

CARTILHA DO CORRETOR



www.engelux.com.br/reservamundi

CARO(A) CORRETOR(A)

A ENGELUX pensou em você ao desenvolver esta cartilha. Este material servirá como guia para um melhor atendimento ao seu cliente. A cartilha possui várias informações e detalhes técnicos sobre o empreendimento, justamente para enriquecê-lo com argumentos de vendas. Muitas dúvidas e perguntas básicas dos clientes podem ser respondidas facilmente, desde que você esteja bem informado e preparado.

Desejamos uma boa leitura e ótimas vendas!

Equipe Engelux





A **Engelux** é uma holding composta por empresas atuantes nos segmentos de Incorporação e Construção. Desde 1974 no mercado, já alcançou números impressionantes. São **2,2 milhões de m²** construídos, ultrapassando a marca de **32 mil moradias** entregues distribuídas em mais de **290 empreendimentos**.

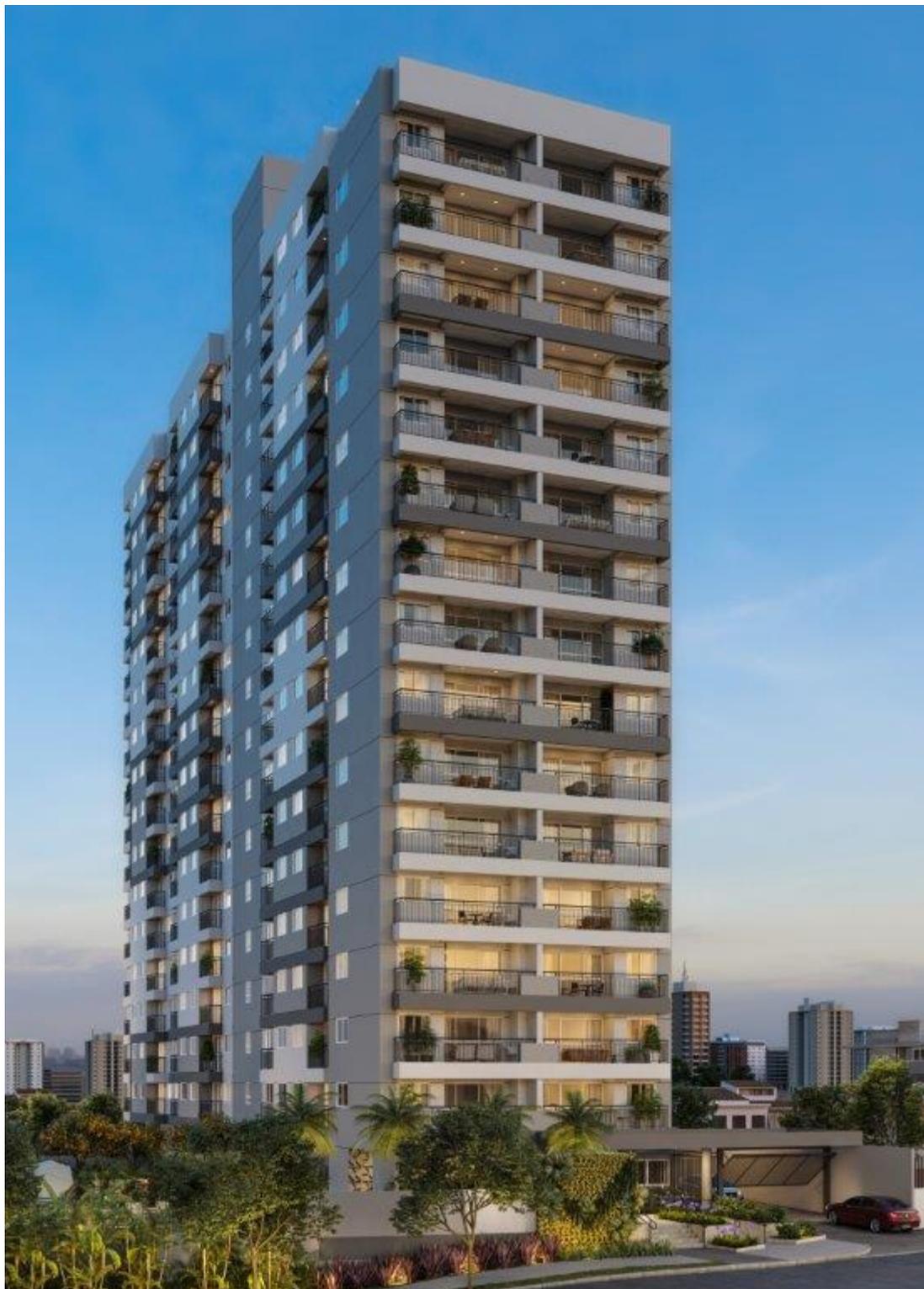
Todos entregues rigorosamente dentro dos prazos e das condições estabelecidas. Com vocação para construir, a **Engelux** conquistou elevados padrões de reconhecimento, satisfação e confiança, tanto do mercado quanto dos clientes, comprovados pelos **prêmios e certificações** às quais a empresa é habilitada.

Engelux, tradicionalmente inovadora.

