



Royal Park

RESIDENCE

Manual do(a) corretor(a)

ÍNDICE DO MANUAL POR ORDEM DE DESCRIÇÃO

1. APRESENTAÇÃO

2. ORIENTAÇÕES AO LEITOR

3. MOTIVOS PARA COMPRAR UM APARTAMENTO

- 3.1. Por que comprar um apartamento?
- 3.2. Porque comprar um apartamento com o “padrão Zabaleta”?
- 3.3. Porque comprar um apartamento no Royal Park?
- 3.4. Por que comprar no lançamento?

4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO ROYAL PARK RESIDENCE

- 4.1. Endereço
- 4.2. Distribuição do empreendimento
- 4.3. Condomínio

4.4. Número de apartamentos

4.5. Segurança em geral

4.5.1. Acesso da portaria e garagem com eclusa de segurança

4.5.2. Alarme e circuito fechado de tv com câmera

4.6. Sustentabilidade

4.7. Acessibilidade

4.8. Áreas comuns entregues equipadas e decoradas

4.9. Climatização do salão de festas, espaço gourmet e fitness

4.10. Bicicletário

4.11. Coletora de lixo

4.12. Iluminação com lâmpadas de led

4.13. Sensores de presença

4.14. Posição solar

5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS APARTAMENTOS

5.1. Tipos e metragem dos apartamentos

5.2. Medição individual de consumo de água, gás e eletricidade

5.3. Fechadura digital com senha na porta principal dos apartamentos

5.4. Sistema contra choque elétrico prolongado

5.5. Divisão interna em alvenaria

5.6. Terraço técnico

5.7. Vidro duplo

5.8. Monocomando

5.9. Forro de gesso

5.10. Tomadas modulares

6.CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS GARAGENS

6.1. Dos tipos

6.2. Dos valores

7.MEMORIAL DE ACABAMENTO

7.1. Características gerais do memorial descritivo

8.SIMULADOR

8.1. O que é e para que serve o simulador?

8.2. Como calcula o simulador?

8.3. Como acessar o simulador?

9.TABELA DE PREÇOS E APARTAMENTOS DISPONÍVEIS

9.1. Como acessar a tabela de preços?

9.2. Apartamentos disponíveis

10.NEGOCIAÇÃO

10.1. Onde é feita a negociação com o cliente?

10.2. É possível fazer uma proposta diferente do simulador?

10.3. É possível colocar casa, apartamento ou automóvel como parte de pagamento?

10.4. O contrato de promessa de compra e venda é realizado pelo corretor(a) ou pela construtora?

10.5. Como é a correção das parcelas futuras na promessa de compra e venda?

10.5.1. O que é INCC-M?

10.5.2. O que é IGP-M?

11.HONORÁRIOS DO CORRETOR(A)

11.1. Relação corretor(a), cliente e a Zabaleta:

11.2. Prescrição da relação corretor(a), cliente e a Zabaleta:

11.3. Relação corretor(a), cliente e novo(a) corretor(a):

11.4. Quem pode vender um apartamento no Royal Park Residence?

12. PLANTÃO DE VENDAS

12.1. Onde é o plantão de vendas do Royal Park Residence?

12.2. Qual o horário e dias de funcionamento do plantão de vendas?

12.3. O(A) corretor(a) pode levar o seu cliente diretamente no plantão de vendas?

12.4. O(A) corretor(a) pode levar o seu cliente diretamente na sede da construtora?

1. APRESENTAÇÃO

O mercado imobiliário é amplo e competitivo. Há muitos pretensos compradores de imóveis, mas também muitos corretores.

Sabemos que vende mais aquele corretor que apresenta para seu cliente o imóvel que mais se adapte às necessidades deste. Para isto se faz necessário a dedicação e a sensibilidade do corretor na obtenção detalhada de informações acerca do imóvel desejado a fim de viabilizar o sonho do seu cliente.

Contudo, é preciso também que o corretor conheça os imóveis à venda e saiba informar, ressaltando as qualidades e o que há de melhor no projeto, demonstrando assim segurança para seu cliente de forma que ele tenha certeza de que fará a escolha certa.

Pensando nisto é que fizemos este Manual do(a) Corretor(a) exclusivamente para você, de forma a capacitar-lhe a vender o Royal Park Residence. Aqui você vai encontrar uma série de explicações e argumentos que poderão ser utilizados com seu cliente.

Procuramos sempre estar presentes no trabalho dos corretores e temos a intenção de aproximar o nosso relacionamento.

Se após a leitura deste manual você necessitar de informações adicionais, entre em contato conosco, vendas@zabaleta.com.br, e teremos a satisfação de atendê-lo.

Este empreendimento irá surpreender você, pois é o melhor projeto que já fizemos. Será muito fácil você vender!

2. ORIENTAÇÕES AO LEITOR

Este manual é apresentado a vocês de forma digital e não impresso para que possa ser atualizado de forma a atender cada vez mais seus interesses e dúvidas.

Consulte sempre o Manual do(a) Corretor(a) antes de falar com seu cliente pois ele poderá sofrer modificações. Para facilitar a conferência de alterações, leia quadro resumo no final do manual.

Caso queira uma informação não contida neste manual, envie e-mail para vendas@zabaleta.com.br

3. MOTIVOS PARA COMPRAR UM APARTAMENTO

3.1. POR QUE COMPRAR UM APARTAMENTO?.

Comparando uma casa com um apartamento vamos ver que o apartamento é muito mais prático, valorizado, seguro e de fácil manutenção.

Prático- Quer viajar é só bater a porta, não precisa de ronda, jardineiro, comprar gás, mandar arrumar a cerca elétrica que rebentou ou mandar limpar a caixa d'água, mais fácil de manter limpo e etc.

