

# Helô

POR MOZAK

## DEDICATÓRIA

É impossível, para nós, não associar a sonoridade: Helô nos traz à memória a inesquecível Elô. A querida e saudosa Eloíza manteve firmes o seu comprometimento e o seu amor à Mozak.

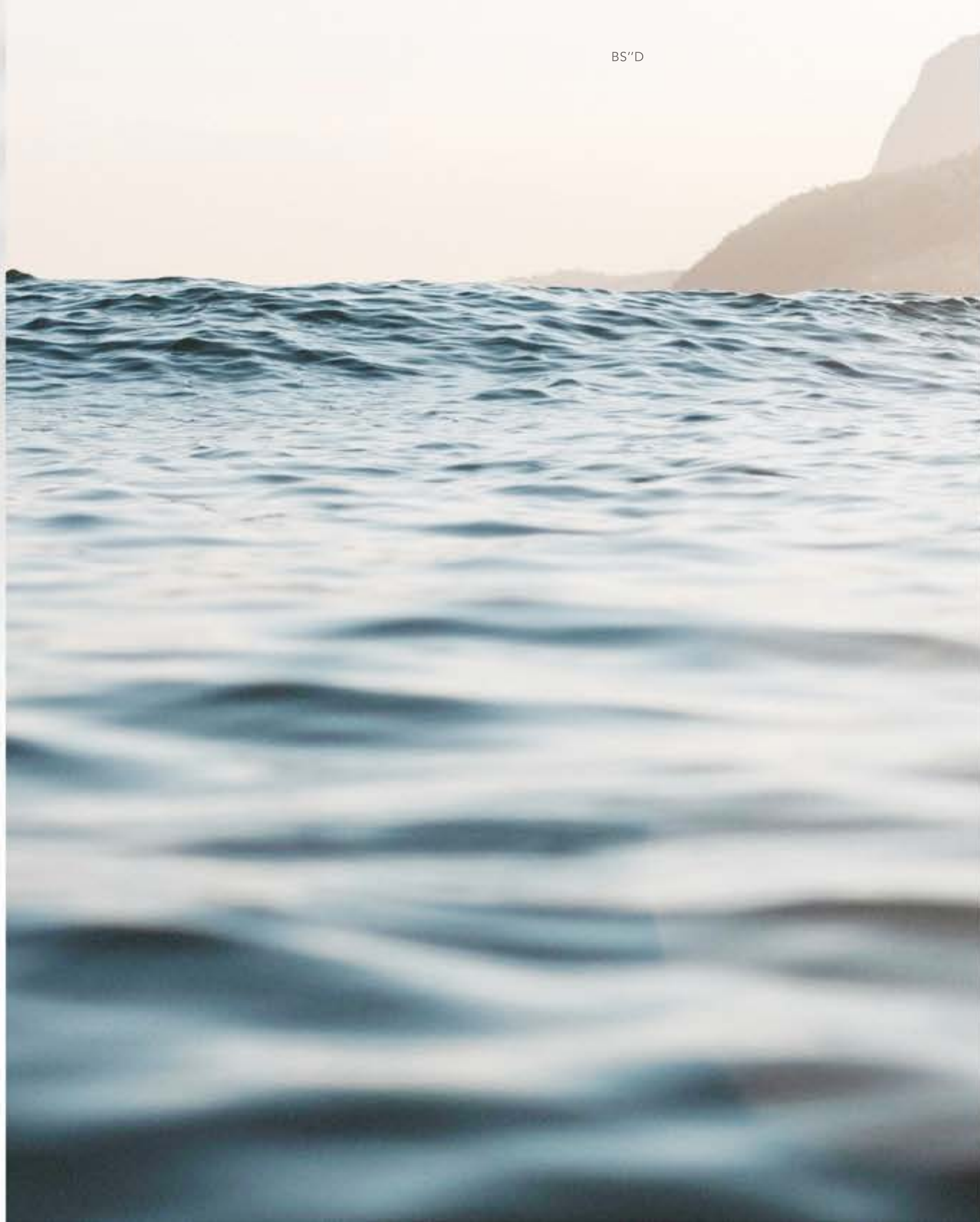
Helô, mais que um nome, é a nossa homenagem e a nossa gratidão aos quase 20 anos que ela dedicou à construção da nossa marca e da nossa história.

Assim queremos expressar o nosso desejo de tê-la sempre conosco.



# ÍNDICE

Um Nome, um Lugar, uma Inspiração.....	6
Ipanema.....	10
Fachada e Interiores .....	16
Intervenção Artística.....	20
Paisagismo.....	22
Projeto Luminotécnico .....	24
Autor do Projeto.....	28
Localização.....	30
Ficha Técnica .....	34
Quadro de Áreas.....	36
Perspectivas .....	40
Plantas.....	62
Serviços e Facilidades .....	80
Segurança Predial.....	81
Sustentabilidade.....	82
Mozak .....	84
ISO 9001 .....	86
Disposições Gerais .....	88
Memorial Descritivo.....	93



## UM NOME, UM LUGAR, UMA INSPIRAÇÃO

Helô é feminina, elegante, atraente.  
Helô é o nome que faz a alma carioca balançar  
na doce caminhada até o mar.

O viver carioca é deixar-se navegar entre as lembranças, as melodias e as formas que harmonizam construções e natureza. É uma imersão na poesia, que pode estar esperando por você na próxima esquina ou mesmo nas areias da praia.





BS"D

BS"D

## IPANEMA

O Rio se estende para além da matéria,  
mergulha na leveza, dança na alegria e vai se  
refazer no ritmo leve das ondas do mar.

# MAIS QUE UM ENDEREÇO, UMA ASSINATURA DO BEM-VIVER ELEVADO AO ESTADO DA ARTE.

Venha sentir a vida fluir nos espaços únicos de um lugar que foi criado com arte e sensibilidade para receber você, com um projeto à altura de Ipanema, que resulta de uma cuidadosa curadoria da Mozak para selecionar e reunir artistas que, assim como nós, amam o Rio.

Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas plantas humanizadas" no final desse material.



# O JEITO MOZAK DE VIVER IPANEMA

Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas plantas humanizadas" no final desse material.







“

As curvas que desaguam na moldura da fotografia da nossa cidade nos foram presenteadas como inspiração ímpar para seguir com o conceito do nosso projeto.

## CONCEITO FACHADA E INTERIORES GARIMPÓRIO

Com influência da arquitetura francesa e da estética art déco, que tanto fazem parte da história do nosso Rio de Janeiro, trazemos pro bairro de Ipanema um encontro entre o tradicional e o contemporâneo. Nesse projeto, as retas e curvas resultam em aconchego, movimento e elegância.

Natasha Frota e Rafaela Lucena  
Garimpório Arquitetura

”



BS"D

## INTERVENÇÃO ARTÍSTICA

ANA BIOLCHINI

Artista contemporânea brasileira que trabalha com conceitos da vida e de consciência corporal, experimentando diferentes mídias: vídeo, instalação, cerâmica, fotografia, serigrafia, bordado e ações, abraçando uma linguagem simbólica.

BS"D

# DE REPENTE, NO SEU CAMINHO, UM ENCONTRO COM A ARTE

A instalação Palavras no Caminho propõe 12 práticas para a perspectiva de uma humanidade mais saudável.

Cada palavra denota uma qualidade e compõe a estrutura da espiral, representando a síntese de cada item desta proposta. Dispostas de forma linear, uma seguida da outra, respeitam a sequência em que as práticas foram elaboradas. A obra ocupa a calçada em frente à portaria do prédio.

PRESENTIVIDADE SINTONICIDADE UNICIDADE

ESSENCIALIDADE CORPOREIDADE PERMEABILIDADE

CRIATIVIDADE SINCRONICIDADE MUTABILIDADE

CONECTIVIDADE INTEGRALIDADE SUTILIDADE

Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas plantas humanizadas" no final desse material.





“

PAISAGISMO

## WABI-SABI ATELIÊ

A leveza das formas e a pureza dos materiais são nosso ponto de partida para dar vida ao jardim do Helô.

A arquitetura é marcada pela suavidade, pela recusa aos excessos e a busca pelo essencial.

Os filodendros de folhas esculturais, a palmeira-leque arredondada, as marantas com suas estampas que parecem pinturas, em conjunto, todos elementos vegetais, trazem movimento e aconchego. Envolvem o morador.

Laura Sujimoto  
Wabi-Sabi Ateliê

”



“

PROJETO LUMINOTÉCNICO  
CHIARADIA +  
GAYOSO

Acompanhando a proposta da arquitetura em trazer leveza por meio das curvas, nosso conceito de iluminação para o Helô é oferecer conforto visual e bem-estar para os moradores e para quem circula pelo bairro de Ipanema.

Paula Chiaradia e Ana Carolina Gayoso  
Chiaradia + Gayoso

”

O ESTILO E A  
LEVEZA DE IPANEMA  
VÃO MORAR NESTE  
ENDEREÇO.





“

A localização do Helô é especial por vários motivos: além de ficar no coração de Ipanema, o sítio em questão é vizinho de um imóvel preservado e acaba se tornando um terreno tutelado pela APAC.