APRESENTAÇÃO	NOME DO EMPREENDIMENTO	RESERVA MUNDI
	REALIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO	ENGELUX
	INCORPORAÇÃO	AIMORE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, uma empresa do Grupo Engelux
	PREVISÃO DE TÉRMINO DE OBRAS/ ENTREGA	Julho/23

LOCALIZAÇÃO	ENDEREÇO	Avenida Cipriano Rodrigues, nº 240
	BAIRRO/ CIDADE	Vila Formosa/ São Paulo
	DEFESA DE LOCALIZAÇÃO	<p>Hoje a Vila Formosa é um dos principais distritos com uma valorização extremamente positiva no município de São Paulo. De caráter predominantemente residencial, a região garante total comodidade a seus moradores pois conta com ampla rede de comércio e serviços para o dia a dia como bancos, supermercados, escolas, padarias, farmácias além de estar muito próximo aos Shoppings Anália Franco e Leste Aricanduva.</p> <p>No critério mobilidade urbana, a Vila Formosa é amplamente atendida por linhas de ônibus da SP Trans e o Reserva Mundi está a apenas 8 minutos do Terminal Carrão, que oferece 24 linhas para diversos pontos da cidade. A região é ainda abraçada pelas avenidas Doutor Eduardo Cotching, João XXIII, Abel Ferreira e Rio das Pedras e tem fácil acesso as avenidas Conselheiro Carrão, Sapopemba, Aricanduva, Salim Farah Maluf e Anhaia Melo, ligando o bairro a qualquer ponto da cidade.</p> <p>Atualmente é uma das regiões mais arborizadas do município, contando com mais de cem praças. A Sampaio Vidal, por exemplo, é perfeita para passear com a família e relaxar. E bem perto está o Centro Esportivo, Recreativo e Educativo do Trabalhador (CERET), com mais de 286.000 m². O bairro divide sua área verde com a arquitetura trazendo harmonia e equilíbrio a região. A vizinhança amigável e tranquila imprime um clima de cidade do interior ao distrito. Um bairro perfeito para tornar o mundo dos seus clientes ainda melhor!</p>

FACHADA DO EMPREENDIMENTO

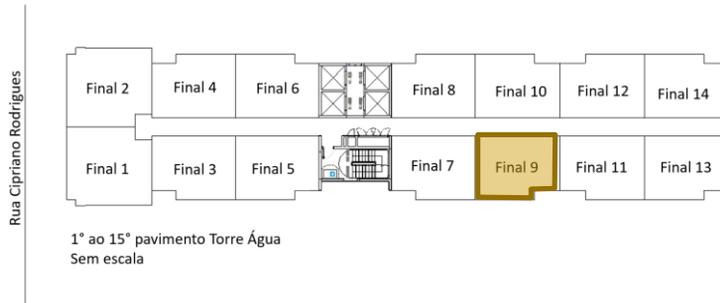


As imagens são meramente ilustrativas com sugestão de decoração e paisagismo. A vegetação que compõe o paisagismo retratado nas perspectivas é meramente ilustrativa e representa o porte adulto. Na entrega do empreendimento poderá apresentar diferenças de tamanho e porte, mas estará de acordo com o projeto de paisagismo. As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas conforme Memorial Descritivo.

DADOS DO EMPREENDIMENTO	TERRENO	O Reserva Mundi é um empreendimento residencial com duas torres implantadas em um terreno de 5.268,91 m ² .
	TORRE	<p>O empreendimento possui duas torres com o total de 430 unidades.</p> <p>O térreo é composto por áreas de lazer internas e externas, além de áreas técnicas e vagas.</p> <p>Torre A do 1º ao 15º pavimentos possui 14 apartamentos por andar, sendo 2 apartamentos de 45,93m² e 12 apartamentos com 38,25m² todos com 2 dormitórios e terraço.</p> <p>Torre A 16º pavimento possui 12 apartamentos por andar, sendo 12 apartamentos com 38,25m² todos com 2 dormitórios e terraço.</p> <p>Torre B do 1º ao 14º pavimentos possui 14 apartamentos por andar, sendo 2 apartamentos de 45,93m² e 12 apartamentos com 38,25m² todos com 2 dormitórios e terraço.</p> <p>Torre B 15º pavimento possui 12 apartamentos por andar, sendo 12 apartamentos com 38,25m² todos com 2 dormitórios e terraço.</p> <p>Todos os pavimentos serão atendidos por um hall com um conjunto de 4 elevadores + escada de emergência.</p> <p>O empreendimento possui 430 unidades, sendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 58 unidades com 45,93m² • 372 unidades com 38,25m²
INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS	ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO	A administração do condomínio será indicada futuramente.
	SISTEMA CONSTRUTIVO	Convencional. As paredes hidráulicas nunca poderão ser removidas ou substituídas total ou parcialmente.
	SEGURANÇA	O condomínio possuirá guarita com vidro de segurança. Os portões de pedestres e de veículos serão automatizados. O acesso de pedestres possui portão duplo para maior segurança. Será prevista infraestrutura para futura instalação de CFTV (circuito fechado de TV) e segurança perimetral.
	AQUECIMENTO	O único ponto de água quente do apartamento será o chuveiro. A infraestrutura entregue permite instalação de chuveiro elétrico.
	MEDIÇÕES INDIVIDUAIS	O condomínio será entregue com sistemas instalados de medição individualizada de energia, água e gás pela incorporadora/construtora.
	GERADOR	Será entregue gerador de energia para funcionamento de 01 (um) elevador em cada torre, portões de acesso ao empreendimento, circuitos de iluminação das áreas comuns e equipamentos de uso contínuo das áreas comuns conforme definido em projeto, para maior conforto e segurança dos moradores.

