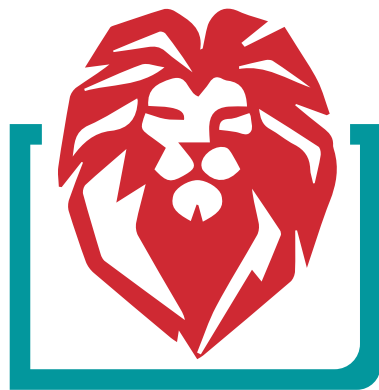


SANTA HELENA • VITÓRIA • ES



ROBINSON
LEÃO CASTELLO
RESIDENCIAL

Galwan[®]

Qualidade de
vida e localização
estratégica em
um condomínio
de alto padrão
com lazer

*completo
e decorado*



Santa Helena - Vitória, ES



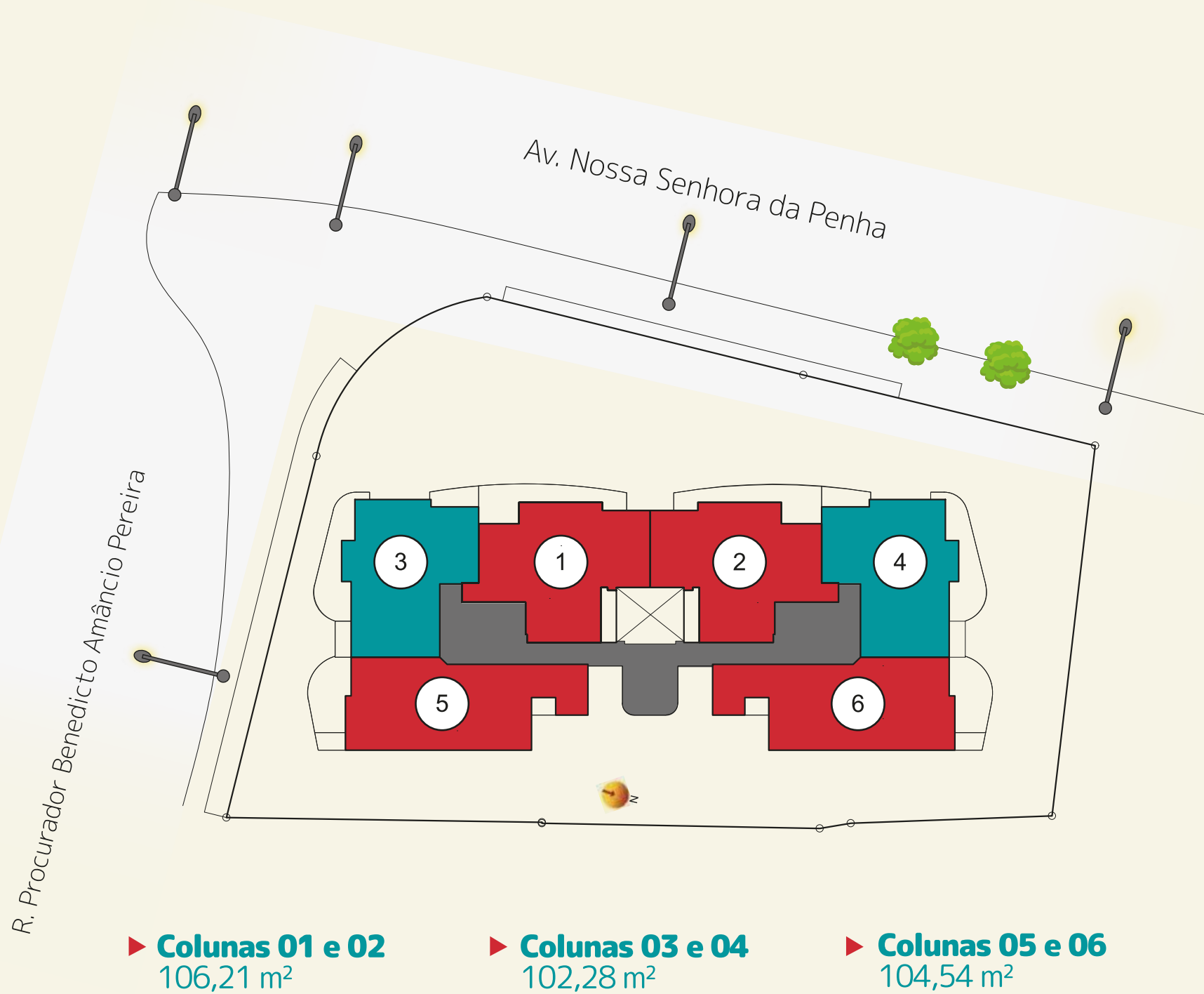
Localização

Esteja em uma das principais avenidas de **Vitória**, com fácil acesso a **Vila Velha**.

