PANORAMA

IMPORTANTE: LEIA O MEMORIAL E AS NOTAS EXPLICATIVAS

DESENVOLVIMENTO E VENDAS: sua casa com poemma | PLANEJAMENTO: itten | ESTRUTURAÇÃO: Nader Couri

Av. Gen. Guedes da Fontoura, 895
Validade: Setembro 2026

Apto.	Área Privativa (m²)	Vagas (unid.)	Cota de Terreno: Sinal	Cota de Terreno: 4 Parcelas Mensais após 30 dias	Cota de Terreno: 1 Escritura	Cota de Terreno: Cota de Terreno Total	Cota de Construção: Reembolso Obra	Cota de Construção: 15 Parcelas Mensais 1ª em (05/10/26)	Cota de Construção: Cota de Construção Estimada Total	Cota Terreno + Cota Obra Total	Mais Valia (Pagos junto com o sinal da cota de terreno)
101	140,68	2	R$ 200.000,00	R$ 209.284,68	R$ 209.284,68	R$ 1.246.423,40	R$ 596.140,78	R$ 34.730,13	R$ 1.117.092,73	R$ 2.363.516,13	R$ 23.466,72
104	141,16	2	R$ 200.000,00	R$ 210.054,53	R$ 210.054,53	R$ 1.250.272,63	R$ 599.791,30	R$ 34.848,63	R$ 1.122.520,74	R$ 2.372.793,36	R$ 23.273,86
201	140,68	2	R$ 200.000,00	R$ 255.873,36	R$ 255.873,36	R$ 1.479.366,80	R$ 596.140,78	R$ 34.730,13	R$ 1.117.092,73	R$ 2.596.459,53	R$ 23.466,72
204	141,16	2	R$ 200.000,00	R$ 256.794,09	R$ 256.794,09	R$ 1.483.970,47	R$ 599.791,30	R$ 34.848,63	R$ 1.122.520,74	R$ 2.606.491,21	R$ 23.273,86
205	98,48	1	R$ 100.000,00	R$ 135.482,23	R$ 135.482,23	R$ 777.411,16	R$ 417.259,84	R$ 24.312,08	R$ 781.941,02	R$ 1.559.352,18	R$ 19.182,96
207	86,63	1	R$ 100.000,00	R$ 122.776,67	R$ 122.776,67	R$ 713.883,35	R$ 367.090,09	R$ 21.386,63	R$ 687.889,54	R$ 1.401.772,89	R$ 37.081,00
304	133,13	2	R$ 200.000,00	R$ 263.222,45	R$ 263.222,45	R$ 1.516.112,27	R$ 564.168,74	R$ 32.866,24	R$ 1.057.162,30	R$ 2.573.274,57	R$ 60.752,48

Sua vida rodeada de possibilidades.

NOTAS EXPLICATIVAS

NÃO TENHA DÚVIDAS, LEIA O MEMORIAL E AS NOTAS EXPLICATIVAS

01 VAGAS

O Empreendimento possui 35 vagas, sendo 13 (treze) vagas no Térreo e 22 (vinte e duas) vagas no Subsolo. Não existem vagas adicionais. Os apartamentos 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203 e 204 tem direito de uso de 2 (duas) vagas. Os apartamentos; 105, 106, 107, 205, 206 e 207 tem direito de uso de 1 (uma) vaga (todas essas vagas localizadas no Térreo), as coberturas 301,302 e 303 tem direito de uso de 3 (três) vagas e as coberturas 304 e 305 tem direito de uso de 2 (duas) vagas, conforme convenção de condomínio.

02 BOX PRIVATIVO

O Empreendimento possui 19 boxes privativos, todos localizados no Subsolo. Todas as unidades terão direito de uso de 1 (um) box privativo 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 24 meses com início em FEV 2026. As cotas de obras serão pagas em 30 (trinta) parcelas sendo a primeira parcela paga em JUL/2025.
Eventuais clausulas contratuais na aquisição do terreno, greves, paralizações ou eventos de força maior podem postergar o inicio de obras.

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 Mais Valia 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 estimado da construção foi elaborado pela Construtora levando-se em consideração o memorial descritivo de especificações e o projeto de arquitetura legal. Após o desenvolvimento de todos os Projetos Executivos, previsto para setembro de 2024, será apresentado para todos os compradores o novo Orçamento da obra, que historicamente pode apresentar uma variação de até 10% (dez por cento) do valor estimado da construção. **Data base da estimativa orçamentária: Fevereiro 2025 e (n-2) de Dezembro 2024.**

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

PANORAMA