UNIDADES PRIVATIVAS	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (DESCRIÇÃO DOS AMBIENTES)	<p>Os apartamentos com 45,56m² possuem 2 dormitórios, living para dois ambientes, banho social, living integrado à cozinha e amplo terraço e terraço técnico.</p> <p>Os apartamentos com 38,07m² possuem 2 dormitórios, living para dois ambientes integrado a cozinha, banho social, cozinha americana e terraço.</p>
	AR CONDICIONADO	<p>Os apartamentos possuem infra-estrutura para instalação, pelo proprietário, de sistema de ar condicionado do tipo split nos dormitórios.</p> <p>Essa infra-estrutura consiste em previsão de carga elétrica com ponto no terraço e tubulação para dreno embutida nas paredes nos dormitórios.</p>
	FINAIS DE APARTAMENTO	<p>Os apartamentos finais 1 e 2; possuem 45,93m².</p> <p>Os apartamentos finais 3 ao 14 possuem 38,25m².</p>
	VAGAS	<p>O Empreendimento possui 398 vagas de carro e 32 vagas de moto. Todos os apartamentos final 1, 2, 3, 4, 5 e 6 possuem 1 vaga de garagem. As Unidades finais 7 a 14 do 3° ao 16° pavimentos da torre A e do 3° ao 15° pavimentos da torre B possuem 1 vaga de garagem. As Unidades finais 7 a 14 do 1° e 2° pavimentos das torres A e B possuem vaga de moto.</p> <p>A vinculação das vagas às unidades se fará por sorteio, após assembleia de instalação de condomínio.</p>
	OPÇÕES DE PLANTA	Não haverá opção de planta.
	JUNÇÃO DE APARTAMENTOS	Não será possível fazer junção de apartamentos.
	KIT DE ACABAMENTO	Mudanças de especificação de acabamentos das unidades não serão permitidas durante a obra. Essas alterações serão por conta do cliente após a entrega das chaves.
UNIDADES PRIVATIVAS	PÉ-DIREITO	O pé-direito nas unidades é de 2,63m, exceto banheiros cujo pé-direito é de 2,30m.
	ACABAMENTOS DE PISO	Banheiro e terraço serão entregues com piso cerâmico. Demais ambientes serão entregues no contrapiso.
	ACABAMENTO DE PAREDE	Todas as paredes do banheiro serão entregues em azulejo até o teto. Na área de preparo de alimentos a parede hidráulica (parede da bancada da pia e do tanque) receberá azulejo até o teto, as demais receberão pintura. Demais ambientes receberão pintura.
	ESQUADRIAS	As esquadrias serão em alumínio com pintura eletrostática na cor branca.
	GARANTIA DO IMÓVEL	Todos os serviços executados seguirão as garantias previstas no Manual do Proprietário. A colocação e/ou instalação de materiais de acabamento, revestimento, louças, metais, tampos ou outros serviços executados por terceiros exige a construtora da garantia contratual sobre estes materiais e serviços.

UNIDADES DE 38,07m² - REFERÊNCIA PLANTA FINAL 9 – TORRE ÁGUA



Amplio **espaço**
para armários

Bancada de
granito

Banheiro com revestimento
cerâmico em todas as paredes
até o teto e bancada em granito



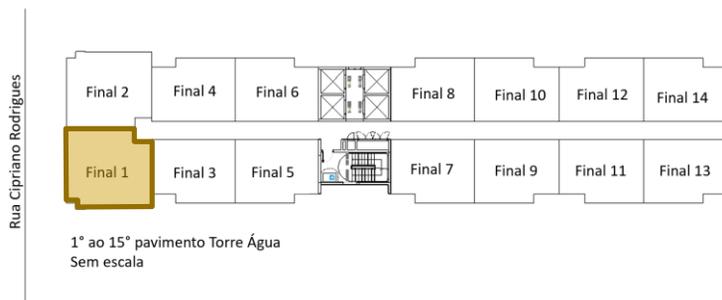
Living para dois ambientes
com terraço

Dormitório com espaço para
duas camas de solteiro

Infra-estrutura para futura
instalação de Ar Condicionado

Ilustração artística da planta tipo 38,07m² com sugestão de decoração. Os móveis e utensílios são meramente ilustrativos, de dimensões comerciais e não fazem parte do compromisso de compra e venda. Projeto executivo em desenvolvimento podendo sofrer alterações durante as compatibilizações técnicas.