Av. Nossa Senhora da Penha, esquina com a Rua Procurador Antônio Benedicto Amâncio Pereira, nº 22.

Planta de situação

ROBINSON LEÃO CASTELLO RESIDENCIAL





Projeto

Área do terreno:
1.695,36m²

Torre residencial
com 8 pavimentos
tipo, sendo 6
unidades por andar.

Apartamentos de 3
quartos, sendo uma
suíte, com 2 vagas
de garagem.

Áreas dos
apartamentos:
102,28 m² a
106,21 m².



Viva a
praticidade
de morar perto
das **principais**
avenidas
da cidade!



ÁREA DE LAZER SITUADA NO PILOTIS

Mais de **1.200 m²**
de área de lazer

- ▶ Salão de festas multiuso
- ▶ Pub
- ▶ Churrasqueira
- ▶ Fitness
- ▶ Sauna
- ▶ Brinquedoteca
- ▶ Playground
- ▶ Piscina com deck



Fachada noturna



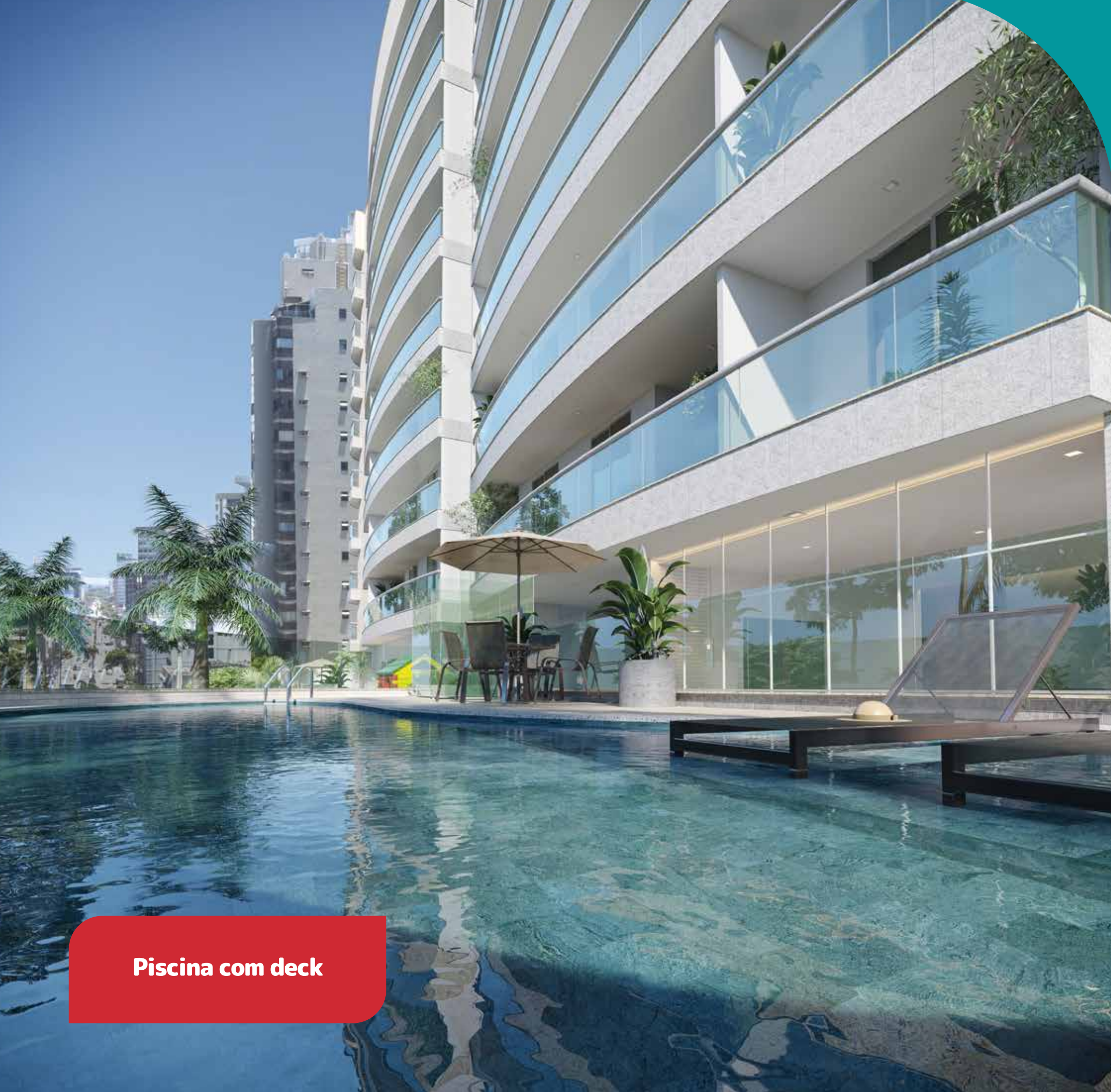
Hall



**Salão de festas
multiuso**



Pub



Piscina com deck