Dito isso, nosso ponto de partida foi criar um projeto que fosse harmônico, preservando a memória e a história do bairro, mas que fosse capaz de agregar e valorizar o entorno e a paisagem da nossa cidade.

Flávio Bassan  
Autor do projeto

”

# REDENTOR, 68



Foto ilustrativa

Entre tantas descobertas, existe este lugar que recebeu um nome feminino, elegante e atraente. Um nome que nasceu da inspiração de tudo o que existe ao redor. Em meio ao seu caminhar, você vai encontrar Helô. E, com certeza, você vai se encontrar aqui.





- 1. Lagoa Rodrigo de Freitas
- 2. Metrô Nossa Senhora da Paz
- 3. Gula Gula
- 4. Manekineko
- 5. Hermês
- 6. Alessandro e Frederico
- 7. Louis Vuitton Rio Ipanema
- 8. Bazaar restaurante
- 9. Bodytech
- 10. Cero Panini
- 11. Livraria da Travessa
- 12. Teva
- 13. Praia de Ipanema

# FICHA TÉCNICA

| 1 torre

| **6 unidades sendo:**  
2 gardens, 2 tipos, 2 coberturas duplex

| 6 vagas para carros  
e 6 vagas para bicicletas

Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas plantas humanizadas" no final desse material.



BS''D

BS''D

## PORTARIA



## QUADRO DE ÁREAS

Unidades	Tipologia	Apartamento m <sup>2</sup>	Varanda m <sup>2</sup>	Terraço m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>
101	2 quartos	61,08	10,09	7,76	78,93
102	2 quartos	61,08	10,09	7,76	78,93
201	2 quartos	61,08	10,09	-	71,17
202	2 quartos	61,08	10,09	-	71,17
301	2 quartos	61,08	10,09	72,48	143,65
302	2 quartos	61,08	10,09	72,48	143,65

O ACOLHIMENTO  
E O CONFORTO  
DE UM LUGAR  
PENSADO PARA SER  
O SEU REFÚGIO.



## VARANDA



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas plantas humanizadas" no final desse material.

# SALA



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas plantas humanizadas" no final desse material.

# OPÇÃO COZINHA GOUMERT



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas plantas humanizadas" no final desse material.

## SUÍTE MASTER



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas plantas humanizadas" no final desse material.



# SUÍTE MASTER



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas plantas humanizadas" no final desse material.

## QUARTO



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas plantas humanizadas" no final desse material.

# COBERTURA



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas plantas humanizadas" no final desse material.

# COBERTURA



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas plantas humanizadas" no final desse material.

## COBERTURA



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas plantas humanizadas" no final desse material.

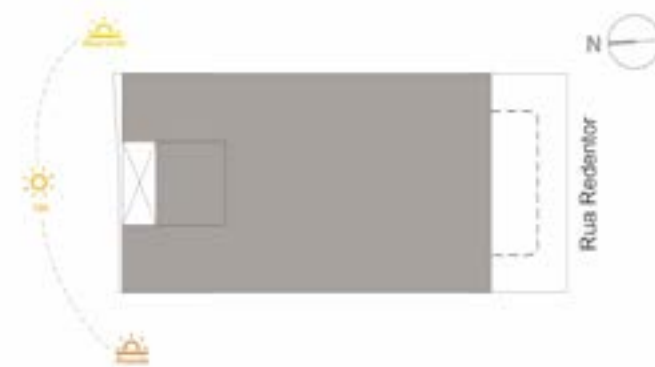
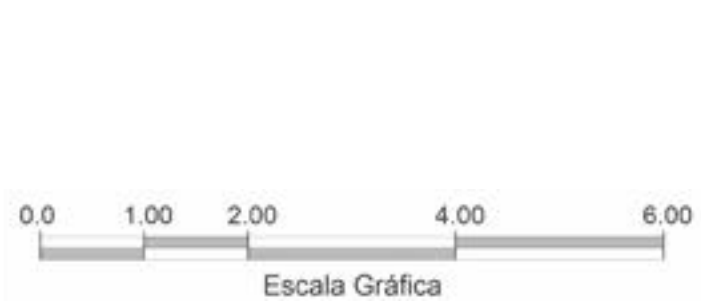
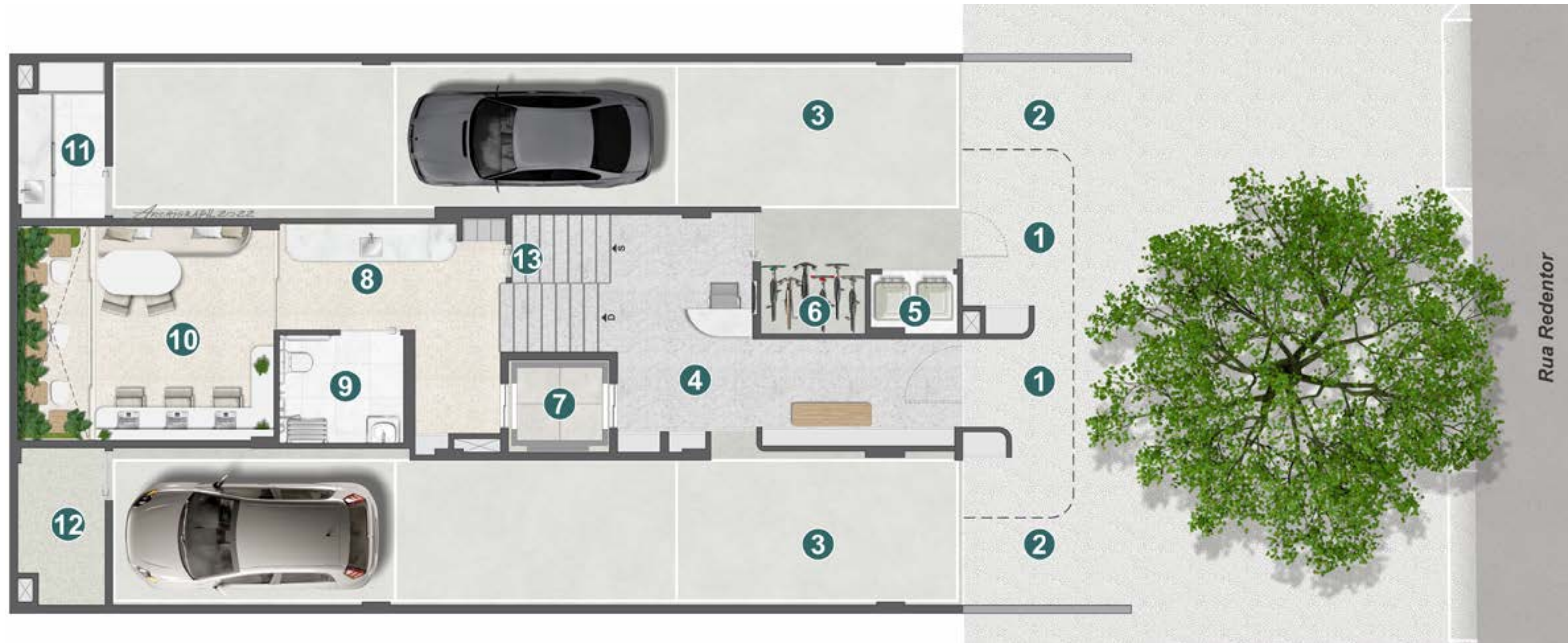
# COWORKING



# LAVANDERIA



## TÉRREO



- 1 · ACESSO PEDESTRE
- 2 · ACESSO GARAGEM
- 3 · GARAGEM
- 4 · PORTARIA
- 5 · LIXEIRAS
- 6 · BICICLETÁRIO (6 VAGAS)
- 7 · ELEVADOR

- 8 · LAVANDERIA
- 9 · BANHEIRO (COM ACESSIBILIDADE)
- 10 · COWORKING
- 11 · COPA DE SERVIÇO PARA PORTEIRO
- 12 · ÁREA TÉCNICA
- 13 · DEPÓSITO

Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas plantas humanizadas" no final desse material.



# APARTAMENTO GARDEN

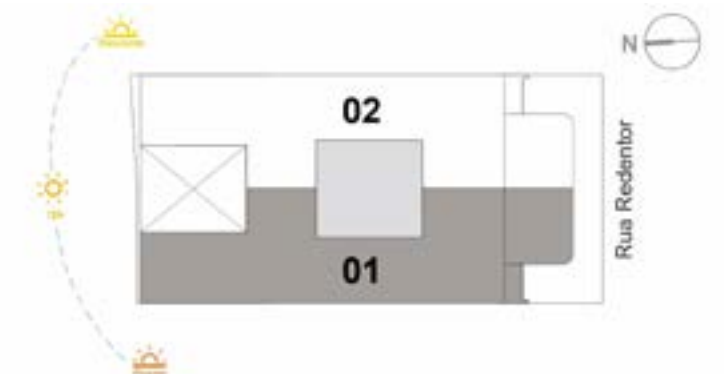
## ■ APARTAMENTO 101

ÁREA PRIVATIVA 78,93M<sup>2</sup>

61,08m<sup>2</sup> (apartamento)

10,09m<sup>2</sup> ( varanda)

7,76m<sup>2</sup> (terraço)



Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas plantas humanizadas" no final desse material.

