

uconnect
RESIDENCE

COQUEIRAL DE ITAPARICA • VILA VELHA • ES

Galwan®

Viva um novo lifestyle urbano, onde trabalho, moradia e tempo adaptam-se ao seu ritmo e a inovação faz parte da rotina.

Atenta a esse novo movimento, a Galwan, com sua capacidade de unir tradição e inovação, apresenta o **U.CONNECT RESIDENCE**, um empreendimento que traduz a urbanidade com propósito.

Um ponto de encontro entre inovação e qualidade de vida, preparado para desafios do presente e do futuro.





uconnect
RESIDENCE

Implantado em uma região com infraestrutura completa e a poucos minutos da praia

O U.CONNECT está próximo à UVV
e ao Shopping Vila Velha, que oferece
mais de 230 lojas e serviços qualificados,
infraestrutura de lazer e gastronomia.

Sua localização oferece mobilidade
e fácil acesso às principais vias da cidade.





uconnect

R E S I D E N C E

Estilo: Contemporâneo

Nº de Torres: 1

Área do Terreno: 3.942,98 m²

Nº total de unidades comerciais: 13 lojas

Nº total de unidades residenciais: 340

Unidades de 03 quartos com 1 suíte: 52

Unidades de 02 quartos com 1 suíte: 48

Unidades de 01 suíte: 144

Unidades de 01 suite com banheiro reversível: 48

Unidades Stúdios: 48

Nº de Pavimentos Tipo: 24

Altura do 1º Pavimento residencial: 12,25m (corresponde ao 4º Pavimento)

Altura do Pavimento Garden: 18,15m (corresponde ao 6º pavimento)





**Comodidade,
segurança e tempo
livre para você
aproveitar o melhor
da vida urbana,
a poucos andares
de distância**

No térreo, 13 lojas trazem praticidade ao dia a dia, oferecendo conveniência tanto aos moradores quanto ao entorno, de um café rápido a serviços e compras essenciais.





Hall social



Mercado autônomo
(Serviço Terceirizado)



Lavanderia
(Serviço Terceirizado)



Café
(Serviço Terceirizado)



Bicicletário

Pavimento Térreo

- 1. Lojas com área de estacionamento
- 2. Acesso principal
- 3. Acesso de serviços
- 4. Café (Terceirizado)
- 5. Pulmão de segurança
- 6. Hall social
- 7. Guarita
- 8. Smart lock
- 9. Hall de serviços
- 10. Delivery
- 11. Correspondências
- 12. Bicletário
- 13. Mercado autônomo (Terceirizado)
- 14. Lavanderia (Terceirizado)
- 15. Lojas





U.HUB

Conectado com o presente Pronto para o futuro

Com uma área de 803,10 m², infraestrutura completa e ambientes prontos para uso imediato, o **U.HUB** é um espaço multiuso pensado para quem valoriza flexibilidade, produtividade e colaboração.



Work lounge e Pod offices
(Serviço Terceirizado)





Espaço coletivo
(Serviço Terceirizado)



ESPAÇO U.HUB

Serviços terceirizados



Aqui, é plug & play

Basta chegar, conectar seu equipamento e começar a criar, estudar ou empreender, aproveitando toda a energia de uma comunidade inovadora e o conforto de um ambiente projetado para inspirar novas ideias e facilitar o networking.