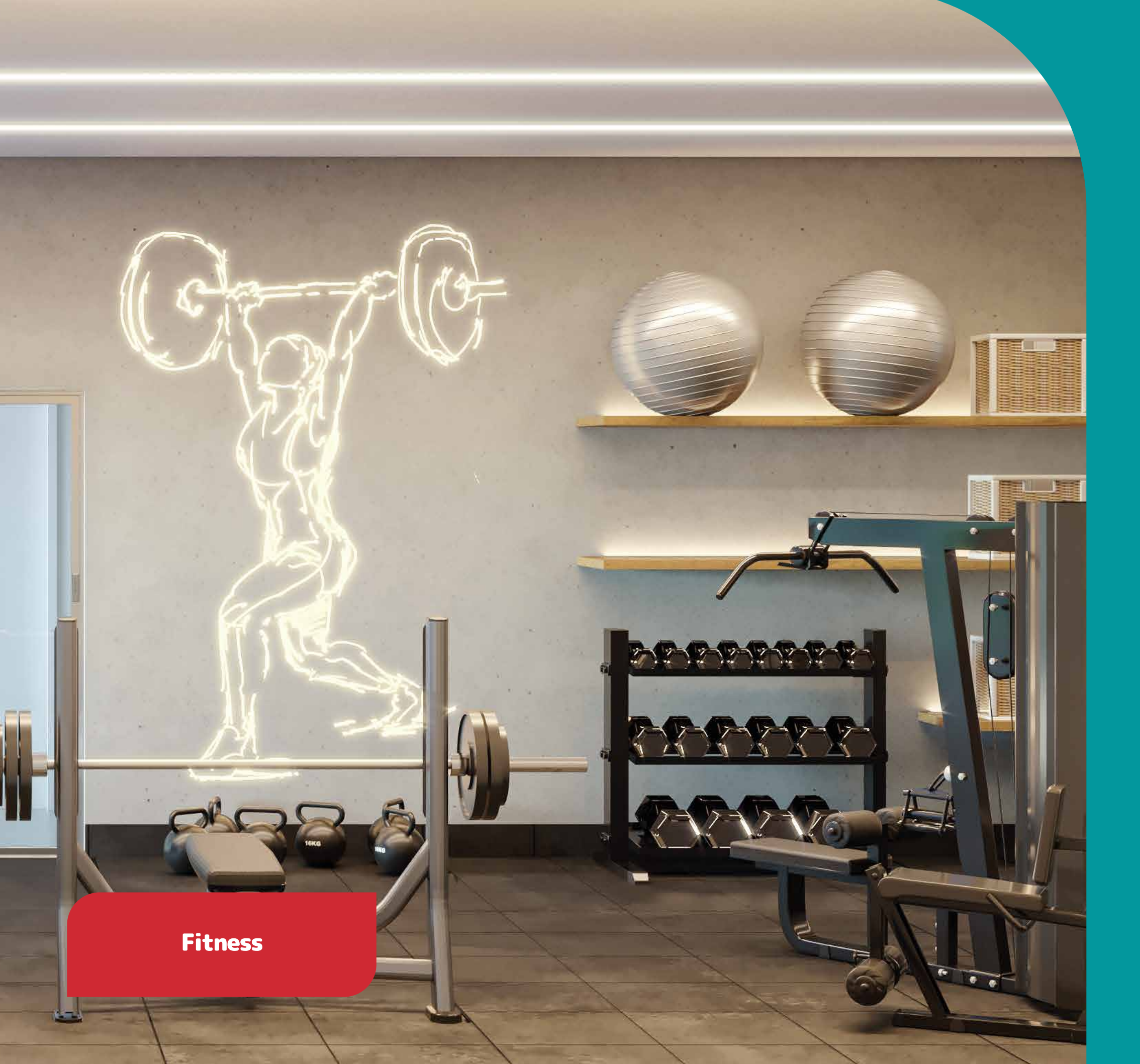
Churrasqueira



Playground



Brinquedoteca



Fitness

ESPECIFICAÇÕES

- ▶ Infraestrutura nos apartamentos para instalação de aquecedor de passagem a gás para todos os chuveiros (aquecedor não incluso);
- ▶ Infraestrutura para instalação de ar condicionado tipo split nos quartos e na sala (aparelhos não inclusos);
- ▶ Centro de conectividade que possibilita a instalação de sistema de telefonia e dados;
- ▶ Monitoramento da área comum com controle de iluminação e bombas;
- ▶ Infraestrutura (tubulações e caixas) que possibilita a instalação de circuito de vídeo monitoramento nas áreas comuns;
- ▶ Escada pressurizada;
- ▶ Gerador de energia para elevador e iluminação das áreas comuns.

SUSTENTABILIDADE

- ▶ Bacia sanitária de duplo fluxo;