# APARTAMENTO GARDEN

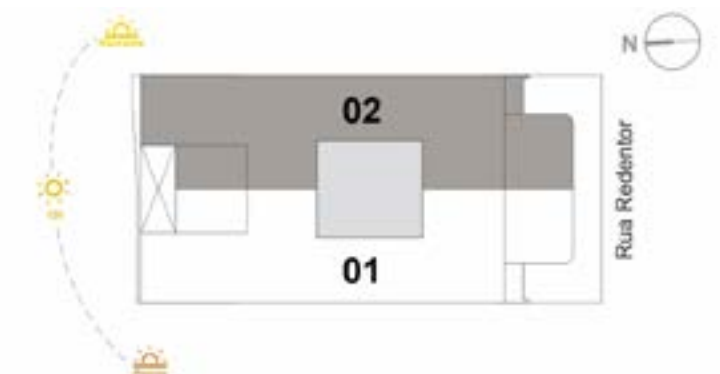
## ■ APARTAMENTO 102

ÁREA PRIVATIVA 78,93M<sup>2</sup>

61,08m<sup>2</sup> (apartamento)

10,09m<sup>2</sup> (varanda)

7,76m<sup>2</sup> (terraço)



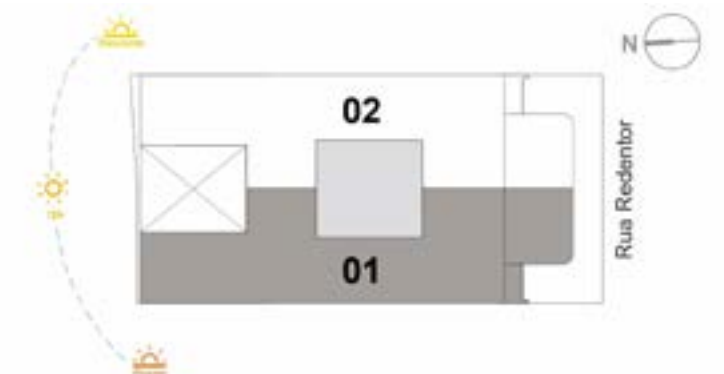
# APARTAMENTO TIPO

## ■ APARTAMENTO 201

ÁREA PRIVATIVA 71,17M<sup>2</sup>

61,08m<sup>2</sup> (apartamento)

10,09m<sup>2</sup> (varanda)



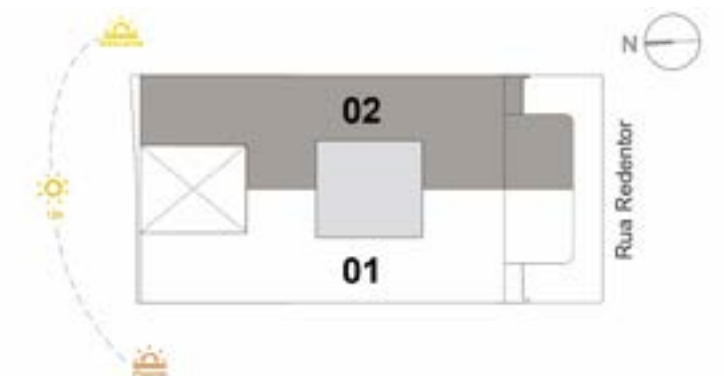
# APARTAMENTO TIPO

## ■ APARTAMENTO 202

ÁREA PRIVATIVA 71,17M<sup>2</sup>

61,08m<sup>2</sup> (apartamento)

10,09m<sup>2</sup> (varanda)



# COBERTURA PAVIMENTO INFERIOR

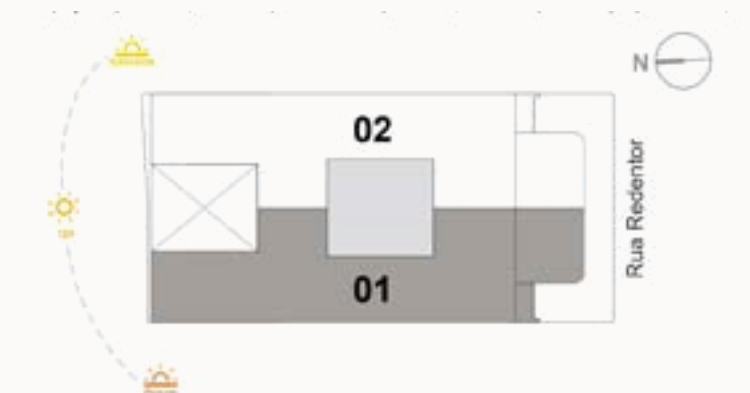
## ■ APARTAMENTO 301

ÁREA PRIVATIVA 143,65M<sup>2</sup>

61,08m<sup>2</sup> (apartamento)

10,09m<sup>2</sup> (varanda)

72,48m<sup>2</sup> (terraço)



# COBERTURA PAVIMENTO SUPERIOR

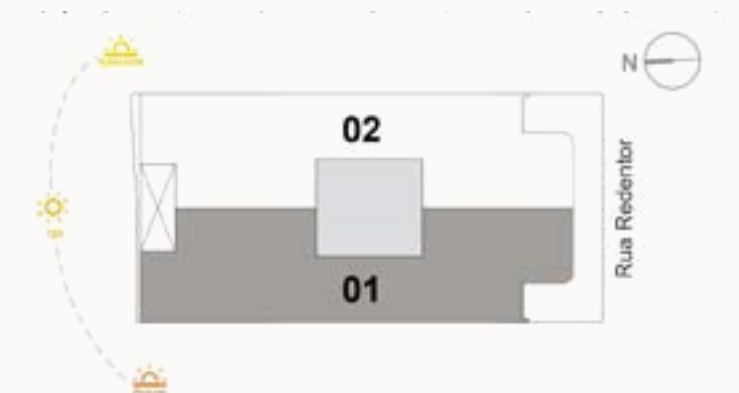
## ■ APARTAMENTO 301

ÁREA PRIVATIVA 143,65M<sup>2</sup>

61,08m<sup>2</sup> (apartamento)

10,09m<sup>2</sup> (varanda)

72,48m<sup>2</sup> (terraço)



# COBERTURA PAVIMENTO INFERIOR

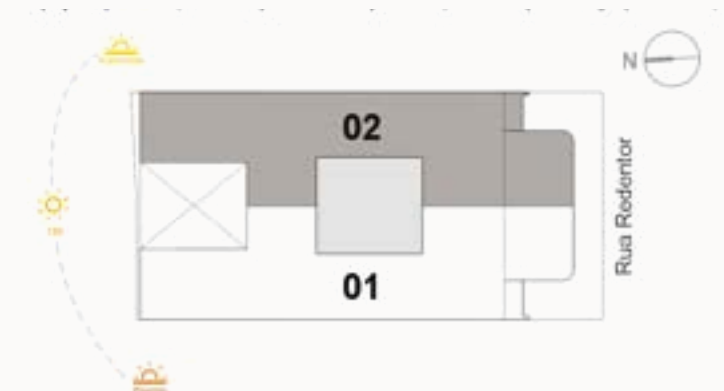
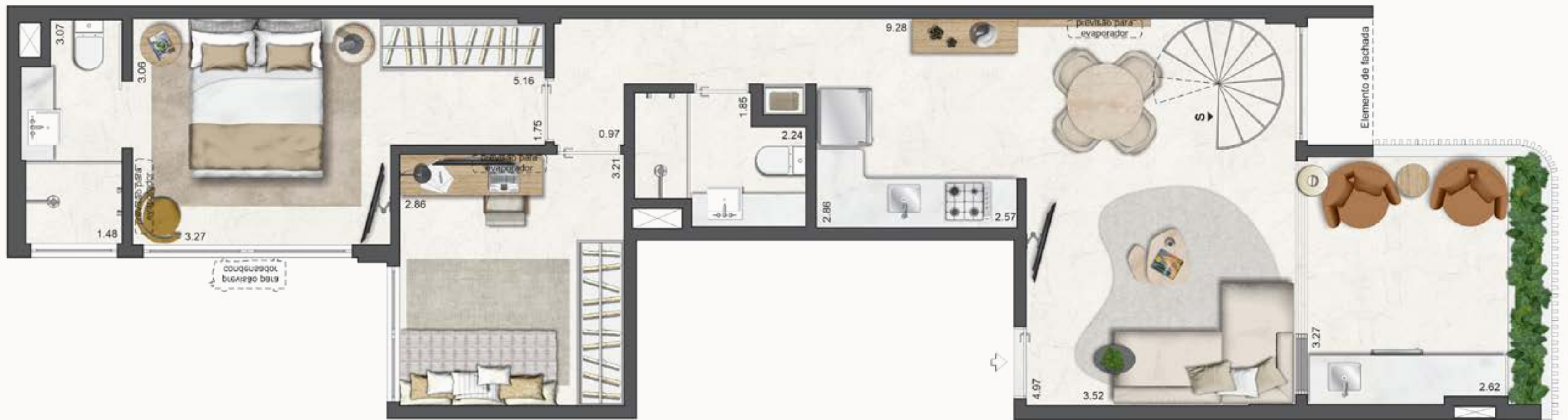
## ■ APARTAMENTO 302

