

Q Studios

Cartilha dos Corretores PERGUNTAS E RESPOSTAS

Ficha Técnica:

Endereço: Rua da Quitanda, 23, Centro – Rio de Janeiro, RJ

Realização e Construção: Construtora Canopus

Projeto de Arquitetura: FEU Arquitetura

Projeto de Decoração e Paisagismo das Áreas Comuns: FEU Singular

Área do Terreno: 843,70m²

Número de torres: 1 torre

Total de unidades: 344 unid. Residenciais + 02 Lojas

Tipologias: Studio de 30 a 35m²

Elevadores: 4 elevadores

Vagas de bike: 344 vagas

Cartilha dos Corretores

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Índice:

I - Empreendimento.....	03
II - Apartamentos.....	18
III - Lojas.....	21
IV - Previsão do Custo de Condomínio.....	22

I - Perguntas e Respostas sobre o EMPREENDIMENTO

1. O Q Studios é um empreendimento 100% residencial?

O Q Studios tem configuração mista, no entanto a área residencial e comercial tem acessos distintos e independentes. O Q Studios conta com a seguinte configuração:

- 344 unidades Residenciais e 02 Lojas Comerciais

2. Qual o tipo de estrutura em que o empreendimento será construído?

No pavimento Térreo, o empreendimento será executado em estrutura convencional. Do 1º pavimento à Cobertura, será executado em alvenaria estrutural, onde as próprias paredes compõem a estrutura do edifício.

As paredes das unidades construídas em alvenaria estrutural não poderão ser demolidas, não poderão sofrer aberturas e nem poderão ser rasgadas para promover alterações na parte hidráulica ou elétrica.

Apenas nos trechos onde há alvenaria de vedação/parede em drywall, é que será possível promover alterações, como será estabelecido no Manual do Proprietário, com algumas ressalvas de alteração de posição de pontos elétricos e hidráulicos.

3. Quantas vagas de bicicleta serão entregues?

Será entregue um bicicletário equipado e decorado, com acesso pela entrada de serviço do empreendimento e com capacidade para 344 vagas de uso livre.

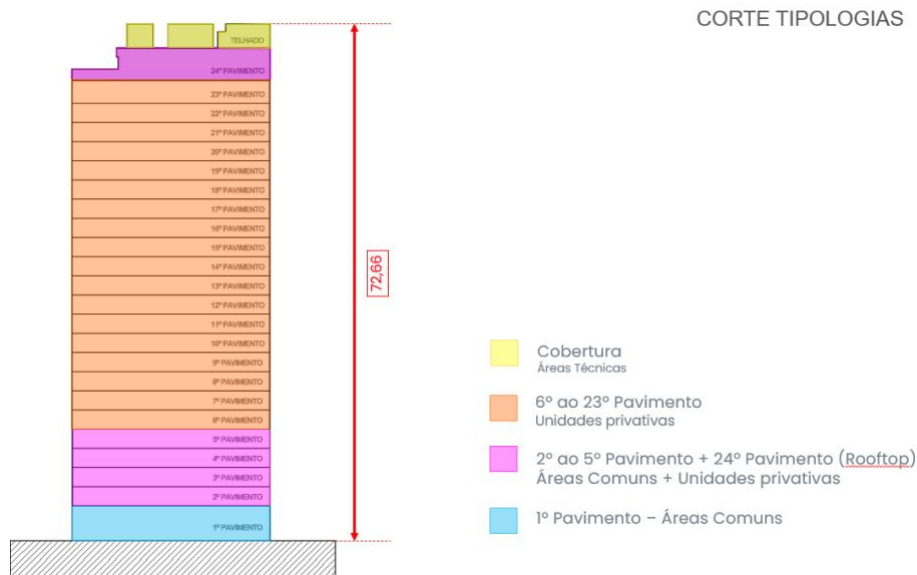
4. Quais são as dimensões do terreno?