Valorizado- O apartamento se mantém mais valorizado do que a casa. Geralmente a casa é construída para si e não com o objetivo de venda, enquanto o apartamento normalmente é feito para ser vendido. Isto faz com que as casas tenham um gosto muito pessoal, já o apartamento é feito para agradar um público em geral. Esta diferença é fundamental para que o apartamento se mantenha mais valorizado. No caso dos edifícios da Zabaleta serem construídos em estilo Neoclássico faz com que os apartamentos se

mantenham mais valorizados por serem atemporais, isto é, não identificamos a idade do prédio.

Seguro- O apartamento, no caso do Royal Park Residence, tem portaria 24 horas, 16 câmeras de segurança, alarme de violação e de incêndio, sistema contra fogo, para-raio, nunca estará desabitado e etc.

Fácil manutenção- Na casa você é responsável por tudo, qualquer coisa que estrague ou se deteriore é você quem tem que providenciar o material e a mão de obra, no caso do apartamento isto é responsabilidade da administração do condomínio.

3.2.PORQUE COMPRAR UM APARTAMENTO COM O PADRÃO ZABALETA?

Adquirir um imóvel pode ser a realização de um sonho, mas também é o aumento do patrimônio do seu cliente, que deve se manter valorizado ao longo dos anos.

Para fazer a escolha certa deve-se considerar alguns pontos de extrema importância, tais como: tradição, valorização e documentação.

Tradição: Há 36 anos no mercado imobiliário, construindo edifícios residenciais para o mesmo seguimento, padrão A, sabemos como atender às necessidades de nosso público. A Zabaleta tem a tradição de vender seus imóveis ainda na planta, durante a construção, pela confiança adquirida na qualidade dos seus empreendimentos e a certeza da entrega tal como prometido.

Valorização: Utiliza o estilo neoclássico em seus edifícios residenciais, pois, além de ser uma arquitetura que não passa de moda (basta procurar na internet para ver que os edifícios residenciais mais luxuosos estão sendo construídos neste estilo), os edifícios com estilo neoclássico não desvalorizam, por serem clássicos e atemporais. A escolha de revestimentos (pisos e azulejos) igualmente neutros e clássicos faz com que se mantenha atualizado e agrade as pessoas numa futura revenda.

Documentação: Comprar um apartamento em um empreendimento da Zabaleta é a certeza de que toda a documentação está na mais perfeita ordem. Somente depois de tudo regularizado é que começamos a comercialização. O Royal Park Residence já está com a Incorporação registrada sob N° R.1-104.537 em 22 de maio de 2018, Matrícula 104.537, Livro nº 2, fls. 1, Registro de Imóveis Primeira Zona de Pelotas/RS.

Construído por uma empresa idônea e com tradição, utilizando infraestrutura de ponta, uso de novas tecnologias, materiais de primeira linha, áreas de lazer entregues já equipadas, grande valorização pelo estilo neoclássico, cuidados com a segurança, conforto e economia, fazem do Royal Park Residence a melhor escolha.

3.3. PORQUE COMPRAR UM APARTAMENTO NO ROYAL PARK?

O Royal Park Residence é o resultado de mais de trinta anos de experiência projetando para uma mesma classe de pessoas.

Projeto: -O principal motivo para comprar um apartamento no Royal Park é o projeto interno dos apartamentos. O projeto foi feito de dentro para fora, isto é, primeiro foi projetado o apartamento com as dimensões e distribuições ideais e só depois implantado no terreno.

Uma análise cuidadosa verá que o projeto do apartamento alcançou o ideal entre a metragem e a necessidade. O tamanho das peças é harmônico entre si tendo uma dimensão adequada para o uso além de não possuir nenhuma área desperdiçada. Um bom apartamento não é o que tem maior metragem, um bom projeto é aquele que tem as peças bem dimensionadas e distribuídas. Na sacada é possível colocar uma mesa com cadeiras e poltronas para uma contemplação, a sala é ampla e bem distribuída, enfim você olha a planta baixa e vê que o apartamento não precisava ser maior e que não poderia ser menor.

Nos projetos da Zabaleta não há a preocupação de ocupar o terreno com o máximo de área construída possível, prejudicando o projeto do apartamento. Não fizemos nossos edifícios na beira da calçada, preferimos valoriza-los com recuo e jardim.

A cada obra realizada a Zabaleta vai agregando melhorias, sempre procurando fazer com que a última edificação surpreenda positivamente seus clientes. Isto é a certeza de que se você já conhece algum empreendimento feito pela Zabaleta, o Royal Park Residence será melhor!

3.4.POR QUE COMPRAR NO LANÇAMENTO?

Quando você compra um imóvel no lançamento, você pode escolher a unidade mais adequada à sua preferência, além de encontrar, nesta fase de vendas, as melhores condições de preço e de forma de pagamento.

4.CARACTERÍSTICAS GERAIS DO ROYAL PARK RESIDENCE

4.1. ENDEREÇO:

Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira nº 4420 esquina com a Rua Padre Anchieta – Pelotas/RS.

4.2.DISTRIBUIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

No primeiro pavimento (subsolo) - Trinta e cinco (35) Boxes de Garagem, um (1) Depósito, um (1) Banheiro, Acesso de Cadeirante, Bicicletário, Central GLP e os Reservatórios inferiores de água;

No segundo pavimento (térreo)- Vinte e dois (22) Boxes de Garagem, quatro (4) Banheiros, Hall de entrada, Hall dos elevadores, Salão de Festas, Cozinha, Espaço Gourmet, Sala de Jogos, Fitness e Pátio com Piscina e Deck Solarium;

Nos pavimentos terceiro, quarto, quinto, sexto, sétimo, oitavo, nono e décimo, são compostos de quatro (4) apartamentos por pavimento, totalizando trinta e dois (32) apartamentos residenciais.