1. Recepção
2. Sala Tech Lab
3. Espaço coletivo
4. Open-plan office 1
5. Grab and go
6. Sala Branding Lab
7. Work lounge 1
8. Sala Inov8
9. Garden up
10. Work lounge 2
11. Arena U.Talk
12. Pod offices
13. Open-plan office 2
14. Break spot (varanda)



Piscinas adulto e infantil, deck molhado e solarium





Espaço gourmet





Churrasqueira 1



Churrasqueira 2







Espaço fitness



Brinquedoteca





Playground



Bem-estar, convivência e diversão em mais de 660 m²

- | | | |
|-----------------------------|--------------------|----------------------|
| 1. Salão de festas multiúso | 5. Churrasqueira 2 | 9. Solarium |
| 2. Lounge descoberto | 6. Brinquedoteca | 10. Piscina infantil |
| 3. Churrasqueira 1 | 7. Playground | 11. Deck molhado |
| 4. Espaço fitness | 8. Espaço gourmet | 12. Piscina adulto |

SUSTENTABILIDADE

Tecnologia e cuidado com o planeta caminham lado a lado para transformar o seu dia a dia

Soluções de eficiência energética e reaproveitamento de recursos fazem parte deste projeto que pensa no futuro sem abrir mão do conforto. Cada espaço foi planejado para proporcionar praticidade, segurança e bem-estar, ao mesmo tempo em que contribui para um estilo de vida mais consciente e responsável com o meio ambiente.

- Bacia Sanitária duplo fluxo
- Sensores de presença nas garagens para economia de energia elétrica
- Caixa de retardo de água pluvial
- Energia fotovoltaica e/ou eólica para uso comum do empreendimento
- Captação da água dos condensadores de ar-condicionado para irrigação de jardim
- Infraestrutura (tubulação e eletrocalha) para a instalação de tomadas para carros elétricos



**Apartamentos
para quem
quer mais da
vida urbana**



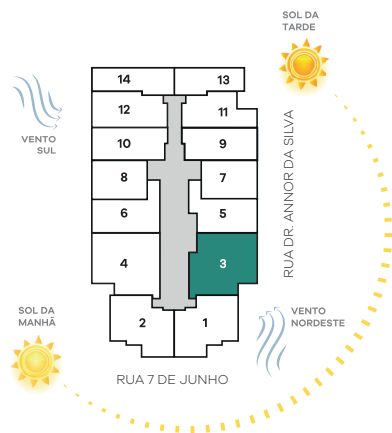


Terraço descoberto do apartamento garden de 1 suíte - coluna 5

Coluna 3

Garden 2Q 1 Suíte

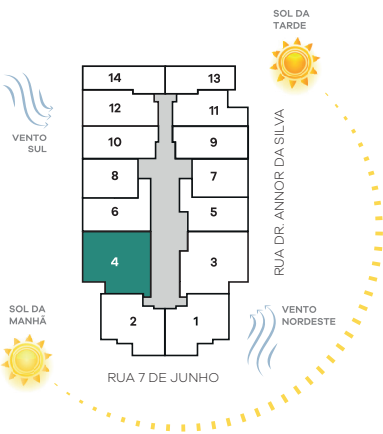
92,45 m² privativos



Coluna 4

Garden 2Q 1 Suíte

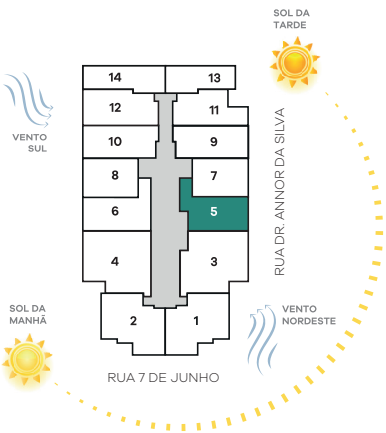
96,08 m² privativos



Coluna 5

Garden 1 Suíte

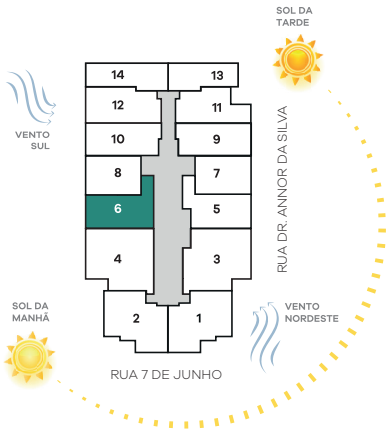
57,20 m² privativos



Coluna 6

Garden 1 Suíte

61,89 m² privativos



Garden 1 Suíte

Diagrama de um bairro com 13 quadras numeradas. A quadra 7 é destacada em verde. O bairro é limitado pela Rua Dr. Annor da Silva ao norte, pela Rua 7 de Junho ao sul, e por ruas não nomeadas a leste e oeste. Sete indica ventos predominantes: vento sul no norte, vento nordeste no leste, sol da manhã no oeste e sol da tarde no leste.