- ▶ Sensores de presença nas garagens para economia de energia elétrica;
- ▶ Energia fotovoltaica revertida para abastecimento de parte da área de uso comum e parte dos equipamentos;
- ▶ Infraestrutura para instalação de tomadas para carro elétrico.

SEGURANÇA

- ▶ Controle de acesso;
- ▶ Guarita de segurança.

PLANTA PILOTIS

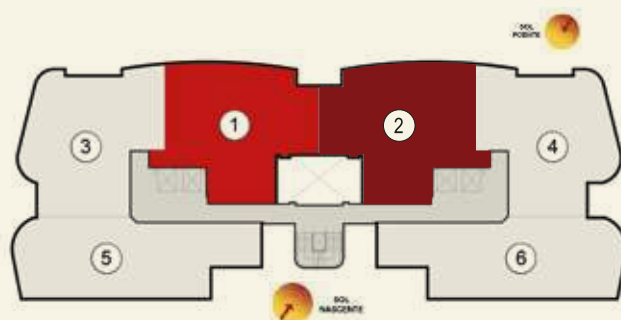


Planta dos Apartamentos

Colunas 01 e 02

106,21 m²

03 quartos, sendo
01 suíte e 02 vagas
de garagem





Planta dos Apartamentos

Colunas 03 e 04

102,28 m²

03 quartos, sendo
01 suíte e 02 vagas
de garagem

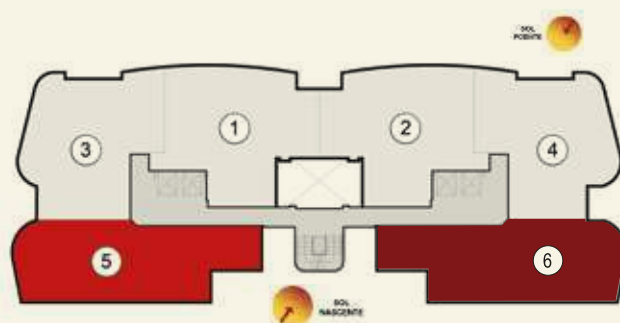


Planta dos Apartamentos

Colunas 05 e 06

104,54 m²

03 quartos, sendo
01 suíte e 02 vagas
de garagem



FAÇA PARTE DE UM CONDOMÍNIO FECHADO

- Como funciona o condomínio fechado Galwan?