4.3. CONDOMÍNIO:

Áreas de lazer:

- Piscina;
- Deck Solarium;
- Espaço Gourmet;
- Sala de Jogos;
- Fitness (sala de ginástica);
- Salão de Festas.

4.4. NÚMERO DE APARTAMENTOS:

32 apartamentos sendo:

- Dois apartamentos de dois dormitórios estilo cobertura com piscina privativa;
- Quatorze apartamentos de dois dormitórios;
- Dezesseis apartamentos de três dormitórios.

4.5.SEGURANÇA EM GERAL

A busca por segurança tem feito aumentar consideravelmente a procura por condomínios fechados.

Zelar pela segurança e proteção do seu cliente é um desafio cada vez maior nos dias atuais, mas um compromisso levado muito a sério pela Zabaleta.

Nossa empresa vem aprimorando o sistema de segurança dos seus edifícios residenciais de forma que adquirir um imóvel com a marca Zabaleta seja sinônimo de segurança, conforto e economia.

O Royal Park Residence foi projetado com:

- ✓ Sistema de portaria e acesso de garagem com ECLUSA DE SEGURANÇA;
- ✓ Circuito Fechado de TV com câmeras;

- ✓ Sistema de detecção de incêndio;
- ✓ Moderno e seguro sistema de fechadura digital com senha;
- ✓ Botão de pânico nos apartamentos;
- ✓ E o sistema contra choque elétrico prolongado, protegendo seu cliente de acidentes domésticos que podem ser fatais.

4.5.1. ACESSO À PORTARIA E GARAGEM COM ECLUSA DE SEGURANÇA

Um dos maiores atrativos para quem opta por morar em um condomínio é a segurança que o local pode oferecer.

A eclusa de segurança constitui-se numa excelente forma de controle de acesso ao interior do edifício.

Trata-se de um espaço isolado com apenas dois portões, um de entrada e um de saída da eclusa, que não se abrem simultaneamente, ou seja, para abrir um, o outro tem que estar fechado.

O Royal Park Residence possui o sistema de eclusa nas três entradas/saídas de acesso às garagens e na entrada/saída de acesso ao hall principal.

Na entrada/saída de pedestres (moradores, visitantes, entregadores, etc.) a pessoa solicitará pelo interfone a abertura do portão de entrada, e só após a identificação e autorização o portão de saída será aberto. A pessoa entra na eclusa e só após o completo fechamento do portão de entrada é que o portão de saída da eclusa poderá ser destravado. Enquanto o segundo portão não for destravado, a pessoa ficará isolada na eclusa, garantindo que nenhum intruso “pegue carona” e tenha acesso ao interior do edifício.

Na entrada/saída de acesso às garagens, o sistema de eclusa permite que entre apenas um carro por vez. Um condômino que esteja chegando ao prédio abre o primeiro portão com seu controle remoto. Ele entra, fecha o portão e só após o completo fechamento deste é que o outro portão conseguirá ser aberto.

Enquanto o carro estiver isolado na eclusa, um sensor emitirá uma luz do lado de dentro do portão da garagem, não permitindo que outro morador abra a eclusa.

4.5.2. ALARME E CIRCUITO FECHADO DE TV COM CÂMERA

Após estudo criterioso, o Royal Park Residence conta com um projeto de segurança utilizando o Monitoramento de Alarme e Monitoramento de Circuito Fechado de TV (CFTV).

O monitoramento de alarme é composto pela cerca elétrica que circunda todo o perímetro do terreno.

Já o monitoramento de CFTV é composto por 16 câmeras projetadas e posicionadas em pontos estratégicos contribuindo para que os porteiros realizem um controle eficaz de quem entra e sai do prédio garantindo a segurança dos moradores.

Cada morador também poderá ter acesso em tempo real às mesmas imagens através do seu smartphone ou outro aparelho com internet como computador ou tablet.

4.6.SUSTENTABILIDADE

Seu cliente economiza e o Planeta agradece!

A Zabaleta busca cada vez mais inserir a sustentabilidade no seu modelo de gestão, no canteiro de obras e nos seus projetos. Fomos, em Pelotas, a primeira empresa a lançar um edifício residencial ecológico quando construímos o Residencial Green Park.

No Central Park introduzimos o telhado verde nos tetos do hall, espaço gourmet, fitness, brinquedoteca, sala de jogos e churrasqueira, oferecendo grande poder de isolamento térmico no inverno e arrefecimento por evapotranspiração das plantas no verão, diminuindo sensivelmente os gastos com energia para aquecimento e resfriamento destes ambientes, além do isolamento acústico.

Mantendo este princípio, o Royal Park Residence conta com:

- ✓ Medição individual de água e gás;
- ✓ Bacias sanitárias com caixa acoplada e descarga dual flush;
- ✓ Reaproveitamento da água da chuva (cisterna);
- ✓ Irrigação automatizada de jardim;
- ✓ Energia solar;
- ✓ Sensor de presença hall, escadas e garagem;
- ✓ Iluminação do condomínio com luz Led;
- ✓ Telhado verde;
- ✓ Esquadrias com vidro duplo;
- ✓ Ótima posição solar;
- ✓ Coletora seletiva de lixo;
- ✓ Bicicletário;

4.7.ACESSIBILIDADE

As maiores dificuldades para o deslocamento podem não estar nas deficiências ou limitações, mas, principalmente, nos obstáculos encontrados.

Cuidar da acessibilidade no Royal Park Residence é demonstrar nosso respeito pelas diferenças físicas entre as pessoas e pelas mudanças que acontecem com o corpo humano, da infância à velhice.

Preocupados com o bem estar e conforto, a Zabaleta, a fim de possibilitar à pessoa com deficiência viver de forma independente e participar plenamente de todos os aspectos da vida vem trabalhando na implementação de medidas apropriadas para assegurar o acesso em igualdade de oportunidades com as demais pessoas.