O terreno tem área de 843,70m², aproximadamente, conforme as principais dimensões abaixo:



5. Qual a altura da torre? Quantos andares terá o empreendimento?

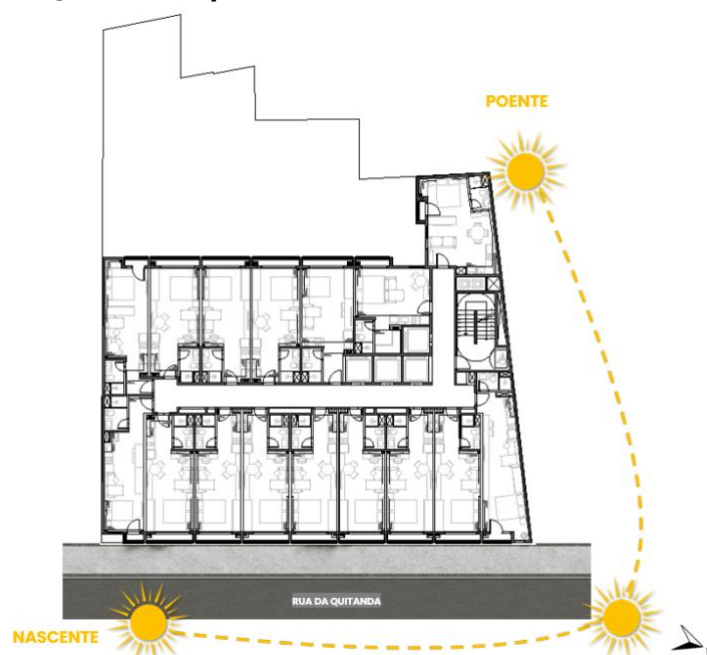
A torre possui uma altura total de 72,66 metros. Será composta conforme figura abaixo:



6. Quantos andares terá o empreendimento?

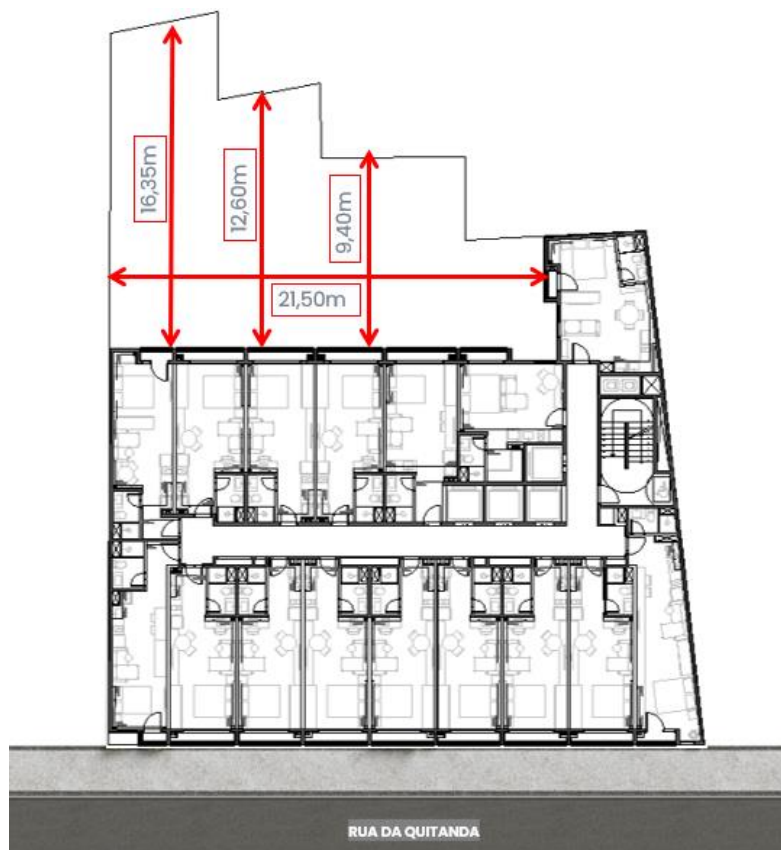
O empreendimento contará com 24 pavimentos. O 1º pavimento será destinado ao acesso e às áreas de lazer e áreas técnicas; do 2º ao 5º pavimento haverá áreas de lazer e unidades privativas; do 6º ao 23º pavimento estarão localizadas exclusivamente as unidades residenciais; e o 24º pavimento contará com áreas de lazer no rooftop, além de unidades privativas.

7. Como será a insolação do empreendimento?



8. Quais serão os recuos?

Na imagem abaixo estão apresentados os recuos do edifício em relação às divisas.