ÁREA PRIVATIVA 143,65M<sup>2</sup>

61,08m<sup>2</sup> (apartamento)

10,09m<sup>2</sup> (varanda)

72,48m<sup>2</sup> (terraço)



# COBERTURA PAVIMENTO SUPERIOR

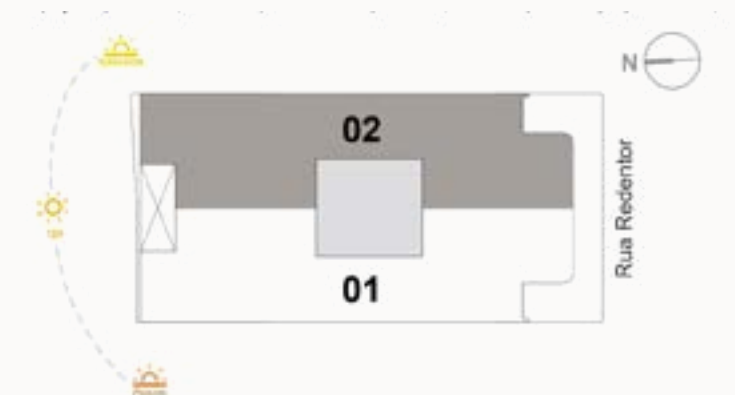
## ■ APARTAMENTO 302

ÁREA PRIVATIVA 143,65M<sup>2</sup>

61,08m<sup>2</sup> (apartamento)

10,09m<sup>2</sup> (varanda)

72,48m<sup>2</sup> (terraço)





## SERVIÇOS E FACILIDADES



Coworking



Bicicletário (6 vagas)



Lavanderia



Banheiro PNE  
(pessoas com necessidades especiais)

## SEGURANÇA PREDIAL



Alarme, sensores perimetrais e circuito de CFTV



Botão antipânico  
(área comum)



Película protetora  
antivandalismo no vidro  
da portaria

## UNIDADES



Infraestrutura para câmera de vigilância



Infraestrutura para botão antipânico

# SUSTENTABILIDADE



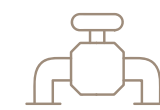
Áreas comuns entregues  
com lâmpadas LED



Medidores individuais de água



Bacias com sistema Dual Flush  
com economizador de água



Metais das áreas comuns  
com válvulas de pressão  
economizadoras de água



Iluminação das áreas comuns  
com sensor de presença  
(hall de acesso, hall dos pavimentos e escada)



Coleta seletiva de lixo



Irrigação automatizada

# MOZAK

Por trás de uma empresa com mais de 28 anos de experiência está uma gestão organizada focada em produtividade e assertividade.

Ao longo de sua trajetória, a Mozak aprendeu muito e tornou seus processos mais rígidos, acompanhando de perto a qualidade e as necessidades de todos os seus setores, traçando estratégias para alcançar seus objetivos e realizar entregas com excelência a seus clientes.

Hoje, podemos dizer que somos uma das poucas empresas de médio porte em nosso segmento certificada pelo ISO 9001:15, e que esse é apenas o começo de um processo intenso de profissionalização no planejamento estratégico de nossa empresa.



Retrato - Lagoa - Foto: Pedro Mascaro

Foto do Local



Guilhermina - Leblon - Foto: Pedro Mascaro

A **ISO 9001** é um sistema de gestão de qualidade, com um conjunto de diretrizes que buscam padronizar e verificar processos da empresa com base na melhoria contínua. Essa certificação representou um passo muito importante para nós.

Oferecemos ainda mais confiança para nosso cliente, que, ao longo do relacionamento com a Mozak, terá garantia de um serviço e alta qualidade e, ao final da obra, um produto que superará suas expectativas. Assumimos com nossos clientes e parceiros o compromisso de estar sempre em busca de excelência.

HELÔ - REDENTOR, 68

# DISPOSIÇÕES GERAIS

## 1- Da aquisição da fração de terreno e contratação da construção.

**1.1.** A construtora está formando o grupo de compradores do imóvel, que a contratará para a construção do empreendimento residencial multifamiliar "HELÔ", através do regime de obra por administração.

**1.2.** A reserva da futura unidade será formalizada mediante a entrega: do Cadastro de Cliente, anexado aos documentos ali mencionados; caso as informações e a análise sejam negativas, segundo os critérios próprios da construtora, a reserva será cancelada, sem quaisquer ônus para ambas as partes, o que também ocorrerá caso o negócio não se concretize por qualquer motivo. O negócio será concretizado com a celebração do Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos à Fração Ideal de Bem Imóvel e Adesão ao Contrato de Construção. Também nesta ocasião, serão rubricadas as minutas do Contrato de Construção do empreendimento e seus anexos e da Convenção de Condomínio.

**1.3.** Todas as minutas dos documentos a serem assinados estão à disposição na construtora, e os arquivos eletrônicos dos mesmos serão enviados por e-mail para os clientes na ocasião da reserva da unidade ou sempre que solicitado.

**1.4.** A escritura definitiva de compra e venda do imóvel será lavrada em data a ser futuramente confirmada pela construtora, desde que implementadas todas as condições estabelecidas para a efetivação da compra e venda dos mesmos, e depende, também, da quitação da cota de terreno pelos compradores, bem como da quitação dos valores relativos às despesas mencionadas no item 8.1.1., abaixo. Na mesma ocasião, serão celebrados o Contrato de Construção, a Convenção de Condomínio e Procuração mencionada no Contrato de Construção.

**1.5.** Será atribuída a cada unidade uma fração de terreno. Esta fração constará na escritura de compra e venda e foi calculada por um método próprio da construtora, levando-se em consideração as áreas privativas das unidades, a localização, o número de vagas e garagem e o preço de mercado das unidades. Os percentuais para custeio da obra foram calculados por um método próprio da construtora, levando-se em consideração as

áreas equivalentes de construção das unidades.

**1.6.** Ao término do empreendimento, após a concessão do habite-se pela Prefeitura, a construtora acompanhará a individualização das matrículas de todas as unidades autônomas no Registro Geral de Imóveis competente.

## 2 – Dos projetos.

**2.1.** Todas as informações deste empreendimento estão baseadas em um estudo preliminar, e foram propostas para o terreno antes a demolição da construção existente, conforme as medidas constatadas no levantamento topográfico realizado, estando assim, sujeitas a ajustes e modificações. Este é apenas um estudo preliminar para compra do imóvel, com a finalidade de fazer um cadastramento de clientes interessados. Portanto, todas as informações poderão ser alteradas.

**2.2.** Logo após a compra do imóvel, será contratado o escritório de arquitetura "Flavio Bassan Arquitetura" para executar o projeto de arquitetura da obra, a ser aprovado pela Prefeitura. Também após a concretização da compra do terreno, a construtora contratará profissionais qualificados para desenvolver a concepção visual e a execução dos projetos executivos. Durante esta fase podem ocorrer pequenas modificações no estudo preliminar.

**2.3.** O projeto de execução da fachada do edifício será detalhado posteriormente pelo escritório de arquitetura "Garimporio Arquitetura".

**2.4.** A construtora se reserva o direito de localizar os cômodos e peças das partes comuns, bem como as peças das partes privativas, de acordo com a melhor solução para o projeto global, ainda que isto interfira na projeção e no layout das unidades.

**2.5.** As cotas são dimensões de eixo a eixo das paredes dos compartimentos e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachadas e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR12.721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%.

**2.6.** Os elementos estruturais, quando existentes, são meramente ilustrativos; as plantas poderão sofrer modificações, em razão do atendimento às posturas municipais, concessionárias, coordenação dos projetos e medição do terreno.

**2.7.** As áreas privativas consideradas nos projetos e tabela de vendas foram calculadas considerando as dimensões totais da laje das unidades, incluindo a existência de paredes, pilares e outros elementos, seguindo as disposições do item 5.3 da ABNT NBR 12721, conforme a seguir: Área da superfície limitada pela linha que contorna as dependências privativas, cobertas ou descobertas, da unidade autônoma, excluídas as áreas não edificadas, passando pelas projeções: (a) das faces externas das paredes externas da edificação e das paredes que separam as dependências privativas da unidade autônoma, das dependências de uso comum; (b) dos eixos das paredes que separam as dependências privativas da unidade autônoma considerada, das dependências privativas de unidades autônomas contíguas.

## 3 - Das opções de plantas e de materiais de acabamento:

**3.1.** Os adquirentes terão direito de escolher, entre as opções pré-definidas pela construtora, opções de layout, de junção de unidades, bem como materiais de acabamento (pisos, revestimentos, louças, metais e granitos), de acordo com as condições estipuladas na cláusula 4 do contrato de construção. Não poderão os adquirentes solicitar outros tipos de personalizações.