O Royal Park Residence possui uma plataforma elevatória com acesso ao hall de entrada, banheiro apropriado na área de condomínio, vagas de garagem com maior espaço para fazer as transições da cadeira para o carro e do carro para a cadeira, além de um apartamento projetado especialmente para esse público.

4.8. ÁREAS COMUNS ENTREGUES EQUIPADAS E DECORADAS

A Zabaleta é reconhecida pelo padrão de acabamento dos seus empreendimentos e o especial destaque dado à decoração das áreas comuns.

Inspirada nas construções mais luxuosas, a decoração surpreende em cada detalhe, valorizando e enobrecendo o imóvel.

O hall de entrada principal e o hall dos elevadores foram idealizados para unir luxo e sofisticação, numa combinação do clássico com o moderno.

Móveis projetados exclusivamente para atender estes espaços, papel de parede, molduras, espelhos, tecidos nobres e os refinados lustres de cristais trazem elegância e distinção.

O Espaço Gourmet consegue surpreender os mais exigentes. Os acabamentos, móveis, eletrodomésticos e utensílios fazem deste espaço um lugar perfeito para descontrair e reunir os amigos, familiares ou mesmo uma reunião de negócios.

O Espaço Fitness e a Sala de Jogos acompanham o esmero dos demais ambientes, equipados para garantir sua saúde e diversão com muito mais prazer e satisfação.

4.9. CLIMATIZAÇÃO DO SALÃO DE FESTAS, ESPAÇO GOURMET E FITNESS

Uns dos principais fatores que estimulam a opção pelo Royal Park Residence são a dedicação e zelo que a Zabaleta tem com seus clientes de forma a proporcionar-lhes maior conforto, comodidade e economia.

É prática comum no mercado imobiliário, após as construtoras entregarem os apartamentos aos futuros moradores, realizar-se uma reunião de condomínio para decisões práticas de funcionamento bem como a determinação dos bens, equipamentos e utensílios que serão adquiridos para o pleno funcionamento das áreas de uso comum. Isto muitas vezes impede que os condôminos usufruam imediatamente dos espaços comuns como o fitness, ou proporcionar uma festa aos amigos ou jantar no espaço gourmet.

Pensando nos detalhes, para que seu cliente só precise pensar no seu apartamento, é que a Zabaleta entregará o Salão de Festas, Espaço Gourmet e Espaço Fitness com os aparelhos de ar condicionado, tipo split, já instalados, além de todos os demais itens de decoração e equipamentos de acordo com o memorial descritivo emostrados no folder.

4.10. BICICLETÁRIO

É cada vez mais comum as pessoas preocupadas com a saúde e boa forma física optarem por bicicleta. Seja na hora do lazer ou até mesmo como meio de transporte para a escola ou trabalho, a bicicleta se transformou num estilo de vida.

A bicicleta é uma tendência atual e os condomínios precisam se atualizar e se adaptar a esse novo perfil de morador.

Assim como o carro ou uma moto, a bicicleta é um bem de consumo que deve ser bem cuidada e conservada. Por isso, é fundamental ter um local adequado para guardá-la.

Pensando nisto é que o Royal Park Residence foi projetado com um bicicletário junto às garagens.

4.11. COLETORA DE LIXO

A preservação do meio ambiente começa com pequenas atitudes diárias, que fazem toda a diferença. Uma das importantes é a reciclagem do lixo que começa com a separação dos resíduos por material (metal, plástico, papel, vidro e orgânico) e descarte adequado nas lixeiras de acordo com as cores específicas.

Comprometidos com a sustentabilidade, o Royal Park Residence possui o sistema de coleta de lixo seletivo (na garagem do subsolo) com as especificações necessárias para o descarte adequado.

4.12. ILUMINAÇÃO COM LÂMPADAS LED

Na composição dos ambientes a iluminação é parte essencial para proporcionar ambientes sofisticados e agradáveis. A utilização dos lustres de cristal localizados no Hall Principal e no Hall dos Elevadores do Royal Park Residence são exemplos que definem o padrão Zabaleta.

Visando reduzir o consumo de energia elétrica sem colocar em risco a qualidade e o conforto da iluminação dos ambientes de uso comum é que a Zabaleta proporcionará a iluminação do condomínio 100% com lâmpadas LED.

As lâmpadas LED (do inglês diodo emissor de luz) economizam 80% mais energia que as incandescentes, podendo durar até 50.000 horas.

Como não possuem raios infravermelhos a quantidade de calor emitida é mínima, o que evita o aquecimento dos ambientes, com isso diminui o uso do ar condicionado gerando economia de energia, fundamental se pensarmos no Espaço Fitness e no Salão de Festas.

4.13. SENSORES DE PRESENÇA

O sensor de presença é um dispositivo instalado em pontos estratégicos do condomínio unindo conforto, praticidade e economia.

O sensor de presença detecta o movimento de pessoas e liga as lâmpadas somente durante o período em que elas permanecerem no local, desligando-as automaticamente quando o ambiente estiver vazio, evitando lâmpadas acesas desnecessariamente além de gerar uma grande economia na conta de luz.

O Royal Park Residence possui sensores de presença distribuídos nas garagens, escadas do condomínio, saídas de emergência e hall dos pavimentos.

4.14. POSIÇÃO SOLAR

A orientação solar, em uma cidade úmida como Pelotas, é uma das coisas mais importantes a ser verificada na hora de adquirir um imóvel. Ela define

grande parte do conforto térmico que você terá dentro da sua casa e, conseqüentemente, influenciará até o preço do seu imóvel.

O Royal Park Residence além de excelente localização e fácil acesso às principais vias da cidade possui ótima orientação solar, sendo todos os apartamentos voltados para norte, leste ou oeste.

