

ENSEADA DO SUÁ • VITÓRIA • ES



LIFE
Garden
RESIDENCIAL

Galwan[®]

Convite

Nós, da **Galwan**, temos o prazer de anunciar o início da formalização das adesões ao condomínio fechado do **Life Garden Residencial**, na **Enseada do Suá** em Vitória.

Você é nosso (a) convidado (a) para conhecer em primeira mão os detalhes do empreendimento, para que você possa escolher a unidade que mais atenda às necessidades da sua família ou do seu interesse para investimento.

Essa é uma oportunidade de fazer parte de um condomínio fechado Galwan. **Há 40 anos** nos dedicamos a unir pessoas e construir para elas a preço de custo. Traga sua família e realize o seu sonho de morar com qualidade, segurança e lazer, investindo menos do que você investiria caso comprasse um apartamento de incorporação a preço fechado. Um empreendimento valorizado, podendo ser comprovado pelo histórico de nossas obras anteriores.





Localização

Viva próximo de restaurantes, farmácias, supermercados e praias, com fácil acesso à **3ª ponte**, ao **Shopping Vitória** e à **Reta da Penha**.

Rua Procurador Antônio Benedito Amâncio Pereira, 250. Esquina com a Rua Almor Queiroz de Araújo, 55. Enseada do Suá, Vitória, ES.

ENSEADA DO SUÁ • VITÓRIA • ES

Ficha Técnica

Projeto

- ☛ Torre residencial com 17 pavimentos tipo, sendo 04 por andar;
- ☛ Apartamentos tipo de 03 e 04 quartos;
- ☛ Coberturas de 04 e 05 quartos
- ☛ 14 lojas no térreo;
- ☛ Pavimento pilotis (garagem e lazer).

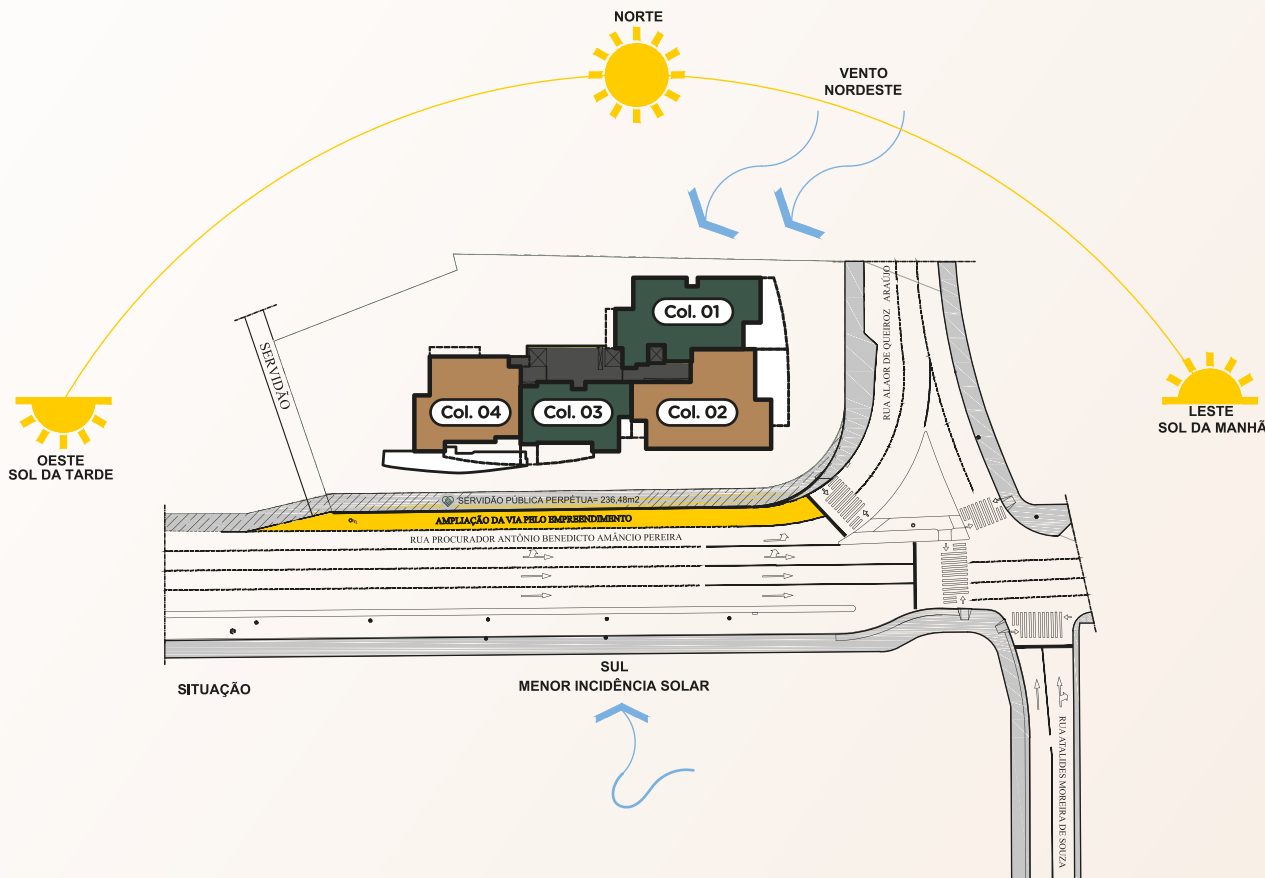
Área dos apartamentos:
101,01 m² a 162,35 m²