• Também chamado “obra a preço de custo”, é regido pela Lei 4591/64.

• Privilegiando a localização, a Galwan LTDA aprova o projeto, elabora o orçamento e todo o planejamento de execução da obra. A Galwan Imobiliária, com todas as informações do empreendimento, tem a missão de formar o grupo de condôminos, que se constituirá no condomínio a ser edificado.

• A Galwan administra todas as aquisições, contratações, inclusive de mão de obra, em nome do condomínio, que tem CNPJ e contas bancárias próprios. Desta forma, oferece a todos os condôminos a experiência de uma empresa que há 40 anos atua nesta modalidade.

- A Galwan é conhecida por fazer condomínios fechados. Qual é a diferença de vender condomínio fechado e vender apartamento?

A diferença é que, no modelo de condomínio fechado, a pessoa não compra um apartamento, ela compra uma fração de terreno e adere com os demais compradores a um condomínio para a construção dos apartamentos numa RELAÇÃO SOLIDÁRIA. Assim sendo, a Galwan não vende apartamentos no modelo de Condomínio Fechado, vende os seus serviços de formação do condomínio e administração da construção. Já a venda de apartamento em construção ou até mesmo pronto é uma operação típica das empresas Incorporadoras, numa relação quase sempre BILATERAL, com as figuras de um vendedor e de um comprador, com preço, prazo e condições definidas.

- O que é preciso para participar do grupo?

Inicialmente, entrar em contato com os corretores da Galwan Imobiliária pelo telefone, (27) 3200-4004, WhatsApp (27) 99700-1004 ou pelo site www.galwan.com.br e verificar a disponibilidade no empreendimento, escolher a unidade que melhor atenda às suas exigências, possibilidades e adquirir uma fração ideal.

- O que acontece quando o condômino fica inadimplente?

Várias coisas podem ocorrer: inicialmente pagará uma multa de 2% (dois por cento) pelo atraso, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, para o condomínio. Persistindo a inadimplência por mais de 3 (três) meses, o contrato poderá ser rescindido ou seus créditos serem

levados à leilão, de acordo com a Lei 4591/64 Art. 63. Há, ainda, a possibilidade de um repactuação na forma de pagamento, desde que isso não acarrete atraso no cronograma da obra ou prejuízo aos demais condôminos.

- Posso pagar minha parcela com financiamento imobiliário? Posso utilizar meu FGTS? Posso utilizar meu consórcio?

Não existe financiamento habitacional enquanto a obra não for concluída e averbada. No entanto, com o aval da Galwan e em parceria com o banco Banestes, existe possibilidade para disponibilização de linha de crédito CONTA GARANTIDA, destinada a condôminos durante a obra. É possível a obtenção de crédito pessoal, financiamento imobiliário, uso de FGTS ou carta de crédito de consórcio somente após a averbação da obra, assim a unidade pode servir de garantia para financiamento habitacional com qualquer entidade financeira ou crédito pessoal com garantia de alienação fiduciária.

Fatores que diferenciam o condomínio fechado Galwan

- Diferença de custo limitada a 10% para o condomínio:

• O orçamento apresentado para a formação do grupo de condôminos, o planejamento e demais informações necessárias para a tomada de decisão em participar no condomínio são confiáveis. A Galwan assume a diferença de custo que exceder a 10% do orçamento, atualizado pelo CUB-ES.

- A taxa de administração está limitada ao orçamento previsto:

• Até o limite de 10%, os condôminos devem arcar com eventuais diferenças de custo em relação ao previsto, no entanto, sobre essa diferença, se houver, não incidirá nenhuma taxa de administração. A referida taxa apenas é cobrada sobre o valor previsto em CUB-ES que já está incluída no orçamento.

- Cobertura financeira parcial:

Na obra em condomínio fechado, a responsabilidade em relação aos recursos para a execução da obra cabe aos condôminos. No entanto, a Galwan garante a conclusão da obra quando as vacâncias ou inadimplências forem inferiores a 6%.

PERGUNTAS FREQUENTES

- O que é CUB e qual o objetivo dele? Ele tem parcela fixa?