9. Como serão as numerações dos pavimentos?

- Legenda:

-  UNIDADES STUDIO
-  ÁREAS COMUNS
-  ÁREAS TÉCNICAS

- Numeração do 2º Pavimento Residencial:



- Numeração do 3º Pavimento Residencial:



- Numeração do 4º Pavimento Residencial:



- Numeração do 5º Pavimento Residencial:



- Numeração do 6º ao 22º Pavimento Residencial:



- Numeração do 23º Pavimento Residencial:



- Numeração do 24º Pavimento Residencial:



Quadro Resumo das Numerações:

NUMERAÇÃO DAS UNIDADES - QUITANDA																	
FINAIS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
	STUDIO	STUDIO	STUDIO	STUDIO	STUDIO	STUDIO	STUDIO	STUDIO	STUDIO	STUDIO	STUDIO	STUDIO	STUDIO	STUDIO	STUDIO	STUDIO	
1º Pav. /Térreo																	
2º Pav.	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	LAZER			
3º Pav.	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	LAZER			
4º Pav.	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	LAZER			
5º Pav.	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	LOCKERS			
6º Pav.	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	
7º Pav.	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	
8º Pav.	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	
9º Pav.	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	
10º Pav.	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	
11º Pav.	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	
12º Pav.	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	
13º Pav.	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	
14º Pav.	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	
15º Pav.	1501	1502	1503	1504	1505	1506	1507	1508	1509	1510	1511	1512	1513	1514	1515	1516	
16º Pav.	1601	1602	1603	1604	1605	1606	1607	1608	1609	1610	1611	1612	1613	1614	1615	1616	
17º Pav.	1701	1702	1703	1704	1705	1706	1707	1708	1709	1710	1711	1712	1713	1714	1715	1716	
18º Pav.	1801	1802	1803	1804	1805	1806	1807	1808	1809	1810	1811	1812	1813	1814	1815	1816	
19º Pav.	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913	1914	1915	1916	
20º Pav.	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
21º Pav.	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	
22º Pav.	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	
23º Pav.	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	ÁREA TÉCNICA PISCINA				2309	2310	2311	2312	
24º Pav.	2401	2402	2403	2404	2405	2406	LAZER									2407	2408

10. Qual o pé direito do hall social/lobby e das áreas comuns do empreendimento?

O pé direito das Áreas Comuns no 1º Pavimento varia entre 2,50m a 2,80. Do 2º ao 23º pavimento a circulação comum é de h= 2,30m e as áreas de lazer 2,50m. O 24º pavimento a circulação comum é de h= 2,30m e as áreas de lazer no rooftop com altura de 2,50m.

11. O empreendimento terá vagas para automóveis?

O Q Studios não contará com vagas para automóveis.

12. O empreendimento terá vagas para motos?

O Q Studios não contará com vagas para motos.

13. Quais serão as áreas dos ambientes de uso comum ⁽¹⁾?

- Lobby: 14,93m²
- Delivery: 8,67m²
- Pet Wash: 8,73m²
- Bicicletário: 173,77m²
- Fitness: 69,05m²
- Terraço Fitness: 17,56m²
- Lavanderia: 23,02m²
- Mini Market: 9,14m²
- Coworking: 17,91m²
- Podcast: 10,45m²
- Sala de Reunião: 5,64m²
- Beauty/ Barber Shop: 21,11m²
- Massagem: 9,03m²
- Lockers: 76,75m²
- Espaço Gourmet: 22,69m²
- Bar: 10,47m²
- Sauna Úmida: 7,18m²
- Lounge Rooftop: 26,38m²
- Piscina e Solário: 116,63m²

(1) As áreas informadas são aproximadas

Bolotário 1º Pavimento:



- 01 GUARITA
- 02 CLAUSURA SOCIAL
- 03 LOBBY
- 04 ACESSO ELEVADORES
- 05 DELIVERY
- 06 PET WASH
- 07 BIKE WASH
- 08 BICICLETÁRIO
- 09 CLAUSURA DE SERVIÇO
- 10 LOJAS

Bolotário 2º Pavimento:



- 01 HALL ÁREAS COMUNS
- 02 FITNESS
- 03 UNIDADES PRIVATIVAS

Bolotário 3º Pavimento:



Bolotário 4º Pavimento:



Bolotário 5º Pavimento:



- 01 HALL ÁREAS COMUNS
- 02 LOCKERS
- 03 UNIDADES PRIVATIVAS

Bolotário Rooftop (24º Pavimento):



- 01 PISCINA
COM DECK MOLHADO
- 02 SOLÁRIO
- 03 ESPAÇO GOURMET
- 04 BAR
- 05 SAUNA ÚMIDA
- 06 LOUNGE ROOFTOP
- 07 UNIDADES PRIVATIVAS

14. As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas?

Sim, as áreas serão entregues equipadas e decoradas, conforme consta no Memorial Descritivo, sem qualquer custo adicional ao adquirente. Mini Market e Lavanderia serão entregues decorados, porém seus equipamentos serão por comodato.