5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS APARTAMENTOS

5.1. TIPOS E METRAGEM DOS APARTAMENTOS

* 1 (um) apartamento de **dois dormitórios**, nº 301, 3º pavimento, **tipo cobertura com piscina privativa**, lado oeste, com uma área privativa de **203,1038m²** e totalizando com dois boxes simples de garagem e área de condomínio entre **304,9051 m²** e **331,0669 m²**, dependendo dos boxes de garagem escolhidos.

* 1 (um) apartamento de **três dormitórios**, nº 302, 3º pavimento, lado oeste/norte, com uma área privativa de **157,1179m²** e totalizando com dois boxes simples de garagem e área de condomínio entre **255,1717 m²** e **281,3335 m²**, dependendo dos boxes de garagem escolhidos.

* 1 (um) apartamento de **três dormitórios**, nº 303, 3º pavimento, lado norte/leste, com uma área privativa de **141,4367m²** e totalizando com dois boxes simples de garagem e área de condomínio entre **236,5648 m²** e **262,7266 m²**, dependendo dos boxes de garagem escolhidos.

* 1 (um) apartamento de **dois dormitórios**, nº 304, 3º pavimento, **tipo cobertura com piscina privativa**, lado leste, com uma área privativa de **173,8737m²** e totalizando com dois boxes simples de garagem e área de condomínio entre **270,8921 m²** e **297,0539 m²**, dependendo dos boxes de garagem escolhidos.

* 7 (sete) apartamentos de **dois dormitórios**, nº 401,501,601,701,801,901 e 1001 no 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º e 10º, pavimentos respectivamente, lado oeste, com uma área privativa de **109,7141m²** e totalizando com dois boxes simples

de garagem e área de condomínio entre **194,3395 m²** e **220,5013 m²**, dependendo dos boxes de garagem escolhidos.

* 7 (sete) apartamentos de **três dormitórios**, nº 402,502,602,702,802,902 e 1002 no 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º e 10º, pavimentos respectivamente, lado oeste/norte, com uma área privativa de **134,6143m²** e totalizando com dois boxes simples de garagem e área de condomínio entre **228,5427 m²** e **254,7045 m²**, dependendo dos boxes de garagem escolhidos.

* 7 (sete) apartamentos de **três dormitórios**, nº 403,503,603,703,803,903 e 1003 no 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º e 10º, pavimentos respectivamente, lado norte/leste, com uma área privativa de **132,6750m²** e totalizando com dois boxes simples de garagem e área de condomínio entre **226,1760 m²** e **252,3378 m²**, dependendo dos boxes de garagem escolhidos.

* 7 (sete) apartamentos de **dois dormitórios**, nº 404,504,604,704,804,904 e 1004 no 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º e 10º, pavimentos respectivamente, lado leste, com uma área privativa de **107,5441m²** e totalizando com dois boxes simples de garagem e área de condomínio entre **191,5285 m²** e **217,6903 m²**, dependendo dos boxes de garagem escolhidos.

5.2. MEDIÇÃO INDIVIDUAL DE CONSUMO DE ÁGUA, GÁS E ELETRICIDADE.

A Lei Federal Nº 13.312, estabelece que a partir de julho de 2021 será obrigatório a medição individualizada de consumo de água por unidade imobiliária. A Zabaleta, quatro anos antes do que exigirá a lei, por entender que é um item importante para favorecimento de seu cliente, passa a equipar todos os apartamentos do Royal Park Residence com o medidor individual de consumo de água, além do medidor individual de gás que já era tradicionalmente instalado.

A medição individualizada de água em apartamentos constitui-se numa metodologia muito importante para a redução do desperdício domiciliar, pois permite que cada um conheça o seu consumo e pague somente pelo seu gasto. Com o controle individual fica mais fácil identificar eventuais desvios no padrão de consumo.

No sistema tradicionalmente utilizado para a medição de água nos apartamentos de edifícios residenciais a cobrança dos serviços era efetuada

pelo consumo médio obtido através do volume registrado no hidrômetro do ramal predial do edifício, o qual era rateado pelo número de apartamentos.

Assim sendo, independentemente do consumo individual real de cada apartamento, tenha ele uma ou dez pessoas, sempre a cobrança dos serviços era feita de forma igual. Mesmo que o consumidor viajasse de férias e mantivesse o apartamento fechado, sempre pagava como se estivesse normalmente consumindo.

Com isto a Zabaleta está adotando não somente padrões de sustentabilidade ambiental, mas também garantindo a satisfação do seu cliente na redução de custos e cobrança mais justa.

5.3. FECHADURA DIGITAL COM SENHA NA PORTA PRINCIPAL DOS APARTAMENTOS

A fechadura digital é a solução perfeita para garantir a proteção e segurança de seu imóvel.

Prática e com um design moderno, a fechadura digital permite que você saia de casa tranquilamente para dar um passeio ou caminhada, sem necessitar carregar chaves ou cartões de acesso.

Você tem o hábito de dar uma cópia da chave para sua funcionária doméstica, seja para não ter que levantar cedo e abrir a porta, ou porque os horários não coincidem? Ou para algum familiar ou amigo por medida de segurança caso você perca sua chave ou tenha alguma intercorrência e necessite que alguém lhe auxilie em seu apartamento?

Com a fechadura digital você poderá cadastrar de forma rápida e descomplicada vários usuários, utilizando senha numérica para liberar a porta.

5.4. SISTEMA CONTRA CHOQUE ELÉTRICO PROLONGADO

Quando o assunto é o risco da eletricidade para adultos e especialmente crianças e animais domésticos, é preciso saber que os vilões estão bem mais perto do que parecem, espalhados por diversos cantos da casa.