**3.2.** Os adquirentes das unidades poderão escolher uma das opções de plantas "Padrão: Sala/2 Quartos com cozinha em bancada em L", "Opção 1: Sala/1 Quarto com closet com cozinha com bancada em L", "Opção 3: Sala/2 Quartos com cozinha com bancada em U", tudo de acordo com as condições estipuladas na cláusula 4 do contrato de construção, não poderão os adquirentes solicitar outros tipos de personalizações. A opção "Padrão" não terá custos adicionais, apenas as opções "1, 2 e 3", que estão sujeitas a cobrança por meio da construtora. A opção de layout deverá ser definida até julho de 2023.

**3.3.** Além das opções de layout das unidades, serão oferecidas 2 opções pré-determinadas pela construtora para junção de unidades de um mesmo pavimento: "Padrão: Sala/2 Quartos" e "Opção 1: Sala/3 Quartos", tudo de acordo com as condições estipuladas na cláusula 4 do contrato de construção, não poderão os adquirentes solicitar outros tipos de personalizações. A opção "Padrão" não terá custos adicionais, apenas a opção "1", com os custos descritos na tabela de vendas. A opção de layout deverá ser definida até julho de 2023.

**3.4.** Os pontos de instalações, ar-condicionado, exaustão mecânica e luminotécnica seguirão a opção de padrão ou as opções de layout escolhida pelo cliente, de acordo com o projeto definido pela construtora. Não será permitido o deslocamento ou a inclusão de novos pontos.

**3.5.** Após a definição do layout deverá ser gerado um contrato com a Construtora afim de que seja oficializada essa definição e os projetos executivos da obra possam ser desenvolvidos de acordo com esse contrato. O prazo para assinatura do contrato de modificação do layout deverá ser até julho de 2023, mesmo prazo previsto para a definição de layout do item 3.2 e 3.3.

**3.6.** A Construtora desenvolverá também opções de acabamentos (pisos e revestimentos, louças, metais e granitos) para todas as unidades do empreendimento, que podem gerar custos adicionais. A Construtora oferecerá ainda a opção de acabamentos denominada "padrão" para todas as unidades do empreendimento com os custos englobados no custo de construção previsto na cláusula 5.1. do Contrato de Construção. Os clientes terão até 30 (trinta) dias para escolher a opções de acabamentos a partir da convocação.

**3.6.** Além das opções de acabamentos descritas acima, será ainda oferecida para todas as unidades do empreendimento, uma opção de acabamento denominada "Osso" que não gerará custo adicional ou crédito. Os clientes terão até 30 (trinta) dias para escolher uma dessas três opções de acabamentos a partir da convocação.

**3.7.** Caso o cliente não tenha interesse em nenhuma das opções de acabamentos oferecidas ou não se manifeste no prazo determinado, será entregue o acabamento conforme a opção "Padrão", sem custo adicional ao cliente.

**3.8.** Além da personalização de layout e acabamentos, será oferecida a todos os adquirentes do empreendimento a instalação de alguns equipamentos e utensílios em suas unidades. A Construtora, no decorrer do desenvolvimento do empreendimento, apresentará Kits de equipamentos que poderão ser adquiridos individualmente. Tais Kits contemplam aquecedores de água, aparelhos de ar-condicionado, fechadura eletrônica e fechamento em vidro para box de banheiro. Caso o adquirente opte pela contratação de algum Kit, sua unidade será entregue com o respectivo equipamento instalado, facilitando o uso imediato do imóvel.

**3.9.** Não será permitida nenhuma outra personalização de planta ou acabamentos que não estiverem descritas acima.

**3.10.** Não serão admitidas modificações nas unidades ao longo do andamento das obras, exceto as eventualmente oferecidas pela incorporadora, dentro do prazo ofertado

## 4 - Do empreendimento.

**4.1.** Trata-se de um empreendimento de uso residencial, constituído por um edifício com 6 (Seis) unidades, distribuídas em 1 (um) pavimento Garden, 1 (um)

pavimento Tipo, 1 (um) pavimento de Cobertura e 01 (um) pavimento de Dependência da cobertura, sendo 2 (duas) unidades Garden sala/2 quartos, 2 (duas) unidades tipo sala/2 quartos e 2 (duas) unidades de cobertura duplex sala/2 quartos, sendo 2 (duas) unidades por pavimento. O empreendimento contará com os pavimentos: térreo, 1º pavimento, 2º pavimento, 3º pavimento, 4º pavimento (dependência) e telhado, sendo que o edifício depois de pronto receberá a designação "HELÔ" e numeração pela Rua Redentor, nº 68.

## 5 – Das vagas de garagem.

**5.1.** O cálculo do número de vagas adiante apresentado foi realizado com base no projeto preliminar de arquitetura (Anexo II) e poderá sofrer alterações em razão do atendimento às exigências dos órgãos públicos para aprovação.

**5.2.** Ressaldado o acima disposto, o prédio possuirá 6 (seis) vagas de estacionamento localizadas indistintamente no pavimento térreo, sendo 04 (quatro) vagas presas, todas com dimensões de aproximadamente 2,5m x 5,00m, de tal modo que todos os condôminos tenham direito ao estacionamento de 01 (um) veículo.

**5.3.** As vagas de garagem não necessariamente constarão no registro de imóveis, dependendo do projeto arquitetônico a ser aprovado perante o órgão municipal competente, ficando certo de que a contratada não tem nenhum compromisso com a localização, marcação ou com o conforto das vagas de garagem.

**5.4.** Em razão das características das vagas de guarda de veículos, ficam os clientes, desde já, cientes de que, será necessária a contratação de um garagista e os condôminos deverão deixar as chaves dos veículos na portaria.

## 6 – Da remuneração da construtora.

**6.1.** O sistema de contratação da SPE LEBLON ADMINISTRADORA E SERVIÇOS TÉCNICOS DE OBRAS LTDA. será o de "Obra por Administração", também denominada a preço de custo, ou seja, custe o que custar.

**6.2.** A taxa de administração é de 20% (vinte por cento) sobre o custo integral da construção, conforme previsto no contrato de construção.

## 7 – Do custo estimado para a obra.

**7.1.** O valor da cota de construção é estimado e estará sujeito a reajuste pelo CUB-RJ (Custo Unitário Básico da Construção Civil) divulgado pelo SINDUSCON-RJ, além dos acréscimos decorrentes dos realinhamentos orçamentários a serem realizados semestralmente pela construtora, para rever e atualizar a estimativa orçamentária preliminar e reestabelecer o fluxo de caixa da obra.

**7.2.** O orçamento preliminar estimado da construção, indicado na cláusula 05 do Contrato de Construção, foi calculado com base no CUB de agosto/2022, divulgado pelo SINDUSCON-RJ, e servirá de base para o cálculo do reajuste.

**7.3.** O valor da cota de construção apresentada na Tabela de Vendas é apenas uma estimativa de gastos diretos da obra, inclusive despesas com execução e projeto de decoração, execução e projeto de sonorização, execução e projeto de ancoragem, execução e projeto de paisagismo, execução e projeto de programação visual, execução e projeto de luminotécnica, não contemplando os custos indiretos e os acréscimos decorrentes dos realinhamentos orçamentários.

**7.4.** O reajustamento da cota de construção será feito mensalmente pelo CUB-RJ fornecido pelo SINDUSCON-RJ, e a cada semestre serão acrescidos os valores decorrentes dos realinhamentos orçamentários, também convertidos em "CUB's". Desse modo, o valor do orçamento de construção, neste compreendido o orçamento estimado preliminar e os acréscimos decorrentes dos realinhamentos, será convertido em "CUB's" e distribuído no Cronograma Financeiro do empreendimento. A parcela mensal a ser paga será obtida através da conversão do valor em "CUB's" (previsto no cronograma para o mês de referência) para Reais (conforme o CUB do mesmo mês).

**7.5.** As cotas de construção começarão a ser recolhidas conforme Cronograma Financeiro do empreendimento e disposições do Contrato de Construção.

**7.6.** A tabela de vendas poderá ser modificada a qualquer momento, de acordo unicamente com a vontade da construtora.

## 8 – Dos gastos não incluídos na tabela de venda

**8.1.** Os clientes estão cientes de que não estão incluídos no orçamento preliminar os custos indiretos com a obra, como:

**8.1.1.** Despesas com a estruturação jurídica necessárias para a transferência da fração do imóvel (ITBI's, emissão de certidões, honorários de despachantes, emolumentos para lavratura de escrituras de compra e venda, procuração por instrumento público e diligências cartorárias, registro de escrituras no competente Registro de Imóveis e outros custos que não estejam necessariamente relacionados e, porventura, sejam necessários para a transmissão da propriedade para o nome dos adquirentes).