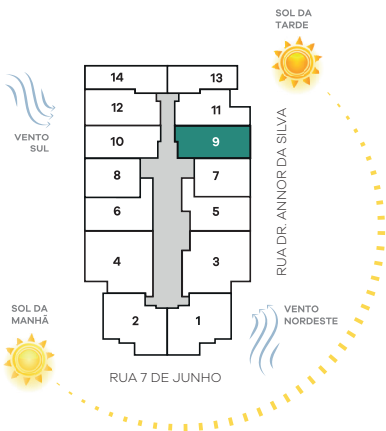
Garden 1 Suíte

Este diagrama ilustra os ventos dominantes em São Paulo, apresentando um mapa simplificado da cidade com os números 1 a 13 distribuídos por setores. O setor 8, localizado no lado oeste da cidade, está destacado em verde. O diagrama é rodeado por uma seta amarela curva que indica a direção dos ventos predominantes. No topo, um sol amarelo representa o sol da tarde, e no fundo, um sol amarelo representa o sol da manhã. As setas azuis indicam a direção dos ventos: Vento Sul (seta apontando para o norte) e Vento Nordeste (seta apontando para o sudoeste). O nome da rua principal, RUA DR. ANNOR DA SILVA, está escrito verticalmente no lado direito, e RUA 7 DE JUNHO está escrito horizontalmente na base.