UNIDADES DE 45,56m² - REFERÊNCIA PLANTA FINAL 1 – TORRE ÁGUA



Banheiro com revestimento cerâmico em todas as paredes até o teto e bancada em granito

Bancada de granito

Living para dois ambientes integrado ao terraço

Amplio **terraço** totalmente integrado ao living através de caixilho com 3 folhas que permite grande vão de abertura proporcionando maior iluminação e ventilação

Terraço Técnico para futura instalação de sistema de ar condicionado

Amplio **espaço** para armários

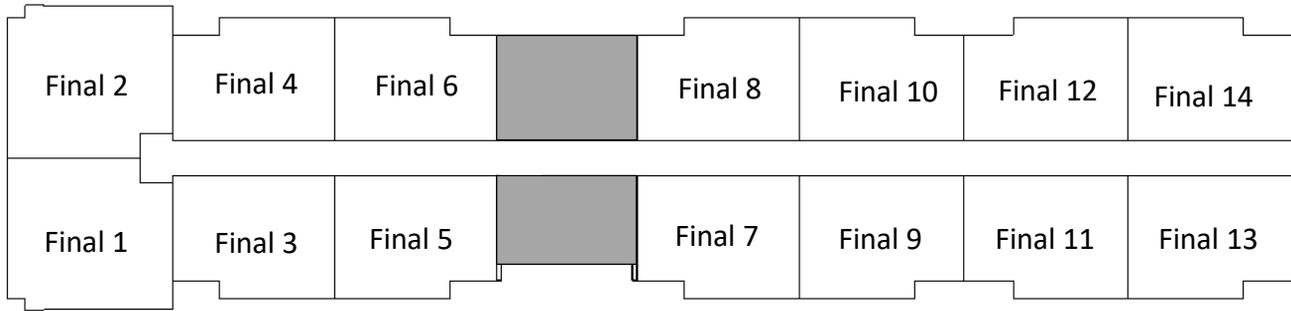
Dormitório com espaço para duas camas de solteiro



Ilustração artística da planta tipo 45,56m² com sugestão de decoração. Os móveis e utensílios são meramente ilustrativos, de dimensões comerciais e não fazem parte do compromisso de compra e venda. Projeto executivo em desenvolvimento podendo sofrer alterações durante as compatibilizações técnicas.

