merino

DESENVOLVIMENTO emma PLANEJAMENTO itten VENDAS sua casa com poemma

IMPORTANTE: LEIA O MEMORIAL E AS NOTAS EXPLICATIVAS

Av. Monsenhor Ascâneo, 400
Validate: Outubro 2026

Portaria A

				Cota de Terreno			Cota de Construção				
Portaria A Apto.	Área Privativa (m²)	Vagas (unid.)	Box Privativo	Sinal	6 Parcelas mensais após 30 dias	Cota de Terreno Total	Reembolso Obra	23 Parcelas Mensais 1ª em (05/11/26)	Cota de Construção Estimada Total	Cota Terreno + Cota Obra Total	Mais Valia (A ser pago junto com o sinal da cota de terreno)
101	125,63	2	1	R$ 250.000,00	R$ 147.690,10	R$ 1.136.140,61	R$ 184.945,90	R$ 30.824,32	R$ 893.905,16	R$ 2.030.045,77	R$ -
102	138,36	2	1	R$ 250.000,00	R$ 166.877,49	R$ 1.251.264,95	R$ 203.686,33	R$ 33.947,72	R$ 984.483,95	R$ 2.235.748,89	R$ -
104	133,10	2	1	R$ 250.000,00	R$ 158.949,32	R$ 1.203.695,90	R$ 195.942,84	R$ 32.657,14	R$ 947.057,05	R$ 2.150.752,94	R$ -
105	120,73	2	1	R$ 250.000,00	R$ 140.304,54	R$ 1.091.827,24	R$ 177.732,37	R$ 29.622,06	R$ 859.039,80	R$ 1.950.867,04	R$ -
202	138,36	2	1	R$ 250.000,00	R$ 166.877,49	R$ 1.251.264,95	R$ 203.686,33	R$ 33.947,72	R$ 984.483,95	R$ 2.235.748,89	R$ -
205	120,73	2	1	R$ 250.000,00	R$ 140.304,54	R$ 1.091.827,24	R$ 177.732,37	R$ 29.622,06	R$ 859.039,80	R$ 1.950.867,04	R$ -
301	216,28	2	1	R$ 250.000,00	R$ 284.323,00	R$ 1.955.938,01	R$ 318.396,07	R$ 53.066,01	R$ 1.538.914,34	R$ 3.494.852,34	R$ 113.388,92
302	228,32	2	1	R$ 250.000,00	R$ 302.459,20	R$ 2.064.755,23	R$ 336.135,45	R$ 56.022,57	R$ 1.624.654,66	R$ 3.689.409,89	R$ 90.476,05
303	215,71	2	1	R$ 250.000,00	R$ 283.463,86	R$ 1.950.783,18	R$ 317.556,95	R$ 52.926,16	R$ 1.534.858,57	R$ 3.485.641,76	R$ 105.280,76

merino

DESENVOLVIMENTO emma PLANEJAMENTO itten VENDAS sua casa com poemma

IMPORTANTE: LEIA O MEMORIAL E AS NOTAS EXPLICATIVAS

Av. Monsenhor Ascâneo, 400
Validate: Outubro 2026

Portaria B

Portaria B Apto.	Área Privativa (m²)	Vagas (unid.)	Box Privativo	Cota de Terreno			Cota de Construção			Cota Terreno + Cota Obra Total	Mais Valia (A ser pago junto com o sinal da cota de terreno)
				Sinal	6 Parcelas mensais após 30 dias	Cota de Terreno Total	Reembolso Obra	23 Parcelas Mensais 1ª em (05/11/26)	Cota de Construção Estimada Total		
101	125,55	2	1	R$ 250.000,00	R$ 147.569,52	R$ 1.135.417,13	R$ 184.828,12	R$ 30.804,69	R$ 893.335,93	R$ 2.028.753,06	R$ -
102	104,73	1	1	R$ 250.000,00	R$ 116.188,42	R$ 947.130,51	R$ 154.178,01	R$ 25.696,34	R$ 745.193,72	R$ 1.692.324,24	R$ -
103	119,52	1	1	R$ 250.000,00	R$ 138.480,76	R$ 1.080.884,55	R$ 175.951,07	R$ 29.325,18	R$ 850.430,19	R$ 1.931.314,74	R$ -
104	105,20	1	1	R$ 250.000,00	R$ 116.896,83	R$ 951.380,98	R$ 154.869,92	R$ 25.811,65	R$ 748.537,95	R$ 1.699.918,93	R$ -
105	105,27	1	1	R$ 250.000,00	R$ 117.002,34	R$ 952.014,03	R$ 154.972,97	R$ 25.828,83	R$ 749.036,03	R$ 1.701.050,06	R$ -
106	87,02	1	1	R$ 250.000,00	R$ 89.494,89	R$ 786.969,32	R$ 128.106,28	R$ 21.351,05	R$ 619.180,35	R$ 1.406.149,67	R$ -
107	93,74	1	1	R$ 250.000,00	R$ 99.623,66	R$ 847.741,95	R$ 137.999,11	R$ 22.999,85	R$ 666.995,70	R$ 1.514.737,65	R$ 18.654,96
108	89,58	1	1	R$ 250.000,00	R$ 93.353,47	R$ 810.120,80	R$ 131.874,98	R$ 21.979,16	R$ 637.395,72	R$ 1.447.516,52	R$ -
203	119,52	1	1	R$ 250.000,00	R$ 138.480,76	R$ 1.080.884,55	R$ 175.951,07	R$ 29.325,18	R$ 850.430,19	R$ 1.931.314,74	R$ -
206	87,02	1	1	R$ 250.000,00	R$ 89.494,89	R$ 786.969,32	R$ 128.106,28	R$ 21.351,05	R$ 619.180,35	R$ 1.406.149,67	R$ -
207	93,74	1	1	R$ 250.000,00	R$ 99.623,66	R$ 847.741,95	R$ 137.999,11	R$ 22.999,85	R$ 666.995,70	R$ 1.514.737,65	R$ 18.654,96
208	89,58	1	1	R$ 250.000,00	R$ 93.353,47	R$ 810.120,80	R$ 131.874,98	R$ 21.979,16	R$ 637.395,72	R$ 1.447.516,52	R$ -
301	215,27	2	1	R$ 250.000,00	R$ 282.800,67	R$ 1.946.804,02	R$ 316.909,20	R$ 52.818,20	R$ 1.531.727,80	R$ 3.478.531,83	R$ 99.014,58
303	196,37	2	1	R$ 250.000,00	R$ 250.658,88	R$ 1.753.953,25	R$ 289.085,61	R$ 48.180,94	R$ 1.397.247,13	R$ 3.151.200,38	R$ 92.800,04