Área das coberturas:
203,72 m² a 337,18 m²

Área das lojas:
36,82 m² a 100,34 m²



Planta de situação



Life Garden Residencial

Coluna 01: 153,27 m²

04 quartos, sendo 02 suítes e 02 suítes reversíveis;

Coluna 02: 162,35 m²

04 quartos, sendo 02 suítes, 01 suíte reversível e 01 quarto;

Coluna 03: 101,01 m²

03 quartos, sendo 01 suíte;

Coluna 04: 131,68 m²

04 quartos, sendo 02 suítes.

Até **3 vagas** por apartamento, sendo 01 autônoma.

Coberturas Duplex

Cobertura 01

04 suítes
301,77 m²

Cobertura 02

04 suítes
337,18 m²

Cobertura 03

01 suíte e 02 quartos
203,72 m²

Cobertura 04

03 suítes e 02 quartos
263,36 m²

 **4 vagas** de garagem





Lojas

Área total: **719,60 m²**

14 pontos comerciais
de **36,82 m²** a **100,34 m²**

Áreas de convivência

- Salão de festas multiuso
- Espaço gourmet
- Brinquedoteca
- Fitness
- Sauna
- Sala de repouso
- Churrasqueira
- Piscinas adulto e infantil com deck
- Playground
- Home office
- Solarium



Especificações

- ☛ Infraestrutura nos apartamentos para instalação de aquecedor de passagem a gás para todos os chuveiros;
- ☛ Monitoramento da área comum com controle de iluminação, bombas, alarmes e qualidade de energia;
- ☛ Infraestrutura (tubulações e caixas) que possibilita a instalação de circuito de vídeo monitoramento nas áreas comuns;
- ☛ Infraestrutura para instalação de ar condicionado tipo split nos quartos e na sala (aparelhos não inclusos);
- ☛ Quadro de conectividade que possibilita a instalação de automação do apartamento;
- ☛ Escada pressurizada;
- ☛ Gerador de energia para elevador e iluminação das áreas comuns;
- ☛ Área de lazer mobiliada e decorada.

Sustentabilidade

- ☛ Bacia sanitária de duplo fluxo;
- ☛ Sensores de presença nas garagens para economia de energia elétrica;
- ☛ Reúso da água dos condensadores de split para molhagem de jardim.
- ☛ Infraestrutura para instalação de tomadas para carro elétrico;
- ☛ Placas fotovoltaicas para geração de energia nas áreas comuns.

Segurança

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



Portaria



Hall



Home
office



Playground



**Salão de festas
multiuso**



**Espaço
gourmet**



Brinquedoteca




Solarium



Sala de
repouso



Fitness

A modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and glass balconies. In the foreground, there is a swimming pool with a wooden deck. The pool is surrounded by lounge chairs, tables, and umbrellas. The building has a curved design and is set in an urban environment with other buildings visible in the background.