PAVIMENTOS – DISPOSIÇÃO DAS UNIDADES TORRE A | ÁGUA E TORRE B | TERRA

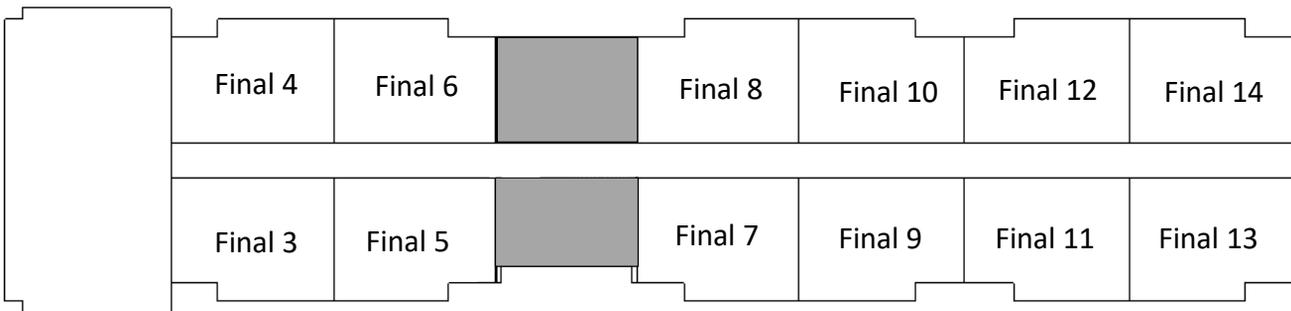
Av. Cipriano Rodrigues



1° ao 15° pavimento Torre Água
Sem escala

1° ao 14° pavimento Torre Terra
Sem escala

Av. Cipriano Rodrigues



16° pavimento Torre Água
Sem escala

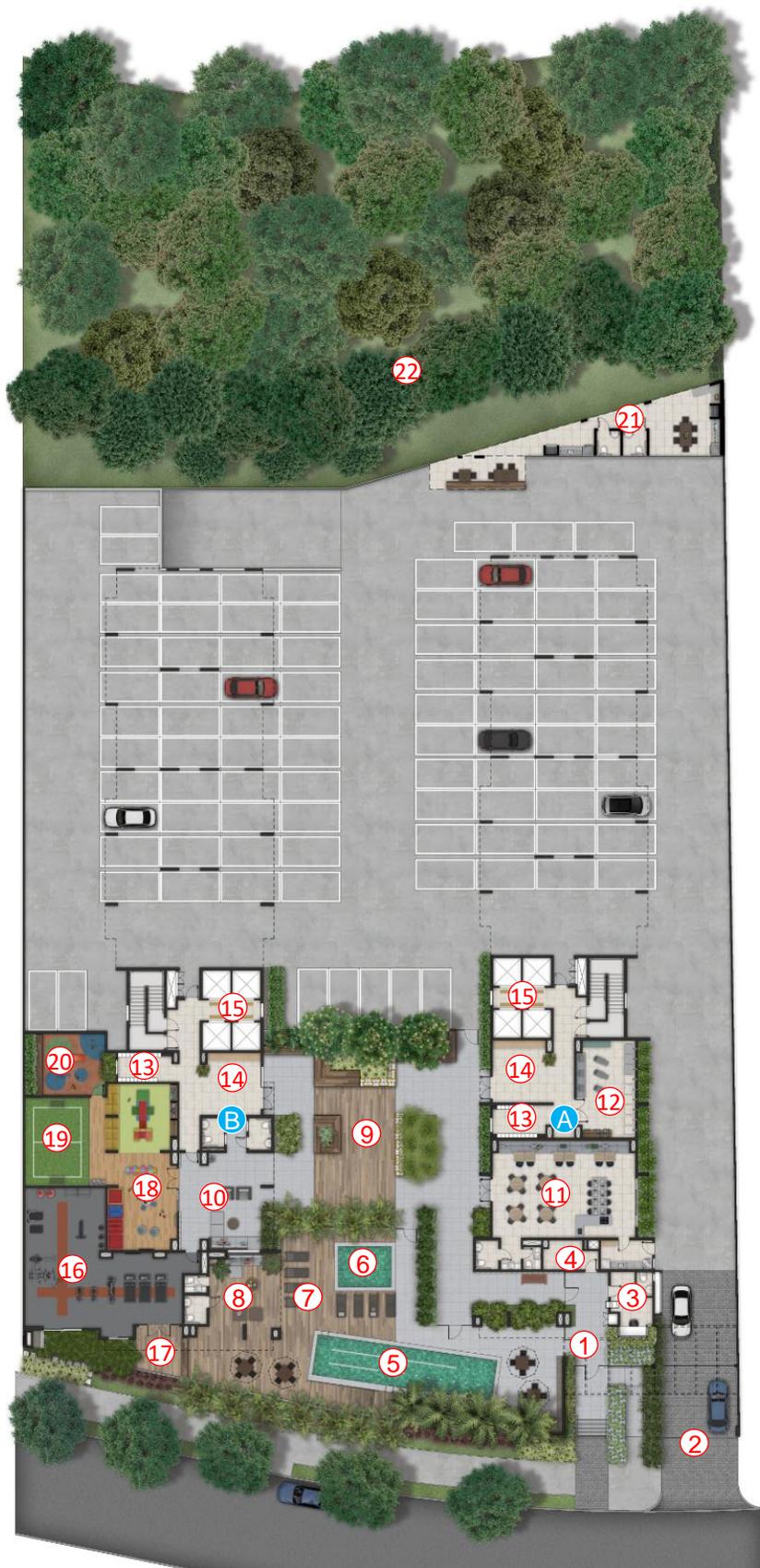
15° pavimento Torre Terra
Sem escala



IMPLANTAÇÃO PAVIMENTO TÉRREO

LEGENDA

- A. Torre Água
- B. Torre Terra
- 1. Acesso de pedestres
- 2. Acesso de veículos
- 3. Guarita
- 4. Sala de depósito para delivery
- 5. Piscina adulto
- 6. Piscina infantil
- 7. Solarium
- 8. Terraço Mundi
- 9. Praça Central
- 10. Reserva Lounge
- 11. Salão para festas com espaço gourmet
- 12. Lavanderia
- 13. Central de correspondência
- 14. Hall Social
- 15. Hall dos Elevadores
- 16. Fitness
- 17. Terraço Fitness
- 18. Brinquedoteca
- 19. Quadra kids
- 20. Playground
- 21. Churrasqueiras (2º subsolo)
- 22. Bosque (2º subsolo)

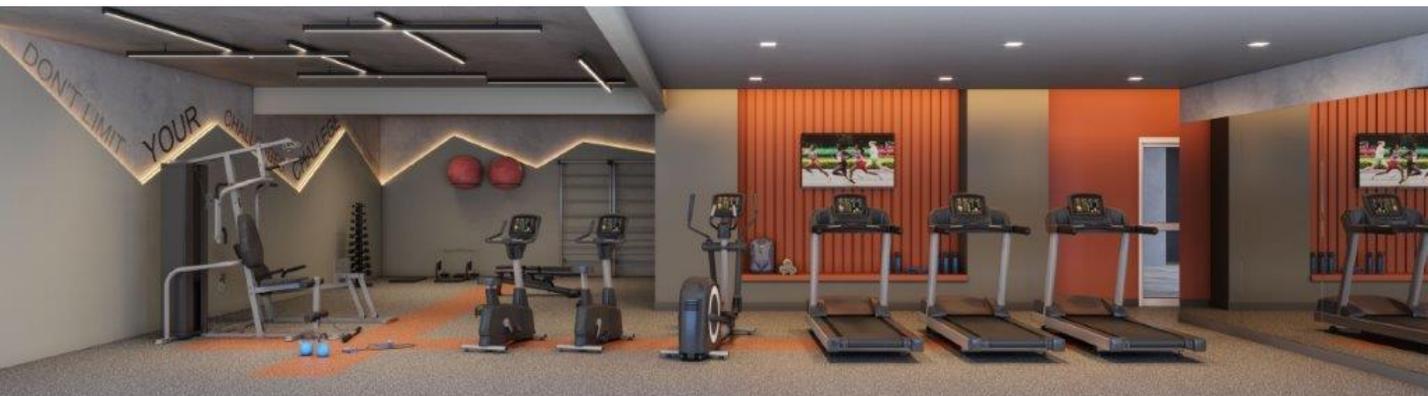


As imagens são meramente ilustrativas com sugestão de decoração e paisagismo. A vegetação que compõe o paisagismo retratado nas perspectivas é meramente ilustrativa e representa o porte adulto. Na entrega do empreendimento poderá apresentar diferenças de tamanho e porte, mas estará de acordo com o projeto de paisagismo. As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas conforme Memorial Descritivo.