Os acidentes domésticos mais comuns são os relacionados ao contato direto com tomadas sem proteção, fios desencapados, benjamins (Ts) e eletrodomésticos. O acidente, nesse caso, ocorre pela fuga de corrente elétrica desses aparelhos.

É pensando na segurança do seu cliente e família que a Zabaleta projeta seus apartamentos com o dispositivo DR (Diferencial Residual).

O dispositivo DR é um interruptor automático que ao detectar uma fuga de corrente elétrica de pequena intensidade que um disjuntor comum não consegue identificar na instalação, desliga o **circuito** evitando que a corrente elétrica se propague.

5.5. DIVISÃO INTERNA EM ALVENARIA

As paredes internas em alvenaria destacam a solidez, resistência e o isolamento acústico da parede convencional.

Além do conforto térmico e acústico, a Zabaleta trás um importante diferencial em relação às demais construções que é o fato de cada apartamento possuir uma espécie de book fotográfico das paredes, de forma que quando seu cliente quiser pendurar um quadro ou perfurar a parede por outra necessidade, poderá consultar as imagens para assegurar-se de que não passa nenhum cano elétrico ou hidráulico no local.

5.6. TERRAÇO TÉCNICO

A existência do terraço técnico trás uma facilidade na instalação e manutenção dos aparelhos de ar condicionado. São espaços destinados a colocação dos condensadores dos splits, que é a parte do aparelho de ar condicionado que fica na rua.

5.7. VIDRO DUPLO

As esquadrias com vidro duplo proporcionam um aumento de mais de 100% do isolamento térmico, eliminação da condensação da umidade sobre o vidro e bloqueio do efeito de “muro frio”, oferecendo mais conforto para quem está perto da janela, além de proteger móveis expostos ao sol, uma vez que impede grande parte da entrada de raios ultravioletas.

Utilizadas nos dormitórios também apresentam excelente desempenho acústico, com a diminuição da passagem de ruídos vindos da rua para o ambiente interno.

5.8. MONOCOMANDO

Misturador monocomando é um misturador de água quente e água fria num mesmo volante.

A temperatura e o fluxo da água quente e fria são regulados com um único comando

Quando utiliza-se o sistema tradicional que são os registros, quanto tempo leva para achar a temperatura ideal a fim de conseguir entrar e tomar banho? E nesse tempo, o que está acontecendo com a água?

O sistema de monocomando funciona da seguinte maneira:

Para cima e para baixo, abre e fecha a água, respectivamente. Para a esquerda, água quente; para a direita, água fria e no meio, misturado.

O resultado disso é que a temperatura ideal é encontrada rapidamente e, conseqüentemente não se perde toda aquela água que perderia no sistema tradicional.

Outra grande vantagem dos registros monocomando é a durabilidade. O registro tradicional tem a vida útil de cerca de 60 mil ciclos, o que corresponde abrir e fechar 60 mil vezes a torneira. Já o monocomando, segundo alguns fabricantes, tem a vida útil de um milhão de vezes.

Os misturadores monocomando são perfeitos para seus clientes que não abrem mão da economia, praticidade, conforto, acessibilidade e sofisticação. O monocomando é mais um item que demonstra o padrão Zabaleta.

5.9. FORRO DE GESSO

O teto dos apartamentos são revestidos com placas de gesso ou gesso acartonado. A camada de ar que se forma entre o gesso e a laje de concreto resulta em um maior isolamento térmico e acústico além de proporcionar maior liberdade na decoração e distribuição de luminárias embutidas.

5.10. TOMADAS MODULARES

As tomadas modulares são modernas e versáteis, proporcionando personalizar os componentes de forma segura de acordo com as necessidades de cada morador.

As tomadas modulares são compostas por módulos com diferentes funções, tais como interruptores, tomada padrão brasileiro, de telefonia, informática, para antena de TV, carregador USB, campainha, dentre outras.

Permite ainda acrescentar módulos de forma a conectar mais de um equipamento, sem a necessidade do uso de benjamins ou "Ts", garantindo maior segurança e beleza, dando um toque especial aos ambientes.

6.CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS GARAGENS

6.1. DOS TIPOS

BOX STANDART-

Números:

5,6,7,8,14,15,21,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,44,45,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60 e 61.

Estes boxes comportam um carro. O(a) Promitente Comprador(a) poderá escolher dois destes boxes que já estão incluídos no preço estabelecido para o apartamento. A escolha deve se dar de forma que os boxes sejam sempre lado a lado e entre os espaços de dois pilares ou em lugares diferentes desde que sejam boxes individuais entre o espaço de dois pilares.

BOX STANDART DUPLO-

Números: 16,17 e 18.

Estes boxes comportam dois carros, estacionados um atrás do outro. Três apartamentos serão vendidos com estes boxes e os que assim escolherem terão uma redução no preço.

BOX STANDART PLUS-

Números: 2,3,4,9,10,11,12,13 e 20.

Estes boxes comportam um carro. Possuem uma área maior que poderá ser utilizada como depósito ou camionetes grandes com mais de cinco metros. Os apartamentos vendidos com estes boxes terão um acréscimo no preço.

BOX SIMPLES GARAGEM AMERICANA-

Números: 1 e 43.

Estes boxes comportam um carro. Possuem uma área maior que poderá ser utilizada como depósito ou bancada de trabalho. São fechados com portão automatizado do tipo cortina tornando-os totalmente privativos.

BOX DUPLO GARAGEM AMERICANA-

Número 19.

Este box comporta dois carros estacionados um atrás do outro. Possui uma área maior que poderá ser utilizada para depósito ou bancada de trabalho. É fechado com portão automatizado do tipo cortina, tornando-o totalmente privativo. O apartamento vendido com este box não terá desconto ou acréscimo no preço.

GARAGEM AMERICANA COM DOIS BOXES SIMPLES-

Números: 22e23, 24e25, 46e47, 48e49.

