



SOLAR
AUGUSTO FARIA

ITAPARICA • VILA VELHA

Galwan®

SUA FAMÍLIA EM HARMONIA
EM UM CONDOMÍNIO GALWAN





ELEGÂNCIA E EXCELÊNCIA PARA SUA FAMÍLIA

Localizado em uma **área privilegiada**,
na Rodovia do Sol, no coração da Praia
de Itaparica. Perto de supermercados,
lojas, restaurantes e farmácias.



Rod. do Sol, 628 - Praia de Itaparica
Vila Velha | ES



FICHA TÉCNICA



Torre residencial de uso misto com **12 pavimentos** tipo, sendo 6 apartamentos por andar



Apartamentos de **3 e 4 quartos**, sendo 1 ou 2 suítes com 2 vagas de garagem



Lazer no Pilotis



3 lojas no térreo

Altura da rua ao 1º pavimento tipo:
10,44 m² (corresponde ao 4º pavimento).



PLANTA DE SITUAÇÃO

Colunas 1 e 2: 147,41 m²

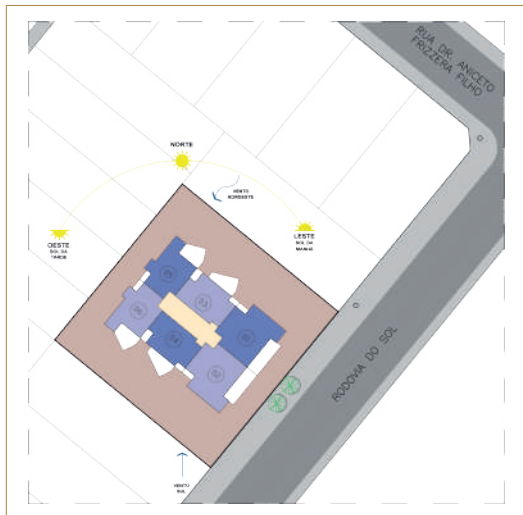
4 quartos, sendo 2 suítes

Colunas 3 e 4: 111,89 m²

3 quartos, sendo 1 suíte

Colunas 5 e 6: 109,60 m²

3 quartos, sendo 1 suíte



PLANTA DE SITUAÇÃO



A close-up photograph of a person's arm resting on a blue and white striped hammock. The person is wearing a beaded bracelet with alternating blue and orange beads. The background is a soft-focus outdoor setting with greenery.

A TRANQUILIDADE
DE VER SEUS FILHOS
CRESCEREM FELIZES



LOJAS



Loja 01: 261,84 m²



Loja 02: 212,15 m²



Loja 03: 197,08 m²









PISCINA

04 - Espaço multiuso

02 - Fitness

05 - Brinquedoteca

03 - Churrasqueiras

06 - Playground





CHURRASQUEIRA



ESPAÇO MULTIUSO



FITNESS

INVISTA NO PRESENTE,
GARANTINDO O CONFORTO
DE UM FUTURO INCRÍVEL!

Viva o **melhor de Vila Velha**: um condomínio exclusivo, perto da praia e com área de lazer completa, perfeito para sua família!





BRINQUEDOTECA



PLAYGROUND

SEGURANÇA E SUSTENTABILIDADE

SEGURANÇA



Controle de acesso



Guarita de segurança

SUSTENTABILIDADE



Bacia sanitária de **duplo fluxo**



Sensores de presença nas garagens



Energia fotovoltaica para abastecimento de parte da área de uso comum e dos equipamentos



Reuso da água dos condensadores de split para irrigar o jardim

APARTAMENTOS E ÁREA COMUM

APARTAMENTOS



Infraestrutura nos apartamentos para instalação de aquecedor de passagem a gás para todos os chuveiros



Infraestrutura para pia com ponto de água e esgoto nas varandas (pia não inclusa)



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



Medições de energia elétrica, água e gás individualizadas

ÁREA COMUM



Monitoramento da área comum com controle de iluminação, bombas e ar-condicionado



Infraestrutura (tubulações e caixas) que possibilita a instalação de circuito de vídeo monitoramento



Gerador de emergência para elevadores e iluminação das áreas de uso comum

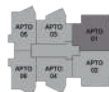


Fachada ventilada



Infraestrutura (tubulação e eletrocalha) para a instalação de tomadas para carros elétricos

PLANTAS DOS APARTAMENTOS



147,41 m²



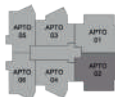
4 Quartos



2 Suítes

1
COLUNA

PLANTAS DOS APARTAMENTOS



147,41 m²



4 Quartos



2 Suítes

2 Coluna

PLANTAS DOS APARTAMENTOS



111,89 m²



3 Quartos



1 Suite

3 Coluna

PLANTAS DOS APARTAMENTOS



111,89 m²



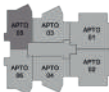
3 Quartos



1 Suíte

4 Coluna

PLANTAS DOS APARTAMENTOS



109,60 m²



3 Quartos



1 Suite

5
COLUNA

PLANTAS DOS APARTAMENTOS



 109,60 m²

 3 Quartos

 1 Suite

6 COLUNA

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% pelo atraso, mais juros de mora de 1% 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 incluído 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%.