IMAGENS DO EMPREENDIMENTO



O **Salão de Festas** é um espaço amplo projetado para que você receba seus convidados com muito conforto e requinte. Conta com 2 ambientes: **Espaço Gourmet** e **Lounge** com mesas, cadeiras e sofás, o espaço perfeito para reunir a família e os amigos para grandes comemorações.



O **Fitness** é um ambiente exclusivo para manter uma vida saudável. Um amplo espaço com diversos equipamentos profissionais, apropriados para uso de condomínios, de última geração como: esteiras e equipamentos de musculação. Aqui a malhação está garantida!!!

As imagens são meramente ilustrativas com sugestão de decoração e paisagismo. A vegetação que compõe o paisagismo retratado nas perspectivas é meramente ilustrativa e representa o porte adulto. Na entrega do empreendimento poderá apresentar diferenças de tamanho e porte, mas estará de acordo com o projeto de paisagismo. As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas conforme Memorial Descritivo.



A **Terraço da Piscina** é o espaço ideal para relaxar e aproveitar a família.

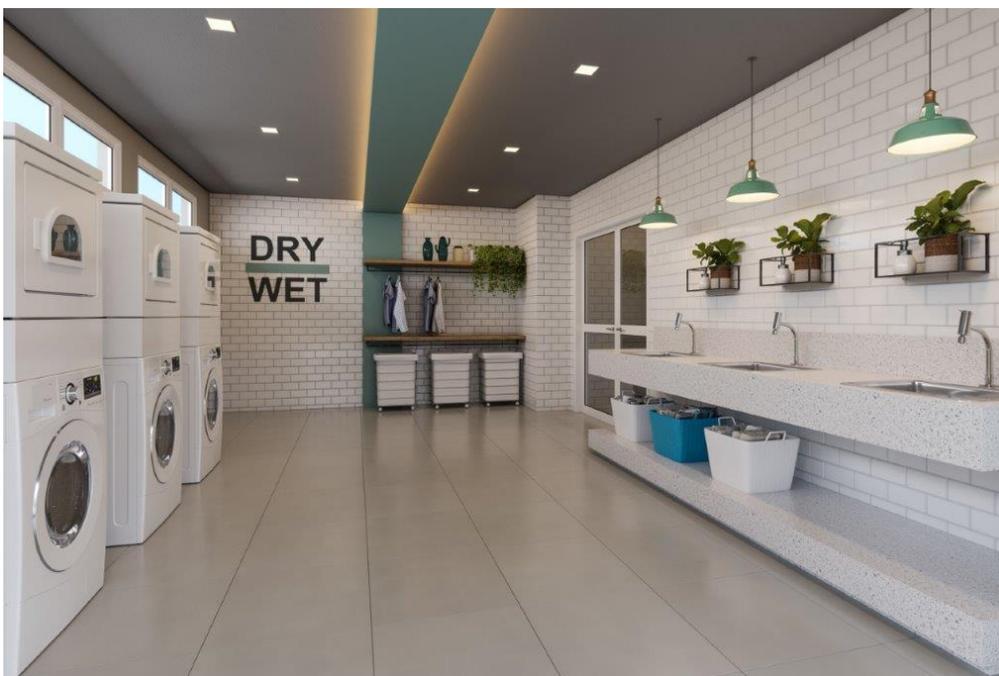


As **Piscinas adulto e infantil e o solário** são os lugares ideais para relaxar e manter o bronzeado. Espaço projetado com espreguiçadeiras e mesas com cadeiras de alumínio, proporcionam momentos de interação e alegria entre os moradores.

As imagens são meramente ilustrativas com sugestão de decoração e paisagismo. A vegetação que compõe o paisagismo retratado nas perspectivas é meramente ilustrativa e representa o porte adulto. Na entrega do empreendimento poderá apresentar diferenças de tamanho e porte, mas estará de acordo com o projeto de paisagismo. As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas conforme Memorial Descritivo.



Playground integrado com a brinquedoteca, conta com brinquedos, garantindo diversão e segurança para as crianças.

