

## 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.

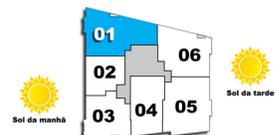
Assim, o meio ambiente, a saúde, a dinâmica da sua rotina, do seu lazer e do seu convívio social com os seus amigos e familiares se entrelaçam nas soluções propostas pela LOAGI de modo que possamos entregar o seu ideal de morar, considerando sobretudo as suas necessidades específicas.



## TÉRREO

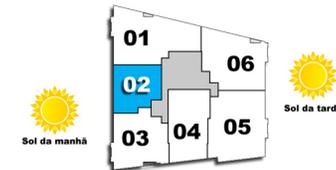
- 1 RECEPÇÃO
- 2 GARAGEM
- 3 ELEVADORES
- 4 BICICLETÁRIO
- 5 PET WASH E ÁREA DE SERVIÇO
- 6 ESPAÇO FITNESS
- 7 ESPAÇO KIDS
- 8 PISCINAS
- 9 ESPAÇO GOURMET
- 10 SAUNAS SECA E A VAPOR
- 11 CINEMA E GAMEZONE
- 12 SALÃO DE FESTAS
- 13 SALÃO DE JOGOS

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**

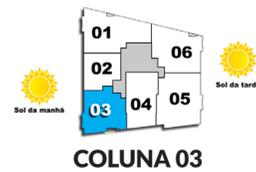
A decoração, os móveis, os acabamentos e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue conforme indicado no memorial descritivo.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



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>



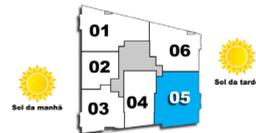
A decoração, os móveis, os acabamentos e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue conforme indicado no memorial descritivo.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

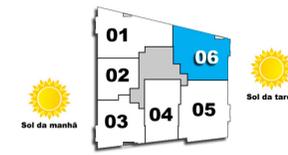
A decoração, os móveis, os acabamentos e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue conforme indicado no memorial descritivo.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

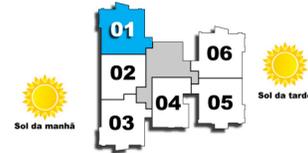
A decoração, os móveis, os acabamentos e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue conforme indicado no memorial descritivo.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



201 AO 1001

TIPO

ÁREA PRIVATIVA 82.22 m<sup>2</sup>



COLONA 01

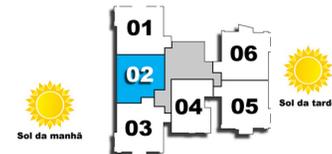
A decoração, os móveis, os acabamentos e os revestimentos são imagens apenas ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue conforme indicado no memorial descritivo.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



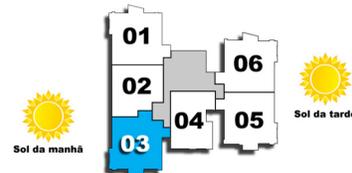
COLONA 02

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>

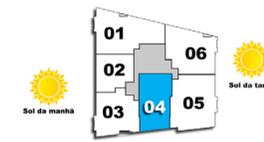
COLUNA 03

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.



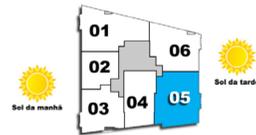
204 AO 1004

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.



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 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 que 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, 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 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.

## MEMORIAL

## DESCRIPTIVO

MEMORIAL DESCRITIVO

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 específico 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 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 esquadrias 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.

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. **Telefonia**

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, ficarão 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. As cabines serão revestidas em aço inoxidável, com comandos automáticos e as portas terão acabamento em aço inoxidável.

3. **Sistema de ar-condicionado**

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada. As unidades privativas poderão ser dotadas de infraestrutura básica (tubulação frigorífica principal, cabos de energia e de controle da ligação do evaporador até o condensador, além de dreno) para instalação de sistema de refrigeração tipo Split, atendendo a um ponto nos quartos, suítes e salas, ficando por conta dos adquirentes das unidades as despesas com a infraestrutura básica e a aquisição e instalação dos equipamentos tipo Split. 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 sistema de aquecimento de água a gás para os utilizadores nas unidades privativas, bem como um 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 a 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, e 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 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: em tubos de PVC, das marcas Tigre, Amanco, Fortlit, Akros ou Brasil.
- Tubulação para esgotos: em tubos de PVC, das marcas Tigre, Amanco, Fortlit, 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, Incepa ou Celite.

3.3. **Metais:**

Serão especificadas 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, Fortilit, 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, Siemens, Prime, Lorenzetti ou Bticino.

- Aparelhos de Iluminação: as partes comuns sociais da edificação e as varandas e os terraços das unidades autônomas serão dotadas com luminárias, conforme modelos e localização de projeto específico, 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 e o custo será contemplado na verba de Habite-se e Ligações Definitivas. As tubulações serão executadas em ferro galvanizado das marcas Mannesman, Formosa, Cia. Hansen Industrial ou Apolo e/ou em CPVC da marca Tigre, conforme projetos específicos.