**Piscinas
adulto e infantil
com deck**



Churrasqueira



**Sala
(coluna 02)**



**Varanda
(coluna 02)**

RUA PROCURADOR ANTÔNIO BENEDITO AMÂNCIO PEREIRA

RUA ALAOR QUEIROZ DE ARAUJO



Térreo

Planta Hall de entrada e lojas no pavimento

- 01. Entrada social
- 02. Acesso garagem
- 03. Rampa/Escada
- 04. Vagas para visitantes
- 05. Hall
- 06. Antecâmara
- 07. Guarita
- 08. Área técnica
- 09. W.C.
- 10. Home office
- 11. Lavabo
- 12. Depósito
- 13. Copa
- 14. Administração
- 15. Vestiário
- 16. Elevador
- 17. Bicletário
- 18. Cisternas
- 19. Rocha natural do terreno
- 20. Garagem residencial - 11 Vagas
- 21. Garagem comercial - 09 Vagas
- 22. Estacionamento para motos e bicicletas
- 23. Varanda lojas
- 24. Acesso garagem comercial
- Lj. 01 - 34,00 m²
- Lj. 02 - 34,25 m²
- Lj. 03 - 37,03 m²
- Lj. 04 - 37,36 m²
- Lj. 05 - 30,58 m²
- Lj. 06 - 56,51 m²
- Lj. 07 - 92,41 m²
- Lj. 08 - 50,94 m²
- Lj. 09 - 52,69 m²
- Lj. 10 - 51,29 m²
- Lj. 11 - 38,22 m²
- Lj. 12 - 37,24 m²
- Lj. 13 - 38,87 m²
- Lj. 14 - 31,00 m²



Planta Pilotis

Área de lazer e garagem

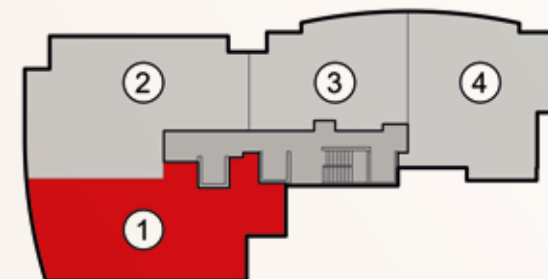
- 01. Piscina adulto - 90,13 m²
- 02. Piscina infantil - 15,50 m²
- 03. Deck coberto - 119,31 m²
- 04. Deck descoberto - 77,43 m²
- 05. Salão de festas multiuso - 114,31 m²
- 06. Churrasqueira - 46,72 m²
- 07. Brinquedoteca - 38,74 m²
- 08. Playground - 43,85 m²
- 09. Espaço gourmet - 92,72 m²
- 10. Sauna - 7,18 m²
- 11. Sala de repouso - 24,34 m²
- 12. Fitness - 68,54 m²
- 13. Solarium - 150,85 m²
- 14. Garagem residencial



Apartamentos

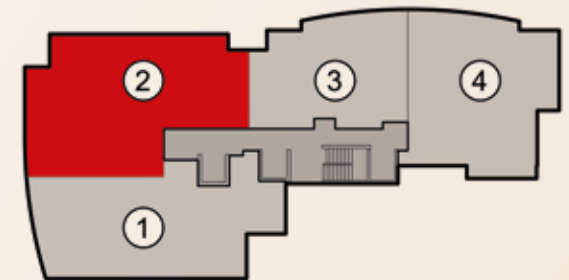
Coluna 01 (153,27 m²):

- 02 suítes +
- 02 suítes reversíveis



Coluna 02 (162,35 m²):

- 02 suítes
- 01 suíte reversível
- 01 quarto





Coluna 03 (101,01 m²):

- 3 quartos, sendo 01 suite



Coluna 04 (131,68 m²):

- 02 suítes
- 02 quartos





Pavimento Inferior

Cobertura 1

301,77 m²

04 suítes



Pavimento Superior



Pavimento Inferior



Pavimento Superior

Cobertura 2

337,18 m²

04 suítes



Pavimento Inferior

Cobertura 3

203,72 m²

- 🌿 01 suíte
- 🌿 02 quartos



Pavimento Superior



Pavimento Inferior



Pavimento Superior

Cobertura 4

263,36 m²

05 quartos,
sendo 03 suítes



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

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 devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da segunda Zona de Vitória, Comarca da Capital do Espírito Santo, sob o nº 72500, de ordem, do livro 2 em 26/12/2022.

Galwan[®]