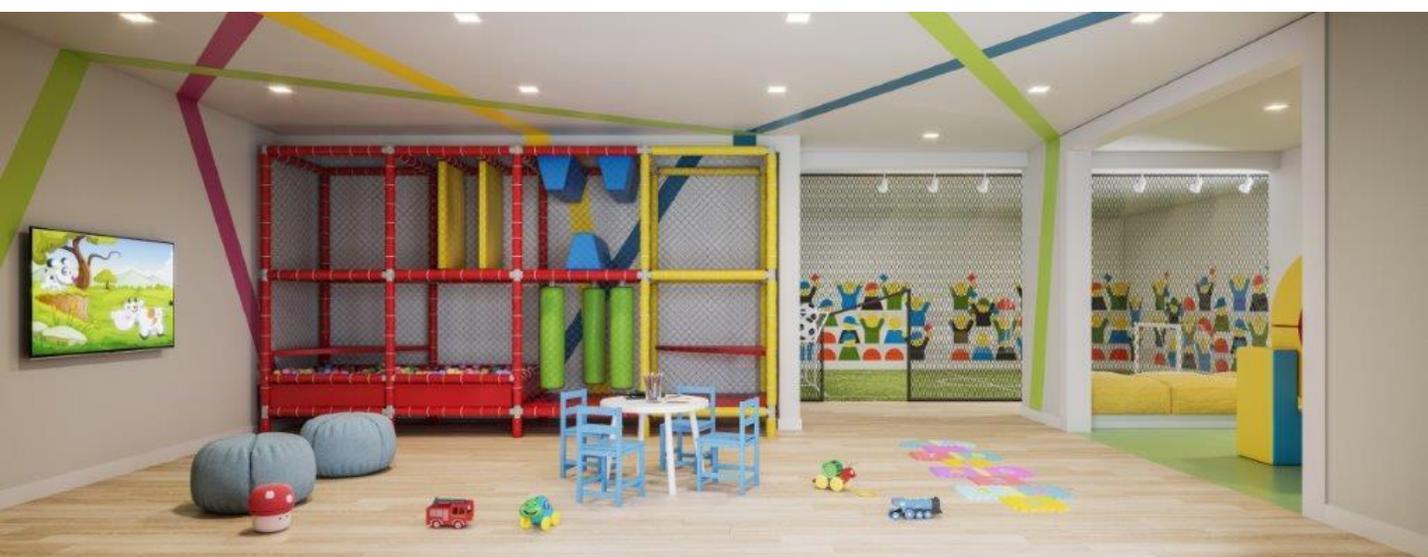


A **Lavanderia Coletiva**, equipada com equipamentos profissionais de ciclos de lavagem e secagem rápidos que proporcionam maior economia, também possui uma decoração descontraída que tornará mais agradável o momento de lavar as roupas.

As imagens são meramente ilustrativas com sugestão de decoração e paisagismo. A vegetação que compõe o paisagismo retratado nas perspectivas é meramente ilustrativa e representa o porte adulto. Na entrega do empreendimento poderá apresentar diferenças de tamanho e porte, mas estará de acordo com o projeto de paisagismo. As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas conforme Memorial Descritivo.



A **Brinquedoteca** conta com amplo espaço para brincadeiras lúdicas, onde a criança pode soltar a imaginação e criar diversas brincadeiras com circuito de atividades de psicomotricidade que trabalha a coordenação e o equilíbrio das crianças.



Com decoração divertida e colorida a **Brinquedoteca** tem espaços destinados a crianças de várias idades. Conta com um brinquedão, mini quadra e promete muitos momentos de alegria e diversão para as crianças.

As imagens são meramente ilustrativas com sugestão de decoração e paisagismo. A vegetação que compõe o paisagismo retratado nas perspectivas é meramente ilustrativa e representa o porte adulto. Na entrega do empreendimento poderá apresentar diferenças de tamanho e porte, mas estará de acordo com o projeto de paisagismo. As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas conforme Memorial Descritivo.



O espaço coberto com Churrasqueira é perfeito para reunir os amigos para uma confraternização. Integrado ao grande bosque será o local ideal para encontrar os amigos.



Portaria imponente, com pergolado metálico abraça os acessos de veículos e pedestres e garante a segurança do empreendimento.

As imagens são meramente ilustrativas com sugestão de decoração e paisagismo. A vegetação que compõe o paisagismo retratado nas perspectivas é meramente ilustrativa e representa o porte adulto. Na entrega do empreendimento poderá apresentar diferenças de tamanho e porte, mas estará de acordo com o projeto de paisagismo. As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas conforme Memorial Descritivo.



Área revitalizada com mais de 200 árvores criando um **bosque privado** que irá proporcionar momentos inesquecíveis para você e sua família. São mais de 1600m² de área verde preservada.



As imagens são meramente ilustrativas com sugestão de decoração e paisagismo. A vegetação que compõe o paisagismo retratado nas perspectivas é meramente ilustrativa e representa o porte adulto. Na entrega do empreendimento poderá apresentar diferenças de tamanho e porte, mas estará de acordo com o projeto de paisagismo. As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas conforme Memorial Descritivo.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

➤ **Qual a previsão do valor da taxa condominial?**

A estimativa do valor da taxa condominial é de **R\$ 199,00** para os apartamentos de **45,93m² com vaga de carro**, e **R\$ 175,00** para os apartamentos de **38,25m² com vaga de carro**, e **R\$ 154,00** para os apartamentos de **38,25m² com vaga de moto**. Lembrando que esses valores são estimativas, que podem sofrer variação e correção em função do prazo para a entrega do empreendimento.

➤ **As áreas comuns são equipadas e decoradas?**

Sim, todas as áreas comuns são entregues equipadas e decoradas pela incorporadora conforme está descrito no memorial de vendas.

➤ **Como é o uso da lavanderia?**

O uso da lavanderia deverá ser regulamentado pelo condomínio, em assembleia dos moradores.