6. **Esquadrías de Alumínio**

As esquadrias 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 esquadrias 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 desformada 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 das marcas Portinari, Portobello, Eliane ou Buschinelli
- Paredes: Cerâmica em meia parede das marcas Portinari, Portobello, Eliane ou Buschinelli
- Teto: Laje desformada para pintura PVA/Látex
- Cuba 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
- Parede: Pintura PVA/látex sobre alvenaria
- Teto: Laje desformada 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 kis, espaço fitness, sala de jogos, salão de festas, gamezone, home cinema, espaço gourmet e varandas, halls de circulação no térreo**

- Pisos: Porcelanatos e cerâmicas 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 das marcas Portinari, Portobello, Eliane ou Buschinelli
- Parede: Cerâmica 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: Porcelanatos e cerâmicas 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.
- 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.

8. **Espaço gourmet**

- Pisos e revestimentos: Porcelanatos e cerâmicas 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 de embutir; 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.

9. **Reservatórios de Água**

Serão compatíveis com as normas técnicas da concessionária local de água e esgotos e atenderão concomitantemente às normas técnicas do Corpo de Bombeiros quanto à reserva técnica para incêndio e pânico.
- Piso: Concreto impermeabilizado e/ou revestido com fibra de vidro e/ou impermeabilizantes
- Paredes: Concreto impermeabilizado e/ou revestido fibra de vidro e/ou impermeabilizantes
- Teto: Concreto impermeabilizado
- Porta: Alumínio anodizado ou ferro com pintura

10. **Depósito de Lixo dos Pavimentos**

- Piso: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane ou Buschinelli
- Parede: Pintura látex sobre alvenaria
- Teto: Estuque em gesso para pintura plástica

- Rodapé: Em filete de cerâmica e/ou cantoneira em alumínio

- Soleira: Tipo filete em granito ou mármore

- Porta: Porta lisa de madeira com miolo semi oca de abrir, acabamento em pintura esmalte na cor branca

11. **Afastamento Frontal, Estacionamento, Portaria, Bicicletário e Jardins no Pavimento Térreo / Hall dos Pavimentos.**

- A especificação desses compartimentos contemplada no orçamento é no osso (sem acabamento). Todos os acabamentos dessas áreas serão definidos durante o desenvolvimento dos projetos de decoração e seus custos serão contemplados na verba de decoração (fundo mobiliário).

**D. DECORAÇÃO DAS PARTES COMUNS**

1. **Decoração**

Será desenvolvido projeto personalizado de interiores, contemplando as áreas comuns sociais do empreendimento. O projeto, a aquisição, os acabamentos diferenciados e a montagem dos equipamentos e mobiliário poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

2. **Paisagismo**

Será contratada empresa especializada para concepção e execução paisagística. O projeto, preparo do terreno, a aquisição do substrato, as plantas e o plantio poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

3. **Programação Visual**

Será desenvolvido projeto de programação e comunicação gráfica e visual para o empreendimento, contemplando as áreas comuns sociais e de acesso do empreendimento. O projeto, a aquisição e a instalação de todos os seus pertences poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

4. **Luminotécnica**

Podrá ser desenvolvido projeto de iluminação e luminotécnica para o empreendimento, contemplando as áreas comuns sociais e de acesso, além das fachadas e área de lazer do empreendimento. O projeto, a aquisição e a instalação de todos os seus pertences poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.
- 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.

**E. ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

1. **Sala, Suíte ou Quarto e Circulação**

Piso: Porcelanato das marcas Portinari, Portobello, Eliane ou Buschinelli.
Parede: Reboco e emboço em gesso com pintura PVA e/ou látex.
Teto: Estuque e rebaixo em gesso para pintura PVA e/ou látex.
Rodapé: Filetes de porcelanato ou de madeira com acabamento em pintura esmalte ou cantoneira em alumínio.

Portas internas: Porta lisa de madeira com miolo, semi oca de abrir, acabamento em pintura epóxi ou esmalte na cor branca
Portas externas de acesso (sala/hall comum): Porta de madeira com miolo, semi-oca de abrir, seguindo a determinação do projeto para decoração do empreendimento, podendo fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.
Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado ou Papaiz, em latão ou aço inox.

2. **Varandas e Sacadas**

Piso: Porcelanato das marcas Portinari, Portobello, Eliane ou Buschinelli.
Paredes: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento, com uso de reboco, textura, argamassa mineral de revestimento decorativa e pinturas.

Teto: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento, com utilização de estuque e rebaixo de gesso e pintura plástica.

Rodapé: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento com utilização de filetes de porcelanato, madeiras e cantoneiras de alumínio.

Soleira: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento, com filetes de mármore, granito e porcelanato.

Esquadria: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento, com alumínio, vidros e ferragens.

3. **Banheiro Social e Suíte**

Piso: Porcelanato das marcas Portinari, Portobello, Eliane ou Buschinelli.

Parede: 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 de embutir ou de sobrepor e torneira ou

misturador de mesa;

Bacia de louça sanitária com caixa de descarga acoplada;

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 das marcas Portinari, Portobello, Eliane ou Buschinelli. Parede: 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 orçamento estimativo conforme Contrato de Construção: 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, sensoramento 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 cabeamentos; extensões externas eventualmente solicitadas pelas concessionárias; antena coletiva e/ou parabólica. Além de tudo aquilo que não estiver expressamente consignado como obrigação da Construtora no contrato de construção.

## 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.