O CUB - Custo Unitário Básico é o índice que reflete o ritmo dos preços de materiais de construção, da mão-de-obra, equipamentos e despesas administrativas do setor. Embora represente apenas um custo parcial da obra, o CUB se tornou referência como indexador de contratos e custos das edificações financiadas (Fonte: Sinduscon/ES). O CUB varia mensalmente e a sua variação é aplicada ao saldo devedor da unidade com 2 meses de defasagem.

- Quando o condomínio é viabilizado e quando as obras são iniciadas?

O condomínio é considerado viabilizado quando 50% dos custos previstos forem formalizados por contrato. Sendo viabilizado o condomínio, os condôminos serão convocados para participar da Assembleia de Instituição. Após a assembleia, o condomínio poderá obter o seu CNPJ e dar início às obras.

- A Galwan pode recusar a antecipação de parcelas?

No interesse maior do condomínio, a Comissão de Representantes ou a Galwan, poderão suspender a autorização de recebimentos de antecipações ao condomínio por parte dos condôminos, comunicando por correspondência ou meio eletrônico aos mesmos, com antecedência mínima de 15 dias, sempre que os descontos individuais, dados pelo condomínio por antecipação, possam prejudicar significativamente as receitas para cobrir os custos previstos da obra.

- O que é taxa de equidade?

Para equilibrar as contribuições ao condomínio e flexibilizar a forma de pagamento em relação ao plano padrão, fica estabelecida a taxa de equidade de 0,5% ao mês, tanto para antecipações com desconto como para postergações com acréscimo.

- O que são os 30% de premiação por produtividade?

Caso o custo da obra fique abaixo do custo previsto, 70% da diferença apurada será devolvida ao Condomínio e 30% ficará para a Galwan a título de prêmio por produtividade.

- Como são administrados os recursos do condomínio?

Os pagamentos e os recebimentos são efetuados na conta bancária do condomínio, que tem CNPJ próprio independente da Galwan (que apenas gerencia essa conta).

- A Galwan vende apartamentos em condomínios?

Não. O que a Galwan Imobiliária e a Galwan LTDA vendem são seus serviços. A Galwan Imobiliária viabiliza as adesões ao condomínio e a Galwan LTDA administra a construção.

- O que eu pago à Galwan?

A Galwan Imobiliária recebe 8% do custo previsto pelos serviços de formação do condomínio, ficando por sua conta as despesas com promoção, marketing, corretagem e demais ações ou terceirizações necessárias para formar o grupo de condôminos. A Galwan LTDA recebe 20% para administrar e executar as obras em nome do próprio condomínio.

- Posso usar um outro imóvel como parte do pagamento?

O pagamento é feito ao condomínio, e não à Galwan LTDA. Por isso, não é possível aceitar imóvel usado como parte do pagamento. No entanto, como a forma de contribuir para o condomínio é flexível, pode-se prever a venda do imóvel a ser usado em pagamento como se fosse uma parcela intermediária do plano de pagamentos, pela qual a responsabilidade de liquidação é exclusiva do condômino.

- Quando existe inadimplência, os demais condôminos pagam pelo inadimplente?

Em princípio, não. A Galwan cobre eventuais inadimplências em limites que não excedam a 6% do custo previsto.

- Como é feito o acompanhamento da obra no condomínio fechado?

Os condôminos elegem uma comissão de representantes, que têm suas atribuições definidas na Lei 4591/64. A Galwan presta conta mensalmente a essa comissão que representa todos os demais condôminos. Além disso, o acesso à obra pelos condôminos é livre, bastando agendar e atender aos aspectos de segurança.

- Se os encargos sociais não forem recolhidos, fico sem poder escriturar o imóvel?

Sim, mas isso nunca aconteceu nos condomínios administrados pela Galwan, que presta conta mensalmente de todas as suas obrigações. A Galwan providencia a escrituração da fração ideal em nome de cada condômino, que assume as custas correspondentes e providencia a averbação da construção.

Dúvidas? Entre em contato!