O projeto de Decoração e Paisagismo destas áreas foi elaborado pelo escritório FEU Singular.

15. Onde estão implantadas as áreas de lazer do empreendimento?

O empreendimento contará com áreas de lazer do 1º ao 5º pavimento como também no Rooftop, localizado no 24º Pavimento.

16. Existirá depósito para uso das unidades privativas?

Não. Entretanto, o empreendimento contará com 174 lockers de uso compartilhado entre os moradores. A gestão, organização e regras de utilização desses espaços serão definidas e administradas pelo condomínio após sua instalação.

17. Haverá alguma previsão para a coleta seletiva?

O empreendimento contará, no 1º pavimento, com uma área destinada ao descarte de resíduos pelas unidades residenciais, além de compartimentos de coleta localizados em todos os pavimentos tipo. A operação, logística e gestão dos resíduos serão de responsabilidade da administração do condomínio, que definirá os procedimentos necessários para o adequado funcionamento do sistema.

18. Existem árvores que precisarão ser preservadas?

Não há indivíduos arbóreos no interior do lote que demandem preservação, transplante ou supressão. Contudo, as árvores existentes na calçada e demais áreas públicas no entorno do empreendimento deverão ser preservadas durante a execução das obras, sendo vedada qualquer intervenção que possa causar danos às espécies, salvo mediante autorização do órgão competente.

19. O empreendimento terá gerador?

Sim, o empreendimento será entregue com o gerador de conforto** instalado.

** Gerador atenderá: iluminação de áreas comuns, parte da iluminação das áreas externas, controle de acesso, 1 elevador Residencial, bombas de recalque e sistema de pressurização de água.

20. Haverá reservatórios para captação da água de chuva?

Sim.

21. O empreendimento terá acesso para PCDs (Pessoas com Deficiência)? Em quais áreas?

A acessibilidade para as pessoas com deficiência (PCD) está garantida em todas as áreas comuns do empreendimento, com exceção das áreas técnicas.

22. O vidro da guarita será blindado?

Sim. A guarita será entregue com vidro blindado.

23. Quais são as áreas operacionais do empreendimento?

Área para o gerador, compartimento do lixo, APA (apoio para preparação de alimentos) dos funcionários, vestiários PCD (feminino e masculino), portaria com WC, reservatórios, casa de bombas de piscina, sala de pressurização, DML, pressurização e centro de medição.

24. A lavanderia coletiva será entregue com máquinas de lavar e secar?

Não, a lavanderia será entregue decorada e com infraestrutura para instalação das máquinas de lavar e secar. A lavanderia será operada pela empresa OMO, a qual será contratada quando da instalação do condomínio, através da assinatura de um contrato de comodato.

25. Quais ambientes da área comum serão equipados com ar-condicionado?

Será entregue com ar-condicionado instalado: Portaria/Guarita, Lobby, Mini Market, Fitness, Coworking e Espaço Gourmet.

Serão entregues infraestrutura (drenos e carga elétrica) para a instalação futura de sistema de ar-condicionado, na Lavanderia. A aquisição dos equipamentos, além da contratação de sua instalação e a execução das obras civis vinculadas à instalação, será de responsabilidade do condomínio

26. Haverá wi-fi nas áreas comuns?

Não. Será entregue apenas infraestrutura para posterior instalação por parte do condomínio, nos seguintes ambientes: Lobby, Portaria/Guarita, Fitness, Espaço Gourmet, Coworking, Mini Market, Lavanderia, Pet Wash e área da Piscina.