NOTAS EXPLICATIVAS

NÃO TENHA DÚVIDAS, LEIA O MEMORIAL E AS NOTAS EXPLICATIVAS

01 VAGAS

O Empreendimento possui 54 vagas no Térreo. Não existem vagas adicionais. Os apartamentos; Portaria A; 101, 102, 103, 104, 105, 201, 202, 203, 204 e 205 e Portaria B; 101 e 201 tem direito de uso de 2 (duas) vagas. Os apartamentos; , Portaria B; 102, 103, 104,105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208 tem direito de uso de 1 (uma) vaga. As coberturas Portaria A; 301, 302, 303 e Portaria B; 301, 302, 303, 304 e 305 tem direito de uso de 2 (duas) vagas, conforme convenção de condomínio.

02 BOX PRIVATIVO

Todas as unidades terão direito de uso de 01 (um) box privativo localizado no Subsolo e ou Térreo, conforme convenção de condomínio.

03 MODIFICAÇÕES NAS UNIDADES ITTEN +

As eventuais modificações nas unidades (layout e acabamentos) poderão ser solicitadas à Construtora dentro do prazo por ela estabelecido, estando sujeitas à análise de viabilidade legal, técnica e financeira. Os custos com arquitetos, projetistas (legais e executivos), despachantes e emolumentos serão de responsabilidade do Comprador. Serão permitidas apenas alterações de pisos (do mesmo fornecedor da obra), granitos (exceto os especificados para fachada e áreas comuns) e pintura. Não será permitida a substituição de louças e metais.

Itens adicionais podem ser contratados diretamente com a equipe comercial da ITTEN. Verifique os itens disponíveis junto a equipe comercial da Realizadora.

04 PRAZO DA CONSTRUÇÃO

Prazo para obra estimado em 26 meses com início previsto para SET/2026. As cotas de obras serão pagas em 29 (vinte e nove) parcelas sendo a primeira parcela paga em MAIO/2026.

05 DESPESAS NÃO INCLUÍDAS NO CUSTO ESTIMADO DE OBRAS

Além da cota de terreno e da cota de obra, os condôminos serão responsáveis pelos custos de aquisição do imóvel, despesas pré-operacionais, extras, decoração, paisagismo, fechamento perimetral e demais custos necessários à implantação, legalização e conclusão do empreendimento, conforme previsto no Contrato de Construção. Os custos estimados dos itens pré-operacionais e extras são de até 5% do custo total do empreendimento e serão pagos em parcelas, conforme cronograma contratual. Decoração, paisagismo e fechamento perimetral serão feitos orçamentos e apresentados para os condôminos para aprovação.

NOTAS EXPLICATIVAS

NÃO TENHA DÚVIDAS, LEIA O MEMORIAL E AS NOTAS EXPLICATIVAS

06 MAIS VALIA

A Estimativa do preço da Mais Valia, se houver, não está incluída no preço da unidade e deverá ser reembolsada através de pagamento a vista no mesmo momento do pagamento do sinal da cota de terreno, conforme tabela de venda com validade.

07 VARIAÇÕES DAS PARCELAS

O custo da obra é estimado em INCC/RJ (n-2), sendo assim as parcelas relativas a cota de construção serão mensalmente atualizadas pelo INCC/RJ (n-2).

08 REALIZAÇÃO DA OBRA

A obra será realizada pela **Emma Construtora**. Pelo regime de Obra por Administração, também chamada "À PREÇO DE CUSTO"

09 ORÇAMENTO DA CONSTRUÇÃO

O orçamento é estimado de acordo com custos de obras já executadas e levando em consideração o memorial descritivo de especificações padrão e o projeto de arquitetura legal. Após o desenvolvimento de todos os Projetos Executivos, previsto para janeiro de 2027, será apresentado para todos os compradores o novo Orçamento da obra. Data base da estimativa orçamentária: abril 2025.

10 ANEXOS

Faram parte dos documentos a serem assinados e/ou rubricados pelos adquirentes das unidades autônomas; (i) PCV (Promessa de Compra e Venda, (ii) Notas Explicativas, (iii) Minuta do Contrato de Construção, (iv) Minuta da Convenção de Condomínio, (v) Memorial Descritivo, (vi) Termo de Adesão e (vii) Procuração

merino

DESENVOLVIMENTO emma PLANEJAMENTO itten VENDAS sua casa com poemma