Coluna 9

Garden 1 Suíte

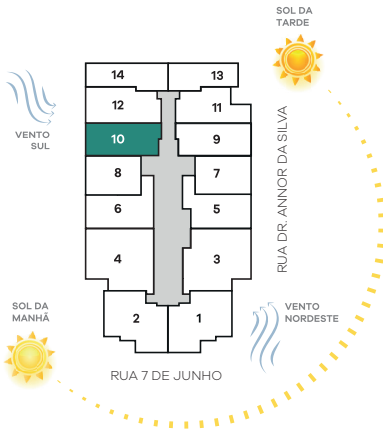
60,70 m² privativos



Coluna 10

Garden 1 Suíte

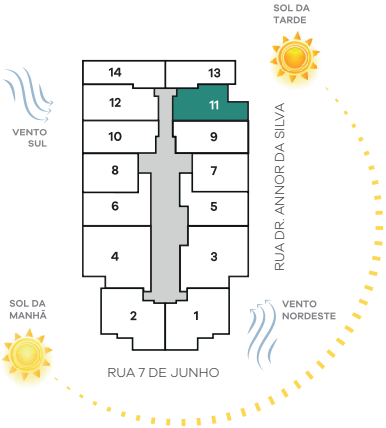
61,66 m² privativos



Coluna 11

Garden 1 Suíte

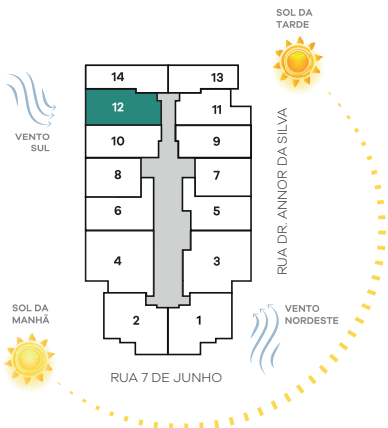
57,48 m² privativos



Coluna 12

Garden 1 Suíte

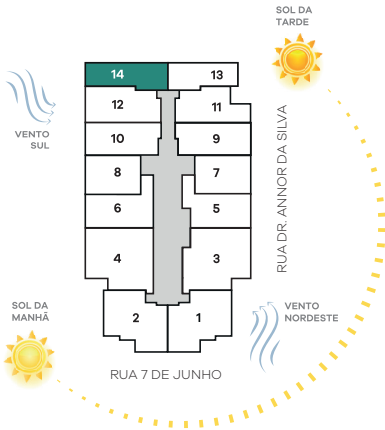
67,34 m² privativos



Coluna 14

Garden Studio

50,25 m² privativos



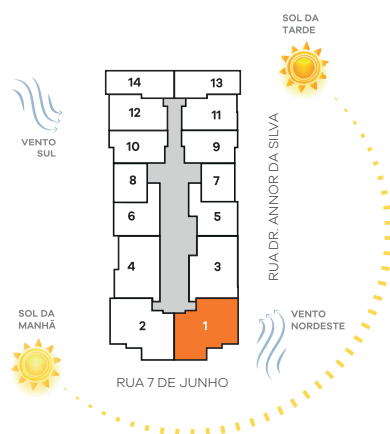


Sala do apartamento de 3 quartos com 1 suíte - coluna 1

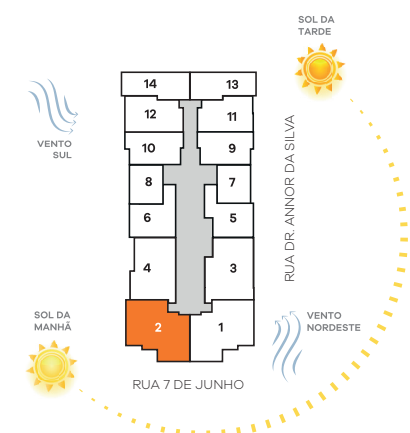


Suíte do apartamento de 3 quartos com 1 suíte - coluna 1

76,96 m² privados



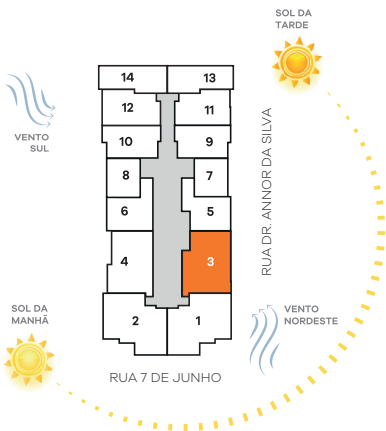
76,96 m² privados



Coluna 3

2Q 1 Suíte

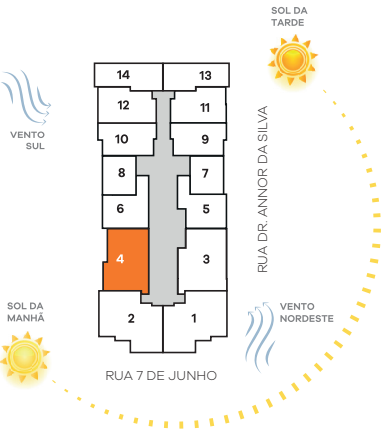
70,39 m² privativos



Coluna 4

2Q 1 Suíte

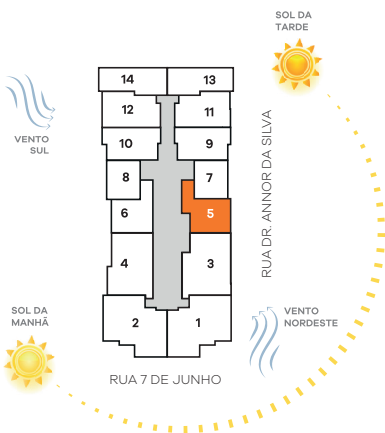
62,79 m² privativos



Coluna 5

1 Suíte

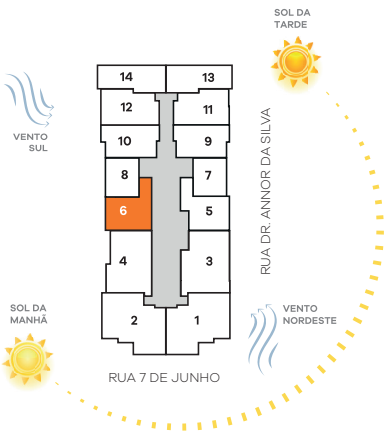
42,63 m² privativos



Coluna 6

1 Suíte

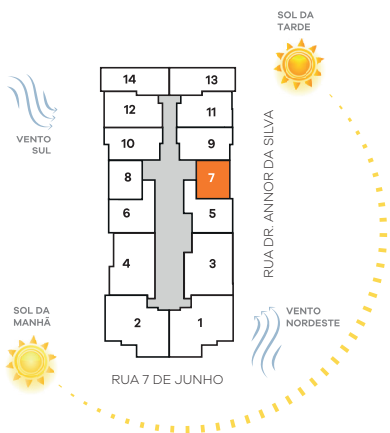
38,23 m² privativos



Coluna 7

1 Suíte

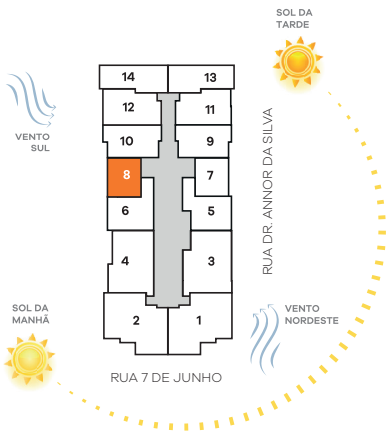
33,42 m² privativos



Coluna 8

1 Suíte

31,87 m² privativos



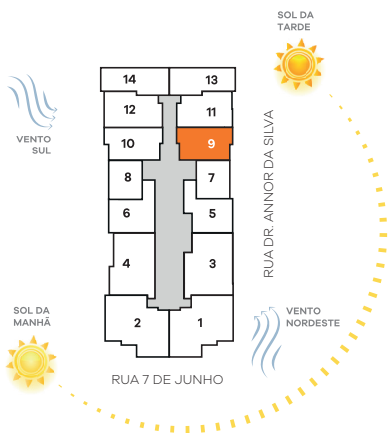


Sala do apartamento de 1 suíte - coluna 9

Coluna 9