Galwan[®]
CREDIBILIDADE EM OBRAS A PREÇO DE CUSTO

PERGUNTAS FREQUENTES

Dúvidas? Entre em contato com a gente!
(27) 99700-1004

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 60% 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.

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.

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 pagamento, pela qual a responsabilidade de liquidação é exclusiva do condômino.

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 à 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.

VARIAÇÃO ENTRE CUSTO PREVISTO E CUSTO PAGO 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
Fazenda da Praia	♦2,04%
Oswaldo Cruz	♦2,38%
Saint Pierre	♦3,12%
Porto Oceânico	♦7,92%
Carrara	♦7,32%
Pedro A. Gálveas	♦4,46%
Calamares	♦3,49%
Plaza	♦12,83%
Center Glória	-1,24%
Adnet	-1,03%
Passárgada	♦6,85%
Tiffany's	-0,47%
Jaqueline Jantorno	♦6,00%
Gardênia	♦6,45%
Saint Patrick	♦6,47%

Condomínio	Variação
Ibis - Vitória	♦4,53%
Lausanne	♦6,65%
Brisa do Mar	♦3,38%
Lordello Colnago	♦6,64%
Summer Hill	♦6,16%
Saint Michel	♦4,12%
Víctor Cozer Seraphim	♦8,86%
Moacyr Loureiro	♦7,25%
Eber Lacerda	♦8,48%
Mar das Antilhas	♦8,89%
Moacyr Cortés	♦7,81%
Ilhas Gregas	-1,77%
Ibis Santos Dumont - RJ	-8,20%
Solar de Oliveira Santos	♦9,13%
Leda Passos	♦7,88%

Condomínio	Variação
Jardins da Enseada	♦9,63%
Angelo Menini	♦2,89%
Greenwich Tower	0,00%
Global Tower	♦2,43%
Mar Mediterrâneo	♦0,36%
Chafiz Saade	♦1,78%
Naucler Santos Dumont - RJ	0,00%
Bahamas	♦10,0%
Côte D'azur	♦4,35%
Aloyr Ferreira Coutinho	♦5,22%
Paululina Arpini	0,00%
Vila Alpina	0,00%
Vila Romana	♦2,97%
Quality Houses	♦10,00%
Ibis - Copacabana	0,00%

Condomínio	Variação
Ibis - Camburi	♦6,26%
Armando Negreiros	♦3,25%
Parque das Castanheiras	♦4,39%
Francisco Viana	♦7,697%
Ibis - Botafogo	♦13,00%
Antônio Gil Veloso	♦6,91%
Terrazzi Verdi	♦10,00%
Ibis e Mercure (Projeto de Paz)	0,00%
Novotel e Ibis (Projeto de Paz)	0,00%
Piazza San Marco	♦10,00%
Novotel - Sernambetiba	0,00%
Anneti Vitali	♦10,00%
Hôtels Nova América	0,00%
Residencial Jardins	♦10,00%
Nacif Alcure	♦3,41%

Condomínio	Variação
Ibis Budget (Copacabana)	0,00%
Riviera Park Clube	0,00%
Monte Bianco	♦3,31%
Robson Setubal	♦3,77%
Paulo Pereira Gomes	0,00%
Nagib Carone	0,00%
Juan Fernandes	♦1,50%
London Villa	0,00%
Mar Dourado	0,00%
Mar do Caribe	-0,99%
Solar Mata da Praia	-0,99%
Professor Pignaton	♦10,00%



(27) 3200-4004
(27) 99700-1004
vendas@galwan.com.br

Instagram: /galwanoficial
Facebook: /galwanoficial
WhatsApp: /galwanconstrutora

Galwan®

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 ilustrações ou, inclusive, para atendimento às exigências legais. Os móveis e eletrodomésticos das áreas de lazer estão inclusos no orçamento, similares às ilustrações. Adornos e objetos de decoração não estão incluídos. Memorial de Incorporação do Condomínio Solar Augusto Faria, 28/01/2025, sob o nº R-3- 202.680, do Livro 02 (dois), do Cartório do 1º ofício registro geral de imóveis a 1ª zona de Vila Velha/ES.