27. Serão entregues câmeras de segurança? Haverá infraestrutura para instalação de mais câmeras?

Não serão entregues câmeras de segurança. Será entregue apenas a infraestrutura para instalação de câmeras nos seguintes ambientes: Mini Market, Acessos Social e de Serviço, pontos estratégicos do perímetro externo, escadas e elevadores, áreas comuns do no 1º pavimento, Lockers no 5º pavimento e 24º pavimento (Rooftop). Caberá ao condomínio providenciar a compra e instalação do sistema de monitoramento por câmeras.

28. Os caixilhos e vidros das áreas comuns serão acústicos?

Não, os caixilhos e vidros não são acústicos, pois o projeto foi concebido em acordo com os padrões da Norma Brasileira.

29. O que é o espaço Delivery? Terá possibilidade de armazenar itens de geladeira?

O Delivery é um espaço localizado ao lado da guarita, destinado ao recebimento e armazenamento de encomendas das unidades residenciais. O ambiente contará com projeto de interiores desenvolvido pela Feu Singular, incluindo infraestrutura adequada para apoio à operação e geladeira para armazenamento temporário de produtos perecíveis. As regras de utilização, operação e gestão desse espaço serão definidas pelo condomínio após sua instalação.

30. Quantos metros tem a piscina e qual a profundidade?

- Piscina adulto com deck molhado:

Dimensões total: 16,00m x 3,00m

Dimensões deck molhado: 3,50m x 3,00m

Profundidade piscina: 1,30 m

Altura lâmina d'água: 1,20 m

31. Todas as unidades terão acesso a todas as áreas de lazer e serviços?

Todas as unidades residenciais, as unidades comerciais não terão acesso.

32. O Q Studios é um empreendimento sustentável?

Sim, o empreendimento possui Reservatório de Reuso das águas pluviais, bacias sanitárias com duplo acionamento (unidades e áreas comuns), torneiras com fechamento automático nos banheiros das áreas comuns, Iluminação em LED nas áreas comuns, e sensor de presença nos halls, o que o torna sustentável, promovendo um consumo consciente de todos os recursos naturais à disposição.

II - Perguntas e Respostas sobre os APARTAMENTOS

33. Quantos andares terá o empreendimento?

O empreendimento contará com:

- 24 pavimentos
- Ático
- Cobertura

34. Serão quantas unidades por andar?

Pavimento	Setor Residencial
2º ao 5º Pavimento	13 unid./andar
6º ao 22 Pavimento	16 unid./andar
23º Pavimento	12 unid./andar
24º Pavimento	08 unid./andar

35. Haverá apartamentos no Rooftop?

Sim, teremos 8 unidades residenciais no 24º pavimento, o Rooftop.

36. Quais são os diferenciais nos apartamentos entregues pela construtora?

Todos os apartamentos Studio serão entregues*, com:

- Fechadura biométrica;
- Piso porcelanato em toda a unidade;
- Peitoris em mármore ou granito;
- Soleira de acesso das unidades em granito*;
- Ponto para filtro na cozinha;
- Infraestrutura para ar-condicionado entregue na unidade (a instalação do equipamento será por responsabilidade do proprietário);
- Infraestrutura para a medição individualizada de água;
- Chuveiros e misturadores do banheiro com aquecimento central;
- Bancada da cozinha em granito preto são Gabriel;
- Bancada do banheiro em granito Ocre Itabira;
- Metais e louças de 1ª linha;
- Vaso sanitário com sistema dual flux.
- Infraestrutura para máquina lava e seca.
- Unidades com possibilidade de cama Queen Size*

* As unidades Finais 01 ao 09 e Finais 11 ao 14 comportam cama Queen Size, a unidade Final 16 comporta uma cama King Size e as unidades Finais 10 e 15 comportam cama casal padrão.

37. Os apartamentos terão varanda?

Todos os apartamentos terão varanda privativa.

38. Qual será o pé direito dos apartamentos?

As unidades foram projetadas com pé direito de 2,545 metros nas áreas sociais e terraço. O banheiro terá pé direito de 2,30 metros.

39. Qual a espessura da laje dos apartamentos?

As lajes terão 10cm de espessura.

40. Qual o sistema de aquecimento de água dos apartamentos?

O sistema de aquecimento de água das unidades residenciais será por aquecimento central, que atenderá os chuveiros e torneiras dos lavatórios do banheiro.

41. Haverá possibilidade de aquecimento de água em outros pontos nos apartamentos?

Não.

42. Haverá previsão para medidores individuais de água e energia?

O condomínio será entregue com os hidrômetros individuais instalados.