1 Suíte

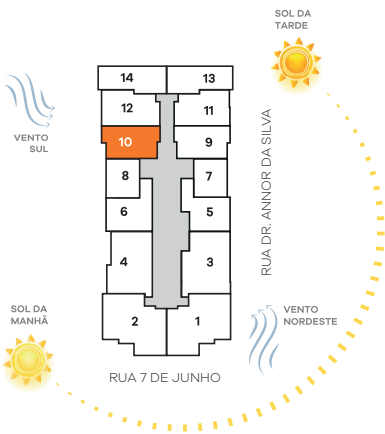
44,58 m² privativos



Coluna 10

1 Suíte

44,12 m² privativos





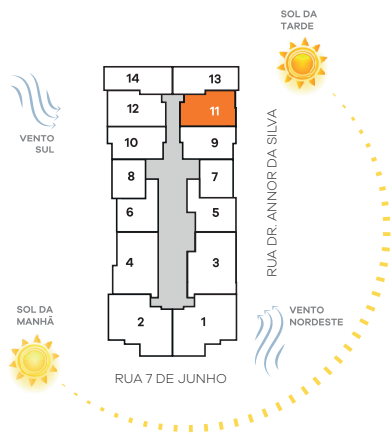


Apartamento studio - coluna 13

Coluna 11

1 Suíte

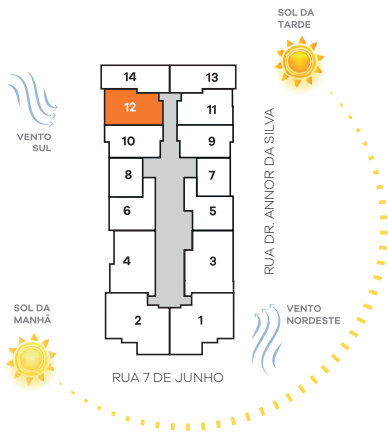
48,34 m² privativos



Coluna 12

1 Suíte

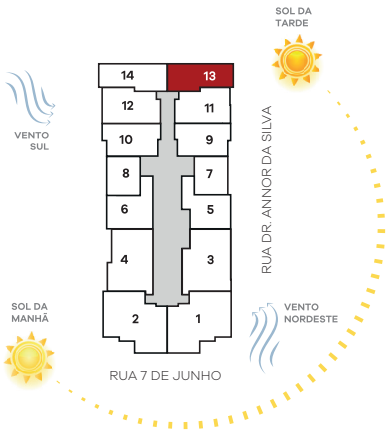
48,06 m² privativos



Coluna 13

Studio

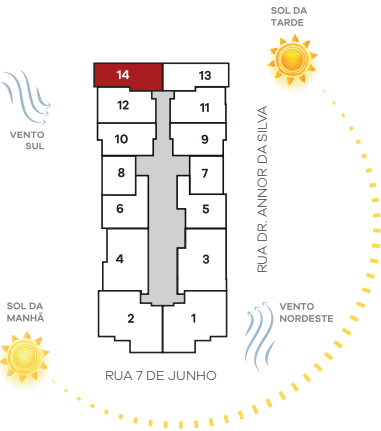
40,22 m² privativos



Coluna 14

Studio

40,22 m² privativos



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 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

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 0,8% 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 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.

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	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 Pepe)	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%	Mar do Caribe	- 0,99%
Tiffany's	- 0,47%	Ilhas Gregas	- 1,71%	Vila Alpina	0,00%	Anneti Vitali	+ 10,00%	Solar Mata da Praia	- 0,99%
Jaqueline Jantorno	+ 6,00%	Ibis Santos Dumont - RJ	- 8,20%	Vila Romana	+ 2,97%	Hóteis Nova Améri a	0,00%	Professor Pignaton	+ 10,00%
Cardênia	+ 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%		

