orçamentários.

7.4. - O reajustamento da cota de construção será feito mensalmente pelo CUB-RJ fornecido pelo SINDUSCON-RJ e, semestralmente, serão apurados os valores decorrentes dos realinhamentos e reajustes orçamentários, também convertidos em unidades de "CUBs". Desse modo, o valor do orçamento de construção, neste compreendido o orçamento estimado preliminar e as alterações decorrentes dos realinhamentos, serão convertidos em unidades de "CUBs" e distribuído no Cronograma Financeiro do empreendimento. A parcela mensal a ser paga será obtida através da conversão do valor em "CUB's" (previsto no cronograma para o mês de referência) para Reais (conforme o CUB do mesmo mês).

7.5. - As cotas de construção começarão a ser recolhidas imediatamente após o pagamento da última parcela da cota de terreno.

7.6. - A tabela de vendas poderá ser modificada a qualquer momento, de acordo unicamente com a vontade da construtora.

### 8 – Dos gastos não incluídos na tabela de venda.

8.1. - Não estão incluídos no orçamento de venda os gastos com: estruturação jurídica e legalização da compra do terreno (certidões, escrituras, registros, ITBIs, honorários advocatícios, laudêmio, remissão do foro e outras despesas se fizerem necessárias); IPTU, taxa de Incêndio, foro e quaisquer outros impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o terreno; despesas com

realizações de assembleias e/ ou reuniões com a comissão de representantes e com a auditoria externa contratada; despesas bancárias e impostos sobre movimentação bancária; despesas com correios; gerenciamento da obra; despesas para aprovação e licenciamento do empreendimento; retificações de metragens e eventuais modificações nos projetos; provas de carga, exames de laboratório, testes, laudos e perícias; encargos e ônus fiscais de qualquer natureza, que recaiam sobre a construção ou que dela sejam decorrentes, inclusive todos os impostos, tributos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre a taxa de administração da construtora e sobre os serviços técnicos contratados por esta; criação, registro e extinção de condomínio, lavratura e registro de escrituras de convenção de condomínio e de instituição de condomínio edilício e outras que se fizerem necessárias à legalização do empreendimento; despesas para a concessão e para a averbação de "HABITE-SE"; quitação do INSS e do ISS, inclusive despesas com obtenção das respectivas certidões negativas de débito (CND e Visto Fiscal); pavimentação de ruas (se for o caso); custos com contrapartidas acordadas ou exigidas além de estruturação de lote comercial ou construção de comércio, nos termos a serem definidos e exigidos pelo Poder Público (se for o caso); legalização do empreendimento; custas trabalhistas; honorários de despachantes e advogados (para os casos inseridos nessa cláusula); contabilidade e outros custos indiretos da construção que possam vir a surgir.

8.2. – Não estão incluídos no mesmo os custos indiretos da construção, previstos nas cláusulas 7, 8 e 9 do Contrato de Construção, que serão objeto de arrecadações específicas a serem realizadas pela Construtora no momento oportuno.

8.3. - Concomitante com as parcelas da cota de obra, a Construtora irá efetuar a arrecadação dos custos de humanização e equipamentos das partes comuns, cujos valores estão estimados no Orçamento de humanização e equipamentos das partes comuns, anexa ao contrato de construção, devidamente reajustado pelo CUB-RJ (data-base abril de 2019), e rateada entre os condôminos na proporção da fração de construção apresentada na Tabela de Frações, 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, marcenarias, 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, sensoriamento 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 Construtora apresentará relatório com as especificações e quantitativos de mobiliários e equipamentos a serem adquiridos.

8.4. - Em aproximadamente 30 dias antes da data prevista para a lavratura da escritura de compra e venda das frações ideias do terreno, será rateada entre os adquirentes, na proporção da fração de terreno correspondente às unidades, e arrecadada pela construtora, a importância necessária ao custeio das despesas jurídicas, cartorárias e tributárias relativas à legalização da compra do terreno, como por exemplo, mas não restritivamente: certidões, escrituras, registros, ITBI(s), diligências cartorárias, honorários de despachantes, honorários advocatícios, e tudo aquilo que for necessário para a estruturação jurídica da compra das frações ideais do terreno.

8.5. - 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 orçamento preliminar 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 da fração de construção apresentada na Tabela de Frações. 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.