O condomínio também será entregue com os medidores de energia instalados, ficando a cargo do proprietário a solicitação da ligação do medidor junto à Concessionária.

43. Haverá previsão de alimentação do fogão ou forno a gás dentro das unidades?

- As unidades serão entregues com ponto para instalação de cooktop elétrico de 02 bocas e ponto elétrico para micro-ondas e depurador.

44. As unidades terão ponto de água para máquina de lavar / secar roupa?

As unidades terão ponto de água para a instalação de máquina lava e seca.

45. Os apartamentos serão entregues com infraestrutura para ar-condicionado?

Sim. Todos os apartamentos serão entregues com a infraestrutura (rede frigorígena, dreno e carga elétrica) ficando a cargo do proprietário apenas a aquisição e instalação do equipamento de ar-condicionado, conforme projeto específico.

46. As unidades Studios comportam cama Queen Size?

As unidades Finais 01 ao 09 e Finais 11 ao 14 comportam cama Queen Size, a unidade Final 16 comporta uma cama King Size e as unidades Finais 10 e 15 comportam cama casal padrão.

47. O forro de gesso será entregue em quais ambientes?

Será entregue forro de gesso no Banheiro. Poderá haver sanca de gesso na unidade para viabilizar as instalações.

48. Os caixilhos dos apartamentos serão acústicos?

Os caixilhos não serão acústicos. Todos os caixilhos atendem integralmente à norma de desempenho, a NBR 15.575.

49. As janelas serão entregues com persiana de enrolar?

Não.

50. Será oferecida alguma opção de planta?

Não.

51. Qual o material do guarda corpo dos terraços?

Mureta em alvenaria com pintura rolada + gradil de ferro para as unidades Studio.

52. A Canopus cobra taxa de ligação definitiva de água, energia, gás e demais concessionárias na entrega do empreendimento?

Não. Embora a Lei nº 4.591/1964 (Lei de Incorporações), em seu art. 51, permita que os contratos estabeleçam a quem caberão as despesas referentes às ligações definitivas dos serviços públicos, a Canopus **não realiza essa cobrança de seus clientes**, assumindo esse custo como um diferencial da empresa. Assim, o comprador não terá cobrança adicional referente às ligações definitivas das concessionárias na entrega do empreendimento

III - Perguntas e Respostas sobre as LOJAS

53. Qual será o pé-direito das lojas?

Considerando as instalações e estrutura, o pé-direito livre previsto para entrega é de aproximadamente 2,80 m.

54. As lojas serão entregues com mezanino?

Não.

55. As lojas terão infraestrutura de gás?

Sim. Todas as lojas contarão com infraestrutura de gás.

56. As lojas possuem banheiro? Como será a entrega?

Sim. Cada loja contará com 1 banheiro acessível (PCD), que será entregue acabado, com louças e metais instalados.

57. Como as lojas serão entregues?

As lojas serão entregues no padrão osso, conforme especificado em Memorial Descritivo.

58. As lojas terão sistema de combate a incêndio?

O sistema de combate a incêndio também será entregue conforme previsto em Memorial Descritivo.

59. As lojas serão entregues com fechamento frontal em vidro?

Sim. Todas as lojas serão entregues com fechamento frontal em vidro, seguindo o padrão arquitetônico da fachada do empreendimento.

60. É possível instalar um restaurante nas lojas?

Não. As lojas não serão entregues com a infraestrutura necessária para a operação de um restaurante, como sistemas para exaustão de coifas e tomada de ar, inviabilizando atividades que dependam dessas instalações.

IV - Previsão do Custo de Condomínio

61. Qual a previsão do valor do condomínio?

Em uma estimativa preliminar, a taxa condominial para cada apartamento, será de:

Studio R\$ 518,73

Nesta estimativa foi considerado serviço de portaria 24hrs + apoio portaria de 24hrs, 2 auxiliares de limpeza com 44 horas semanais, gestor predial – 44hrs semanais, manutenção e previsão de despesas com concessionárias (água, luz e gás).

62. Haverá opção de contratação de uma gerenciadora para locação dos Studios?

Haverá a possibilidade de contratação futura de uma gerenciadora para locação, conforme deliberação dos condôminos e respectiva regulamentação no Regimento Interno, sem qualquer vinculação à Construtora Canopus