➤ **Existe medição individualizada de água e de gás nas unidades?**

Sim, a incorporadora irá entregar sistema instalado para medição individualizada de água e gás nas unidades.

➤ **Terá gerador no edifício?**

O empreendimento será entregue com grupo moto-gerador instalado que, no caso de falta de energia da concessionária, manterá em funcionamento 01(um) elevador, portões de acesso ao empreendimento e pontos de iluminação das áreas comuns e guarita, conforme definido em projeto.

➤ **O apartamento tem infra para ar condicionado?**

Sim, os apartamentos possuem infra-estrutura para instalação, pelo proprietário, de sistema de ar condicionado do tipo Split nos dois dormitórios.

Essa infra-estrutura consiste em previsão de carga elétrica com ponto no terraço e tubulação para dreno embutida nas paredes dos dormitórios, ficando a aquisição e instalação dos equipamentos (evaporadoras e condensadora) e da tubulação frigorígena por conta dos adquirentes das unidades.

➤ **Há necessidade de aquecedor de água nas unidades?**

Não. Visando reduzir o desperdício de água e um baixo custo de instalação e manutenção, foi previsto infra-estrutura para instalação de chuveiro elétrico no banheiro das unidades. Único ponto de água quente do apartamento.

➤ **Existe portão duplo no acesso de pedestres?**

Sim, o empreendimento possui portão duplo no acesso de pedestres, proporcionando maior segurança aos moradores.

➤ **Como será feita a distribuição das correspondências no dia a dia?**

A incorporadora irá entregar instalado no pavimento térreo, uma caixa de correspondência individual (escaninhos) por unidade, os moradores possuirão chaves e poderão retirar suas correspondências com segurança e privacidade.

➤ **Todas as vagas de garagem são cobertas?**

A grande maioria das vagas do empreendimento é coberta, tendo apenas algumas vagas descobertas no pavimento térreo.

➤ **Como será a regra para definição das garagens?**

A utilização das vagas da garagem, deverá ser definida em assembleia, dentre os condôminos que tiverem direito a vaga nas garagens do empreendimento.

➤ **As vagas são soltas?**

Não, existem algumas vagas soltas, porém a grande maioria é presa.

➤ **O empreendimento será entregue com WI-FI nas áreas comuns?**

Não, a incorporadora irá entregar infraestrutura (tubulação seca) para instalação de internet wi-fi nos ambientes Brinquedoteca, Fitness, Lavanderia e Salão de Festas, sendo que instalação e contratação do provedor ficará sob a responsabilidade do condomínio.

➤ **Qual a dimensão das piscinas?**

A piscina adulto tem 13,50m de comprimento por 3,00m de largura e a piscina infantil tem 3,95m de comprimento por 3,0m de largura.

➤ **O condomínio possui sistema de aproveitamento de água de chuva?**

Sim, será entregue em funcionamento sistema para aproveitamento da água de chuva proveniente das coberturas para lavagem das áreas comuns e rega de jardins.

➤ **Quando chamar o elevador no andar todos os elevadores serão chamados ao mesmo tempo?**

Não, o empreendimento será entregue com sistema de chamada inteligente dos elevadores, com isso, quando o botão é acionado, apenas o elevador que estiver mais perto do andar chamado é que se deslocará para atender a chamada, tornando assim o sistema mais rápido e reduzindo o consumo de energia.

➤ **Como é o funcionamento dos elevadores no caso de falta de energia da concessionária?**

Quando o fornecimento de energia da concessionária é interrompido, o sistema encaminha todos os elevadores para o pavimento térreo, as portas são abertas não ficando ninguém preso, e 1 (um) elevador se mantém em funcionamento normal alimentado pela energia do gerador.

Esse empreendimento foi aprovado na prefeitura com unidades HIS 2 (Habitação de Interesse Social) e R2V (sem limitação de renda), portanto existe limitação de renda por tipo de unidade.

➤ **Você sabe qual a diferença entre “HIS 2” e “R2V”?**

HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal até 6 salários mínimos

R2V: Destinada a famílias sem limitação de renda

ESSE EMPREENDIMENTO SERÁ FINANCIADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

➤ **Pré requisitos para participar do programa**

- Possuir renda formal (Holerites ou IRPF acompanhado de movimentação em conta corrente);
- **Não possuir financiamento imobiliário ou casa própria.**

➤ **DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA**

- Carteira de identidade (RG);
- Cadastro de pessoa física (CPF);
- Comprovante do estado civil;
- Comprovante de residência dos últimos 30 dias: (aluguel, luz, água, gás).
- Comprovante de renda dos últimos 3 meses (holerite);
- Extrato recente do FGTS;
- Declaração anual do imposto de renda (Pessoa Física). Em caso de comprovação de renda através do IR, deve vir acompanhado dos últimos 6 meses de extratos bancários pessoa física;
- Cópia da Carteira de Trabalho;
- Cartão do PIS.

➤ **ANÁLISE DE CRÉDITO**

Todos os clientes deverão ser aprovados pela empresa de Análise de Crédito com o Sicaq (Sistema de Crédito da Caixa Econômica Federal).

Ótimas Vendas !

WWW.ENGELUX.COM.BR/