VARIAÇÃO ENTRE CUSTO PREVISTO E CUSTO PAGÓ DE TODAS AS OBRAS CONCLUÍDAS:

É importante frisar que no modelo de condomínio fechado de construção a preço de custo ou por administração, não existe um preço fixo ou venda de apartamento. O custo referente a cada unidade é obtido preliminarmente pelo orçamento de cada obra, dividido proporcionalmente pelas respectivas frações de rateio das unidades, que leva em conta o tamanho, a posição e o pavimento das mesmas. O custo real somente será obtido após a averbação da construção. O que se adquire por promessa de permuta é a fração ideal referente à unidade, imprescindível para fazer parte do condomínio.

Condomínio	Variação	Condomínio	Variação	Condomínio	Variação	Condomínio	Variação	Condomínio	Variação
Fazenda da Praia	+ 2,04%	Ibis - Vitória	+ 4,53%	Jardins da Enseada	+ 9,63%	Ibis - Camburi	+ 6,26%	Ibis Budget (Copacabana)	0,00%
Oswaldo Cruz	+ 2,38%	Lausanne	+ 6,65%	Angelo Menini	+ 2,89%	Armando Negreiros	+ 3,25%	Riviera Park Clube	0,00%
Saint Pierre	+ 3,12%	Brisa do Mar	+ 3,38%	Greenwich Tower	0,00%	Parque das Castanheiras	+ 4,39%	Monte Bianco	+ 3,31%
Porto Oceânico	+ 7,92%	Lordello Colnago	+ 6,64%	Global Tower	+ 2,43%	Francisco Viana	+ 7,697%	Robson Setubal	+ 3,77%
Carrara	+ 7,32%	Summer Hill	+ 6,16%	Mar Mediterrâneo	+ 0,36%	Ibis - Botafogo	+ 13,00%	Paulo Pereira Gomes	0,00%
Pedro A. Gâlveas	+ 4,46%	Saint Michel	+ 4,12%	Chafik Saade	+ 1,78%	Antônio Gil Veloso	+ 6,91%	Nagib Carone	0,00%
Calamares	+ 3,49%	Victor Coser Seraphim	+ 6,86%	Novotel Santos Dumont - RJ	0,00%	Terrazzi Verdi	+ 10,00%	Juan Fernandes	+ 1,50%
Plaza	+ 12,83%	Moacyr Loureiro	+ 7,25%	Bahamas	+ 10,0%	Ibis e Mercure (Praia do Pepê)	0,00%	London Ville	0,00%
Center Glória	- 1,24%	Éber Lacerda	+ 8,48%	Côte D'azur	+ 4,35%	Novotel e Ibis (Abelardo Bueno)	0,00%	Mar Dourado	0,00%
Adnet	- 1,03%	Mar das Antilhas	+ 8,89%	Alcyr Ferreira Coutinho	+ 5,22%	Piazza San Marco	+ 10,00%	Ocean Ville	+ 10,00%
Pasárgada	+ 6,85%	Moacyr Côrtes	+ 7,18%	Paulina Arpini	0,00%	Novotel - Sernambetiba	0,00%		
Tiffany's	- 0,47%	Ilhas Gregas	- 1,71%	Vila Alpina	0,00%	Anneti Vitali	+ 10,00%		
Jaqueline Jantorno	+ 6,00%	Ibis Santos Dumont - RJ	- 8,20%	Vila Romana	+ 2,97%	Hóteis Nova América	0,00%		
Gardênia	+ 6,45%	Solar de Oliveira Santos	+ 9,13%	Quality Houses	+ 10,00%	Residencial Jardins	+ 10,00%		
Saint Patrick	+ 6,47%	Leda Passos	+ 7,88%	Ibis - Copacabana	0,00%	Nacif Alcure	+ 3,41%		

Material meramente ilustrativo. Todas as ilustrações são artísticas podendo sofrer alterações de cor, acabamento, composição, parte técnica e alteração do projeto arquitetônico em função dos projetos complementares de instalações ou, inclusive, para atendimento às exigências legais. Os móveis e eletrodomésticos das áreas de lazer estão incluídos no orçamento, similares às ilustrações. Adornos e objetos de decoração não estão incluídos. Memorial de Incorporação, registrado sob o nº R.15-73.071 L. 02 no Cartório de Registro Geral de Imóveis da 2º Zona de Vitória-ES



Material Ilustrativo. Não jogar este folder em via pública.