Estes boxes comportam dois carros. Possuem uma área maior que poderá ser utilizada como depósito ou bancada de trabalho. São fechados com portão automatizado do tipo cortina tornando-os totalmente privativos. Os apartamentos vendidos com estes boxes terão um acréscimo no preço.

6.2. DOS VALORES

GARAGEM – Cada apartamento terá direito a dois boxes de garagem.

Os valores que constam na tabela de preços se referem ao apartamento com dois boxes de garagem do tipo Standard. Caso seu cliente queira adquirir os boxes de modo diferente, os valores serão alterados da seguinte forma:

- Dois boxes de garagem Standard → preço da tabela
- Um box Standard Duplo (um carro atrás do outro) → redução de R\$ 20.000,00 no preço da tabela
- Um Box Standard e um Standard Plus → aumento de R\$ 5.000,00 no preço da tabela
- Dois boxes de garagem Standard Plus → aumento de R\$ 10.000,00 no preço da tabela
- Um Box Standard e um Box Simples Garagem Americana → aumento de R\$ 20.000,00 no preço da tabela
- Um Box Standard Plus e um Box Simples Garagem Americana → aumento de R\$ 25.000,00 no preço da tabela
- Um Box Duplo Garagem Americana (um carro atrás do outro) → mesmo preço da tabela
- Dois boxes simples Garagem Americana → aumento de R\$ 30.000,00 no preço da tabela
- CASO SEU CLIENTE OPTE POR UM BOX STANDARD AO INVÉS DE DOIS, QUE JÁ FAZEM PARTE DO PREÇO, ELE TERÁ UM

DESCONTO DE R\$50.000,00 NO VALOR APRESENTADO NA TABELA DE PREÇOS.

Os boxes Standard Plus, com exceção do box 20, são ideais para quem possui camionete grande com mais de cinco metros.

Os boxes devem ser escolhidos um do lado do outro ocupando o espaço original de dois boxes. Caso sejam escolhidos em lugares diferentes devem ser boxes que originalmente sejam isolados.

OS VALORES APRESENTADOS REFERENTES AOS BOXES PODERÃO SOFRER ALTERAÇÕES. DESTA FORMA, SEMPRE QUE VOCÊ FOR OFERECER UMA UNIDADE A SEU CLIENTE, REVEJA OS VALORES DISCRIMINADOS ACIMA.

7. MEMORIAL DE ACABAMENTO

7.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MEMORIAL DESCRITIVO

A relação dos materiais apresentados no Memorial Descritivo, que acompanha a Promessa de Compra e Venda, não estabelece modelo e marca em virtude de que se a escolha fosse feita neste momento poderia impedir de ser escolhido uma linha lançada no futuro mais moderna e bonita.

Costumamos afirmar que quem conhece nossas obras pode dizer que sempre mantemos o mesmo padrão ou procuramos a cada empreendimento melhorar.

8. SIMULADOR

8.1. O QUE É E PARA QUE SERVE O SIMULADOR?

O Simulador é um programa que calcula como seu cliente pode pagar o apartamento. As variações são enormes, pois ele poderá simular quanto dar de

entrada, a partir de apenas 10%, em quantos meses, semestres, anos, quer pagar e outras formas apresentadas no simulador.

8.2. COMO CALCULA O SIMULADOR?

O Simulador calcula o valor do apartamento conforme a forma que ele será pago. Você vai notar que dependendo de como são feitas as simulações de pagamento, o preço do apartamento vai alterando, normalmente para menos.

Todo pagamento realizado entre a data da concretização do negócio e os primeiros 24 meses terá desconto progressivo e todo pagamento feito após 25 meses terá acréscimo na mesma proporção do desconto.

Oriente seu cliente no sentido que quanto mais pagar nos primeiros 24 meses maior será o desconto.

8.3. COMO ACESSAR O SIMULADOR?

Você entra no site da construtora, www.zabaleta.com.br, clica em “Vendas” e seleciona “Royal Park Residence”. Estando na página do Royal Park clique em “Simulador”, preencha o número do seu CRECI e senha (utilizar a senha que lhe foi enviada por e-mail).

9. TABELA DE PREÇOS E APARTAMENTOS DISPONÍVEIS

9.1. COMO ACESSAR A TABELA DE PREÇOS:

A Tabela de Preços encontra-se inserida no Simulador. Você entra no site da construtora, www.zabaleta.com.br, clica em “Vendas” e seleciona “Royal Park Residence”. Estando na página do Royal Park clique em “Simulador”, preencha o número do seu CRECI e senha (utilizar a senha que lhe foi enviada por e-mail).

9.2. APARTAMENTOS DISPONÍVEIS

Os apartamentos disponíveis estão relacionados juntos da Tabela de preços no Simulador, que tem como forma de acesso o disposto acima no item 9.1 “Como acessar a tabela de preços” ou 8.3. “Como acessar o Simulador”

10.NEGOCIAÇÃO

10.1.ONDE É FEITA A NEGOCIAÇÃO COM O CLIENTE?

10.1.1.NO PLANTÃO DE VENDAS

Localizado no empreendimento à Av. Juscelino K. de Oliveira,4420 esquina Rua Padre Anchieta.

Aberto todos os dias da semana, no horário das 10h às 12h e das 14h às17h30minh , sem necessidade de agendamento. Celular (53)9 8134 2777.

10.1.2. NA SEDE DA CONSTRUTORA

Localizada à Rua Benjamin Constant, 1741 entre Rua Félix da Cunha e Gonçalves Chaves.

Aberto de segunda-feira à sexta-feira, no horário das 10h às 12h e das 14h às17h30min, com horário a ser agendado pelo celular (53)99982 0505.

10.2.É POSSÍVEL FAZER UMA PROPOSTA DIFERENTE DO SIMULADOR?