 (27) 3200-4004

 /galwanoficial

 /galwanoficial

CORRETOR:



 (27) 99700-1004

 /galwanoficial

 atendimento@galwan.com.br

Todos os mapas, fotos, perspectivas e plantas contidos neste material publicitário são meramente ilustrativos e seus elementos de composição podem sofrer alterações de cor, forma, textura e tamanho. As unidades privativas e áreas comuns serão entregues obedecendo ao projeto executivo e conforme as especificações constantes do Memorial de Incorporação, que prevalecerá em caso de conflito com qualquer outro material e/ou informação relativos ao empreendimento. A decoração, iluminação, equipamentos e mobiliário das unidades privativas são apenas sugestões, não fazendo parte das obrigações de entrega. As plantas e elementos do projeto paisagístico estão representados em seus portes adultos, porém serão entregues como mudas em idades diversas conforme a espécie. A montagem e decoração das áreas comuns e de lazer serão entregues de acordo com o Memorial Descritivo anexo ao Contrato de Compra e Venda. Registro de Incorporação no RGI sob o protocolo nº 451189, em 01/12/2025, no Cartório do 1º Ofício da 1ª Zona de Vila Velha/ES. Impresso em Janeiro/2026.

Galwan[®]
CREDIBILIDADE EM OBRAS A PREÇO DE CUSTO