**8.1.2.** Despesas com Ligação provisória e definitiva de serviços públicos, sendo eles: água, esgoto, luz, força, gás, telefone, entre outros. Taxas, emolumentos, orçamentos de concessionárias ou empresas de serviços públicos,

despachantes, serviços de credenciados, ligações, enfim, quaisquer pagamentos para obtenção, aprovação, cadastramento e instalação de serviços definitivos de energia elétrica (vault, bus-way, câmara subterrânea, transformadores e/ou outros equipamentos que venham a ser exigidos), rede de abastecimento de água, rede de esgotos sanitários e pluviais, estação de tratamento de esgoto (ETE), gás, telefones, combate a incêndio, e outros que venham a ser necessários ao perfeito funcionamento da edificação; e ainda: pagamento de IPTU, taxa de incêndio, quaisquer outros impostos e/ou taxas incidentes sobre o imóvel; despesas com a realização das assembleias previstas no item "23.", abaixo, e com as reuniões a serem realizadas com a comissão de representantes e/ou gerenciadora; despesas bancárias e impostos sobre movimentação bancária; despesas com correios; despesas para aprovação e licenciamento do empreendimento; lembramento e desmembramento dos terrenos, retirada de árvores e medidas compensatórias, retificações de metragens e eventuais modificações nos projetos; provas de carga, exames de laboratório, testes, laudos e perícias; encargos e ônus fiscais de qualquer natureza, que recaiam sobre a construção ou que dela sejam decorrentes, inclusive todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre a taxa de administração da Contratada e sobre os serviços técnicos contratados por esta; extinção de condomínio, lavratura e registro de escrituras de convenção de condomínio e de instituição de condomínio edilício e outras que se fizerem necessárias à legalização do empreendimento; despesas para concessão de "habite-se"; despesas com averbação de "habite-se"; quitação do INSS e do ISS, inclusive despesas com obtenção das respectivas certidões negativas de débito (CND e Visto Fiscal); pavimentação de ruas (se for o caso); custos com construção de escola e de estruturação de lote comercial ou construção de comércio, nos termos a serem definidos e exigidos pelo Poder Público (se for o caso); legalização do empreendimento; custas trabalhistas; honorários de despachantes e advogados (para os casos inseridos nessa cláusula); contabilidade e outros custos que possam vir a surgir.

**8.1.3.** Gerenciamento da obra (auditoria) que serão contratados e respectivos honorários assumidos e pelos contratantes na forma prevista no item 21. do Contrato de Construção;

**8.2.** Os custos objeto dos itens 8.1.1. e 8.1.2., serão arrecadados conforme previsto nas cláusulas 7. e 8. do contrato de construção.

## 9 – Dos prazos do empreendimento.

**9.1.** Seguem abaixo os prazos da obra, sabendo-se que podem ser alterados de acordo com a estruturação do empreendimento.

a) 06 (seis) meses para aprovação e licenciamento integral do empreendimento, conclusão do projeto executivo e conclusão da demolição, contados a partir da assinatura do instrumento definitivo de compra e venda do imóvel;

b) 03 (três) meses para a conclusão das fundações, contados a partir do prazo previsto na etapa (a), supra;

c) 13 (treze) meses para a construção do edifício, contados a partir da conclusão das fundações, com prazo de carência de mais 180 (cento e oitenta) dias, findo o qual o edifício, e suas pertinentes partes comuns, deverão estar prontos e acabados; e,

d) 02 (dois) meses, contados a partir da conclusão da construção do edifício, para que se inicie o procedimento de obtenção do habite-se junto aos órgãos competentes.

**9.2.** As chaves das unidades serão entregues aos compradores logo após a obtenção do habite-se do empreendimento, e a entrega está condicionada à quitação integral de todo o compromisso financeiro assumido pelo adquirente da futura unidade autônoma.

**9.3.** Após a obtenção do habite-se, a Construtora acompanhará o procedimento de averbação do mesmo no competente Registro de Imóveis, e a consequente individualização das matrículas das unidades do empreendimento.

**9.4.** O início dos prazos acima previstos depende da venda de 70% (setenta por cento) das unidades do edifício.

**9.5.** Caso a construtora tenha insucesso nas vendas, ou não consiga licenciar o empreendimento pretendido, ou concretizar a compra do terreno, ou, ainda, não consiga executar o empreendimento por motivos alheios a sua vontade, a mesma poderá rescindir todos os contratos e devolver todos os valores pagos pelos compradores, sem nenhum tipo de multa, correção monetária, ônus extra, ou indenização de parte à parte.

## 10 – Da administração do condomínio.

**10.1.** Os clientes têm ciência e concordam com a contratação da empresa que fará a administração do condomínio pela Construtora, devendo a referida administradora a ser escolhida a exclusivo critério da Construtora, e contratada através da assinatura do Contrato Particular de Prestação de Serviços Auxiliares de Administração Condominial pelo qual a respectiva empresa contratada prestará os serviços relacionados

à administração condominial e operacional do empreendimento pelo prazo mínimo de 12 (doze) meses contados da data de realização da Assembleia Geral de Instalação do condomínio.

## 11 – Dos Direitos Especiais

**11.1.** Conforme previsto na cláusula 4.4. da Convenção de Condomínio, os proprietários das unidades 101, 102, 301 e 302 possuirão direitos especiais, sendo eles:

**11.1.1.** Aos proprietários das unidades 101 e 102, atual e que no futuro vier a sê-lo, fica expressamente assegurado, irrevogavelmente e em caráter perpétuo, o direito de promover a cobertura dos terraços descobertos que seja de seu uso exclusivo, o que deverá ser realizado sem causar prejuízo sonoro e qualquer dano sanitário e à segurança dos demais condôminos. Não será permitida a ampliação vertical da unidade (uso do pavimento acima).

**11.1.2.** Aos proprietários das unidades 301 e 302, atual e que no futuro vier a sê-lo, fica expressamente assegurado, irrevogavelmente e em caráter perpétuo, o direito de promover a cobertura dos terraços descobertos da dependência e que sejam de seu uso exclusivo, o que deverá ser realizado sem causar prejuízo sonoro e qualquer dano sanitário e à segurança dos demais condôminos. Não será permitida a ampliação vertical da unidade, sendo certo que o presente direito de uso não é estendido ao telhado imediatamente acima das respectivas unidades.

**11.1.3.** Tais direitos não poderão, em qualquer hipótese, ser de qualquer modo alterados e/ou suprimidos, por qualquer decisão assemblear, muito menos através de alteração da Convenção de Condomínio, salvo pela unanimidade de condôminos, inclusive os não quites com o condomínio.

**11.1.4.** É dever dos proprietários das unidades com direitos especiais, atuais e que no futuro forem assegurar que as coberturas das respectivas áreas de uso exclusivo prossigam obedecendo rigorosamente às características de arquitetura e especificação de materiais das fachadas comuns do edifício.

**11.1.5.** Ficam os clientes cientes de que todas as obras e modificações acima mencionadas ocorrerão às expensas e responsabilidade de cada proprietário respectivo, inclusive pela pertinente regularidade e legalização, e permanecerão aceitas pela totalidade dos condôminos desde que não afetem a solidez e segurança do prédio, bem como não impeçam o livre acesso às partes comuns na eventualidade da necessidade da realização de reparos de interesse geral do Condomínio. Eventual "mais valia", indenizações, multas ou reparos de qualquer

natureza exigidos pelos órgãos públicos serão suportados exclusivamente pelos proprietários das mencionadas unidades alteradas. Estes serão sempre responsáveis pela impermeabilização de suas unidades, no que se refere à realização destas obras, ficando os proprietários destas unidades responsáveis por quaisquer danos causados ao prédio ou a qualquer de seus condôminos, exclusivamente quando tais danos resultarem comprovadamente como consequência das suas obras feitas.

**11.1.6.** As obras executadas independem do consentimento de quaisquer condôminos, atuais ou futuros, não podendo a Convenção ou suas posteriores modificações virem a restringir, embargar ou mesmo ampliar os direitos ora assegurados, ressalvado o disposto em "11.1.4."

**11.1.7.** As obras em questão poderão ser executadas desde que sejam feitas após o "habite-se" do edifício, independente do consentimento de quaisquer condôminos, atuais ou futuros, não podendo a Convenção ou suas posteriores modificações restringir, embargar ou mesmo ampliar os direitos ora assegurados.

**11.1.8.** Ficam obrigados os proprietários das unidades 101, 102, 301 e 302 a manterem sempre a salvo o condomínio e os demais condôminos de quaisquer dúvidas, questionamentos ou penalidades administrativas ou judiciais, respondendo aos mesmos, direta e também regressivamente, pelos prejuízos que porventura lhes causarem.

**11.1.9.** Tratando-se de direito de uso, ainda que em caráter perpétuo, de qualquer forma ou em qualquer tempo, os acréscimos ou ampliações, porventura construídos não poderão constituir unidades autônomas independentes, ficando essas benfeitorias incorporadas ao mencionado apartamento e devendo tais direitos constar de todas as escrituras de venda das unidades do edifício.

# MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS

## A. EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

### 1. Segurança Patrimonial

Conforme consultoria de empresa especializada em segurança, serão previstos os itens abaixo relacionados:

#### 1.1. Fechamento do Terreno

Será executado muro para fechamento do terreno junto aos vizinhos de divisa, a composição de acabamentos e formas seguirão as determinações do projeto Arquitetônico de Fachada específico a ser desenvolvido.

#### 1.2. Acessos Veículos

Os portões de acesso a veículos serão em alumínio conforme detalhes do Projeto Arquitetônico de Fachada. Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de sistema automatizado de acionamento dos mesmos.

A aquisição e a instalação de portões eletromecânicos com controles automáticos poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

#### 1.3. Acesso Pedestres

A esquadria de acesso a pedestres na portaria será em alumínio, madeira e vidro, conforme detalhes do Projeto Arquitetônico de Fachada e de Segurança. Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de sistema automatizado de acionamento dos mesmos.

A aquisição e a instalação de portões eletromecânicos com controles automáticos poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

### 1.4. Circuito Fechado de TV (CFTV)

Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de circuito interno de TV com monitoramento digital de imagens, em pontos distribuídos estrategicamente pelas partes comuns da edificação.

A aquisição e a instalação dos equipamentos de monitoramento e câmeras e cablagem poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

### 1.5. Central de Alarme

Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de central de alarme anti-intrusão, com possibilidade de controle de acesso ao perímetro da edificação e acionamento via controle remoto e/ou botões de pânico.

A aquisição e a instalação dos equipamentos poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

### 1.6. Proteção Perimetral

Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de proteção perimetral com sensores infravermelhos.

A aquisição e a instalação dos equipamentos poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

### 1.7. Controle de Acesso

Conforme Projeto De Automação Predial, será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para instalação dos controles automatizados dos principais acessos da edificação (portões de veículos e porta de acesso de pedestres) com previsão de um sistema de portaria remota, considerando-se que a compra dos equipamentos e a contratação desse serviço terá que ser contratado pelo condomínio após a entrega do empreendimento.

## 2. Telecomunicações:

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada, serão previstos os itens abaixo relacionados:

### 2.1. Interfonia

Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de sistema de comunicação interna que permitirá ligações internas entre as unidades, com a portaria e determinados locais das áreas comuns da edificação, conforme pontos previstos em projeto específico.

A aquisição e a instalação da cablagem e aparelhos telefônicos poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

### 2.2. Telefonia

Serão instaladas tubulações e caixas necessárias, desde a entrada do prédio até a entrada da unidade, sendo a ligação da rede externa à entrada do prédio a cargo da Concessionária local (ligação definitiva). Será previsto um ponto na sala, nos quartos e na cozinha, de chegada da instalação para cada unidade, visando à futura instalação de linhas particulares de telefone externo por operadoras locais pelos adquirentes das unidades.

### 2.3. Automação Predial

Conforme Projeto De Automação Predial, será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para instalação dos controles automatizados dos principais equipamentos funcionais da edificação, considerando-se níveis de reservatórios de águas, conjunto de motores bomba e elevadores.

A aquisição dos equipamentos e a instalação da cablagem poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

### 3. Elevadores

Será instalado 1 elevador interligando do pavimento térreo ao 3º (terceiro) pavimento, conforme capacidade e velocidades previstas pelo cálculo de tráfego exigido pelo GEM, das marcas OTIS, ATLAS-SCHINDLER ou THYssen KRUPP.

A dimensão dos elevadores deverá atender a norma para deficientes físicos vigente no Município do Rio de Janeiro. As cabines serão revestidas em aço inoxidável e

espelho, com comandos automáticos e as portas terão acabamento em aço inoxidável.

## 4. Sistema de Ar-Condicionado

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada. As unidades autônomas e lojas serão dotadas de infraestrutura (tubulação frigorígena principal, cabo de força e controle da ligação da unidade evaporadora até a condensadora, além de dreno) para instalação de sistema de refrigeração tipo Split Split Multi/Split, que permite refrigerar diferentes ambientes ao mesmo tempo, contando com um menor número de condensadoras, atendendo a pontos em todos os quartos, suítes e salas, ficando por conta dos adquirentes das unidades a aquisição e instalação das condensadoras e evaporadoras.

A localização das evaporadoras e condensadoras serão indicadas conforme determinação da construtora, ficando a cargo dos adquirentes a aquisição dos equipamentos e instalação deles após entrega do empreendimento.

Para as áreas comuns, serão determinados pela construtora os locais a serem refrigerados com o mesmo sistema das unidades, e os equipamentos e a sua instalação poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

## 5. Sistema de Gás e de Aquecimento de Água.

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada e de acordo com as determinações da Concessionária Local, será executada infraestrutura necessária para execução de sistema de aquecimento de água a gás para os banheiros e para as cozinhas, bem como um ponto de gás para fogão nas cozinhas nas unidades autônomas.

A aquisição e instalação dos aquecedores, ficarão a cargo dos adquirentes após a entrega do empreendimento, bem como a ligação definitiva de cada unidade junto à Concessionária.

Para as áreas comuns serão determinados pela construtora os locais a serem aquecidos com o mesmo sistema das unidades, e os equipamentos e a sua instalação poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

## 6. Automação das Unidades Autônomas

O projeto apresenta infraestrutura básica de automação nas áreas privativas conforme projeto específico de automação.

### B. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

#### 1. Vedações

As vedações externas e internas serão executadas em blocos cerâmicos.

#### 2. Estrutura

Será executada em concreto armado conforme projeto específico.

#### 3. Instalações Hidrossanitárias e de Águas Pluviais

Serão obedecidas as recomendações e normas dos fabricantes e Concessionária local.

##### 3.1. Materiais:

- Tubulação de água fria: em tubos de PVC, das marcas Tigre, Amanco, Akros Fortilit ou Brasil.

- Tubulação para esgotos: em tubos de PVC, das marcas Tigre, Amanco, Akros Fortilit ou Brasil.

- Tubulação para gordura e águas pluviais: em tubos de PVC/ série R, das marcas Tigre, Amanco, Akros Fortilit ou Brasil.

- Registros de Gaveta: das marcas Fabrimar, Deca ou Docol.

##### 3.2. Louças:

Serão especificadas das marcas Fabrimar, Deca, Incepa ou Roca.

##### 3.3. Metais:

Serão especificadas das marcas Fabrimar, Deca ou Docol.

##### 3.4. Conjunto Motor-bomba:

Serão instaladas e entregues bombas de recalque e pressurização das marcas Jacuzzi, Schneider, Dancor, Darka, Worthington ou Marck.

## 4. Instalações Elétricas

Serão obedecidas as recomendações e normas dos fabricantes e Concessionária local.

### 4.1. Materiais:

- Fios e cabos: em cobre eletrolítico das marcas Prysmian, Ficap, Forest, Imbrac, Pirelli, Condu spar, Reiplas ou IPCE.

- Eletrodutos: em PVC rígido ou flexível das marcas Tigre, Fortilit, Amanco, Suprema ou Cipla.

- Caixas e Quadros de Distribuição: em caixas metálicas ou PVC com portas das

marcas Eletromar, Pial, Tigre, Steck, Cemar, Siemens, GE ou Internacional.

- Dispositivos de Proteção: disjuntores Siemens, GE, Lorenzetti, Eletromar ou Lousano.

- Interruptores e Tomadas dos banheiros das unidades autônomas e das partes comuns: marcas Pial, Siemens, Prime ou Bticino.

- Aparelhos de Iluminação: as partes comuns sociais da edificação e as varandas e os terraços das unidades autônomas serão dotadas de luminárias, conforme modelos e localização de projeto específico, e farão parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

## 5. Instalações de Combate ao Incêndio

Serão instalados os equipamentos necessários de combate e prevenção a incêndios, cb, sprinklers e sistemas de detecção, somente nas partes comuns, conforme normas do Corpo de Bombeiros. O dimensionamento seguirá o projeto a ser desenvolvido e aprovado pelo Corpo de Bombeiros e o custo será contemplado na verba de Habite-se e Ligações Definitivas.

As tubulações serão executadas em ferro galvanizado das marcas Mannesman, Formosa, Cia. Hansen Industrial ou Apolo ou em CPVC da marca Tigre.

## 6. Esquadrias de Alumínio

As esquadrias serão em alumínio, aplicando-se à fachada do empreendimento, e seguirão a determinação de projeto específico em suas dimensões, fabricantes, acabamentos e acessórios.



## 7. Vidros

Os vidros terão espessura compatível com o vão das esquadrias de alumínio. Os acabamentos dos mesmos seguirão as determinações da fachada do empreendimento.

## 8. Fachada

A composição de acabamentos e formas seguirão as determinações do projeto Arquitetônico específico a ser desenvolvido.