Sim, estaremos prontos para estudar uma forma diferente de apresentação dos pagamentos daquelas disponibilizadas no Simulador, desde que não haja diminuição no preço.

10.3.É POSSÍVEL COLOCAR CASA, APARTAMENTO OU AUTOMÓVEL COMO PARTE DE PAGAMENTO?

Não. Daremos prazo suficiente para que o interessado venda seu bem móvel ou imóvel pelo preço de mercado. Diante da dificuldade de uma avaliação que atenda a ambas as partes é mais justo que o interessado faça a venda.

10.4. O CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA É REALIZADO PELO CORRETOR(A) OU PELA CONSTRUTORA?

Cabe a construtora a realização da Promessa de Compra e Venda que já se encontra em seu sistema de vendas, proporcionando uma rápida concretização do negócio.

10.5. COMO É A CORREÇÃO DAS PARCELAS FUTURAS NA PROMESSA DE COMPRA E VENDA?

O Simulador mostra como distribuir os pagamentos no tempo e estabelece um valor para o apartamento dependendo da forma como foi distribuído o pagamento. Estabelecido a forma e valor pelo simulador, as prestações futuras serão corrigidas pelo INCC até a entrega das chaves e pelo IGP-M mais 1% ao mês após a entrega.

Esta forma de correção dos contratos é a usada por praticamente todas as construtoras do Brasil.

10.5.1. O QUE É INCC-M?

Elaborado pela Fundação Getúlio Vargas, o Índice Nacional de Custo da Construção afere a evolução dos custos de construções habitacionais. É usualmente utilizado para correção dos contratos de aquisição de imóveis, aplicado durante o período da construção.

10.5.2. O QUE É IGP-M?

Calculado pela Fundação Getúlio Vargas, o Índice Geral de Preços é divulgado no final de cada mês. É usualmente utilizado para correção dos contratos de aquisição de imóveis, aplicado sobre as parcelas com vencimento após a entrega das chaves do imóvel, em contratos que preveem pagamentos diretamente à Incorporadora e geralmente são acrescidos de juros de 1% ao mês.

11. HONORÁRIOS DO(A) CORRETOR(A)

11.1. RELAÇÃO CORRETOR(A), CLIENTE E A ZABALETA

A relação entre o(a) corretor(a) tem início quando o profissional leva seu cliente ao Plantão de Vendas ou na sede da construtora onde é feito o cadastro do cliente junto ao corretor.

A Zabaleta remunera os honorários de corretagem em 6% do valor dos imóveis resultantes da negociação e a relação perdura até o encerramento das vendas do empreendimento, observando os itens seguintes.

11.2. PRESCRIÇÃO DA RELAÇÃO CORRETOR(A), CLIENTE E A ZABALETA

A Zabaleta possui um banco de dados onde é anotado todo o contato realizado pelo(a) corretor(a) sobre seu cliente. A ausência de qualquer informação sobre o andamento da negociação de determinado cliente pelo espaço de um ano, romperá o vínculo estabelecido, passando a não existir qualquer obrigação entre as partes.

11.3.RELAÇÃO CORRETOR(A), CLIENTE E NOVO CORRETOR(A)

Caso o cliente por algum motivo não queira mais o serviço do(a) corretor(a) e se apresentar com novo(a) corretor(a), a Zabaleta respeitará a decisão do cliente e o(a) primeiro(a) corretor(a) aceitará que não soube fidelizar seu cliente, passando a não existir qualquer obrigação entre as partes.

11.4.QUEM PODE VENDER UM APARTAMENTO NO ROYAL PARK RESIDENCE

O corretor para poder vender um apartamento no Royal Park deverá se cadastrar no site da construtora, www.zabaleta.com.br

12.PLANTÃO DE VENDAS

12.1.ONDE ÉO PLANTÃO DE VENDAS DO ROYAL PARK RESIDENCE

O Plantão de Vendas está localizado no empreendimento à Av. Juscelino K. de Oliveira 4420 esquina Rua Padre Anchieta, nesta cidade de Pelotas.

12.2. QUAL O HORÁRIO E DIAS DE FUNCIONAMENTO DO PLANTÃO DE VENDAS

Está aberto no horário entre 10h e 12h e entre 14h e 17h30minh todos os dias da semana. Celular (53)9 8134 2777.

12.3.O CORRETOR PODE LEVAR O SEU CLIENTE DIRETAMENTE NO PLANTÃO DE VENDAS?

Sim.O Plantão de Vendas é um ponto de apoio para o corretor. Estará sempre a sua disposição, todos os dias da semana, sem a necessidade de marcar

horário. É o lugar onde você leva seu cliente e tira todas as dúvidas que ele tenha. É a forma mais rápida de concretizar a negociação. Mesmo que você e seu cliente sejam atendidos pelo Plantão de Vendas sua comissão estará assegurada.

12.4. O CORRETOR PODE LEVAR O SEU CLIENTE DIRETAMENTE NA SEDE DA CONSTRUTORA?

Sim. Localizada à Rua Benjamin Constant 1741 entre Rua Félix da Cunha e Gonçalves Chaves, no horário entre 10h e 12h e entre 14h e 17h30minh de segunda-feira a sexta-feira, com horário a ser agendado pelo celular (53)99982 0505.

O(A) CORRETOR(A) CADASTRADO(A) É RESPONSÁVEL POR QUALQUER INFORMAÇÃO DADA A SEU CLIENTE QUE NÃO CONSTE NESTE MANUAL E ACEITA TODAS AS NORMAS E CONDIÇÕES DESTE MANUAL DO(A) CORRETOR(A).

QUADRO RESUMO DE ALTERAÇÕES

Não houve alteração, o Manual do(a) Corretor(a) continua como foi publicado em 29 de junho de 2018.