8.6. - Concomitante com as 5 (cinco) primeiras parcelas da cota de construção, a Construtora irá segregar os valores necessários para a formação de um fundo de contingência, no valor de 5% do valor de cada unidade, conforme previsto na cláusula 9 do contrato de construção.

8.7. - A tabela de vendas poderá ser modificada a qualquer momento, de acordo unicamente com a vontade da construtora.

### 9 – Dos prazos do empreendimento.

9.1. - Seguem abaixo os prazos da obra, sabendo-se que podem ser alterados de acordo com a estruturação do empreendimento. a) conclusão dos projetos técnicos e do projeto executivo – 03 (três) meses contados a partir da data da lavratura de todas as escrituras de compra e venda das frações ideais dos imóveis; b) Fundações – 03 (seis) meses contados a partir da conclusão da etapa prevista no item "a", acima; c) Construção – 30 (trinta) meses contados a partir da conclusão das fundações, com prazo legal de carência de mais 6 (seis) meses; d) Habite-se - 02 (dois) meses contados a partir da conclusão da construção, para que seja iniciado o procedimento de obtenção do habite-se junto aos órgãos competentes.

9.2. - As chaves das unidades serão entregues aos compradores logo após a obtenção do habite-se do empreendimento, e a entrega está condicionada à quitação integral de todos os compromissos financeiros assumidos pelo adquirente da futura unidade autônoma.

9.3. - Após a obtenção do habite-se, a Construtora acompanhará o procedimento de averbação do habite-se no competente Registro de Imóveis e a consequente individualização das matrículas das unidades do empreendimento.

9.4. - O início dos prazos acima previstos depende da venda da totalidade (cem por cento) das 60 (sessenta) unidades do edifício.

9.5. - Caso a construtora tenha insucesso no atingimento da totalidade das vendas, ou não consiga licenciar o empreendimento pretendido ou, ainda, não consiga executar o empreendimento por motivos alheios à sua vontade, a construtora poderá rescindir todos os contratos e devolver todos os valores pagos pelos compradores, sem nenhum tipo de multa, juros, correção monetária, ônus extra, ou indenização de parte a parte.





## QUADRO DE ÁREAS

UNIDADE	TIPO	ÁREAS m²							ÁREA PRIVATIVA TOTAL*
		ÁREA APTO*	LAJE TÉCNICA	GARDEN	GARDEN DESCOB.	SACADA FACHADA	SACADA SALA JANTAR	GARDEN SACADA SUÍTE	
101	garden 3q	83,68	0,00	39,63	35,59	3,38	0,00	4,04	<b>123,31</b>
102	apto 2q	68,54	0,87	0,00	0,00	6,17	0,00	0,00	<b>68,54</b>
103	garden 3q	85,07	0,00	8,95	6,35	3,38	0,00	2,60	<b>94,02</b>
104	garden 2q	66,41	0,00	23,39	23,39	0,00	0,00	0,00	<b>89,80</b>
105	garden 3q	83,94	0,00	42,15	42,15	0,00	0,00	0,00	<b>126,09</b>
106	garden 3q	81,97	0,00	27,86	27,86	0,00	0,00	0,00	<b>109,83</b>
201 a 1001	apto 3q	82,22	1,46	0,00	0,00	3,38	2,46	0,00	<b>82,22</b>
202 a 1002	apto 2q	68,54	0,87	0,00	0,00	6,17	0,00	0,00	<b>68,54</b>
203 a 1003	apto 3q	83,74	1,33	0,00	0,00	3,38	1,95	0,00	<b>83,74</b>
204 a 1004	apto 2q	66,41	1,49	0,00	0,00	1,92	0,00	0,00	<b>66,41</b>
205 a 1005	apto 3q	82,43	1,51	0,00	0,00	3,38	2,34	0,00	<b>82,43</b>
206 a 1006	apto 3q	81,97	2,42	0,00	0,00	3,38	2,48	0,00	<b>81,97</b>

### \* 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

II - Área útil ou "área de vassoura" inclui somente as áreas internas úteis dos imóveis onde são excluídas as áreas sob as paredes, rodapés, esquadrias e portas.



## GARANTIA DE UM IMÓVEL LOAGI

### A CONSTRUTORA

Em seus 8 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.