### C. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

#### 1. Estacionamento

- Piso: Cimentado Liso
- Parede: Pintura Látex
- Teto: Laje desformada com pintura látex

#### 2. Depósito de Lixo

- Piso: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane
- Parede: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane
- Teto: Laje desformada para pintura látex
- Soleira: Tipo filete em granito ou mármore
- Porta: Alumínio anodizado

#### 3. Compartimentos técnicos

- Piso: Cimentado Liso
- Parede: Pintura Látex
- Teto: Laje desformada para pintura látex
- Porta: Alumínio anodizado ou ferro com pintura

#### 4. Reservatórios de Água

- Piso: Concreto impermeabilizado
- Parede: Concreto impermeabilizado
- Teto: Concreto impermeabilizado
- Porta: Alumínio anodizado ou ferro com pintura

#### 5. Área Técnica do 3º pavimento (dependência)

- Piso: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane
- Parede: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane

## 6. Telhado (laje acima dependências)

- Piso: laje impermeabilizada

7. Afastamento Frontal Térreo, Calçada em frente ao empreendimento, Portaria, Escada de Incêndio, Hall dos Pavimentos, Coworking, Lavanderia, Terraço Descoberto do Pavimento Térreo, Bicicletários e Banheiro PNE.

A especificação desses compartimentos contemplada no orçamento é no osso (sem acabamento). Todos os acabamentos dessas áreas serão definidos durante o desenvolvimento dos projetos de decoração e seus custos serão contemplados na verba de decoração (fundo mobiliário).

### D. DECORAÇÃO DAS PARTES COMUNS

#### 1. Decoração

Será desenvolvido projeto personalizado de interiores, contemplando as áreas comuns sociais do empreendimento. O projeto, a aquisição, os acabamentos diferenciados e a montagem dos equipamentos e mobiliário poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

#### 2. Paisagismo

Será contratada empresa especializada para concepção e execução paisagística. O projeto, preparo do terreno, a aquisição do substrato, as plantas e o plantio poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

#### 3. Programação Visual

Será desenvolvido Projeto de comunicação gráfica para o empreendimento, contemplando as áreas comuns sociais e de acesso do empreendimento. O projeto, a aquisição e a instalação de todos os seus pertences poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

#### 4. Luminotécnica

Poderá ser desenvolvido Projeto de luminotécnica para o empreendimento, contemplando as áreas comuns sociais e de acesso, além da fachada do empreendimento. O projeto, a aquisição e a instalação de todos os seus pertences poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

### E. ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

#### I. APARTAMENTOS

##### 1. Sala/Cozinha, Quartos, Suítes e Circulação

- Piso: Porcelanato
- Parede: Pintura látex.
- Teto: Estuque em gesso para pintura plástica.
- Rodapé: Em madeira com acabamento em pintura esmalte ou cantoneira em alumínio
- Portas internas: Porta lisa de madeira com miolo semioca de abrir, acabamento em pintura esmalte na cor branca.
- Portas externa de acesso (sala) e ferragem: Seguirá a determinação do projeto para decoração do empreendimento, podendo fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.
- Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado ou Papaiz, em latão ou aço inox.
- Equipamentos: Bancadas em granito com cuba em inox e monocomando de mesa, com previsão de cooktop à gás de 4 bocas, além de previsão para microondas.

##### 2. Varandas:

- Piso: Porcelanato
- Parede: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento.
- Teto: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento.
- Rodapé: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento.
- Soleira: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento.
- Esquadria: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento.
- Bancada Gourmet: Seguirá a determinação do projeto de fachada do empreendimento sendo entregue uma bancada em granito dotada de uma cuba em inox e torneira e previsão de pontos hidráulicos e elétricos para uma lavadora lava e seca elétrica. Será previsto também um ponto para o aquecedor de passagem de água localizado acima da bancada.

##### 3. Terraços Garden e dependências das coberturas

- Piso: Porcelanato.
- Parede: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
- Rodapé: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
- Soleira: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
- Esquadria: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
- Bancada Gourmet (somente unidade 301 e 302): Seguirá a determinação do projeto de fachada do empreendimento sendo entregue uma pia em granito dotada de uma cuba em inox e torneira e previsão de pontos hidráulicos e elétricos para churrasqueira elétrica de bancada.
- Piscina (somente unidade 301 e 302): Será entregue a instalação hidráulica e de esgoto bem como a execução da forma da piscina em concreto seu revestimento em pastilha e a entrega das instalações e equipamentos de filtração e iluminação. O aquecimento da piscina não está contemplado.
- Ducha Externa (somente unidade 301 e 302): Seguirá a determinação do projeto de interiores do empreendimento sendo um chuveiro e previsão de pontos hidráulicos somente para água fria.
- Previsão Ofurô (somente para unidades 101 e 102): será entregue a previsão de hidráulica e de esgoto, além de carga na estrutura para um equipamento tipo Ofurô. O equipamento parte de um Kit a ser adquirido pelo proprietário.

##### 4. Banheiros

- Piso: Porcelanato.
- Parede: Cerâmica.
- Teto: Rebaixo em gesso para pintura plástica.
- Soleira: Tipo filete em granito ou mármore
- Equipamentos: Bancada em granito, cuba em louça de embutir e misturador de mesa
- Bacia com caixa acoplada dualflux
- Ducha higiênica manual
- Chuveiro de parede e acabamentos para registro
- Porta: Porta lisa de madeira com miolo semi oca de abrir, acabamento em pintura esmalte na cor branca.
- Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado ou Papaiz, em latão ou aço inox.

## 6. Cozinha

- Piso: Porcelanato.
- Parede: Cerâmica.
- Teto: Rebaixo em gesso para pintura plástica.
- Equipamentos: Bancada em granito com cuba em inox e misturador de mesa.
- Porta: Porta lisa de madeira com miolo semi oca de abrir, acabamento em pintura esmalte na cor branca.
- Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado ou Papaiz, em latão ou aço inox.

## 7. Escada de acesso para as dependências (somente unidade 301 e 302)

- Piso e rodapé: granito.
- Guarda Corpo: Ferro.
- Estrutura: Ferro.

## F. OBSERVAÇÕES GERAIS

**1.** Esta é apenas uma especificação preliminar para orçamento inicial da obra. Durante a fase de projetos será elaborada uma especificação definitiva pela construtora a ser informada aos clientes. Portanto, os itens acima podem ser alterados em função da disponibilidade do material especificado no mercado ou materiais especificados que saíram de linha.

**2.** As imagens, ilustrações e plantas humanizadas referentes ao empreendimento apresentados no material publicitário, outdoors, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação são meramente ilustrativos podendo apresentar variações em relação ao entorno e obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas, ou do atendimento a postulados legais. O material publicitário veiculado é meramente ilustrativo, não se configurando como parte integrante de qualquer instrumento legal, podendo, inclusive, serem alteradas sem prévio aviso.

**3.** A configuração e os níveis da implantação do empreendimento estão sujeitos a alterações decorrentes de exigências técnicas e estruturais, ao atendimento das posturas municipais, concessionárias e condições do entorno.

**4.** Os quadros de luz, tomadas, interruptores e registro de comando das instalações hidráulicas poderão estar localizados em locais diferentes daqueles representados no modelo do stand de vendas.

**5.** O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas, conforme especificação do projeto paisagístico. As imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação representam artisticamente a fase adulta das espécies, que será atingida ao longo do tempo.

**6.** No interesse do bom andamento da obra, a construtora poderá substituir os equipamentos ou materiais que faltarem no mercado na época de sua aquisição ou que se tornarem inacessíveis desde que mantida a mesma qualidade, podendo inclusive as partes comuns sofrerem pequenas alterações ditadas pela melhor solução técnica ou estética.

**7.** Não estão incluídos nesta especificação aparelhos de iluminação das unidades autônomas, assim como aparelhos de ar-condicionado, a serem adquiridos pelo proprietário. O fornecimento e instalação do que não constar expressamente nessa especificação será de responsabilidade dos Adquirentes das Unidades.

**8.** Somente serão permitidas visitas à Obra, por parte dos senhores adquirentes, com autorização da Construtora e sempre na companhia de um representante da Mozak e mediante agendamento prévio com a área de Relacionamento com o Cliente.

**9.** As opções de plantas alternativas a serem oferecidas pela Incorporadora, serão apresentadas futuramente conforme prazo estabelecido e estão sujeitas a cobrança por parte da incorporadora. Não serão admitidas modificações nas unidades ao longo do andamento das obras, exceto as eventualmente oferecidas pela incorporadora, dentro do prazo ofertado.

**10.** As imagens das unidades autônomas podem possuir configurações diferentes do padrão do empreendimento, no que diz respeito à opção de planta e acabamentos, rebaixos, sancas decorativas, mobiliários e artigos decorativos, não sendo parte integrante do contrato. As unidades autônomas serão entregues conforme especificação descrita neste memorial.

**11.** A Mozak não se responsabiliza pelas construções vizinhas ao empreendimento. Itens como acréscimo nas edificações existentes no entorno, aberturas de jane-

las, alterações de afastamentos, entre outras condições dos imóveis de terceiros podem ser verificados no local, cabendo ao Poder Público fiscalizar a regularidade das construções vizinhas ao empreendimento.

**12.** É dever dos proprietários, atuais e que no futuro forem, assegurar que as características de arquitetura e especificação de materiais das fachadas comuns do edifício, incluindo a varanda, sejam preservadas.

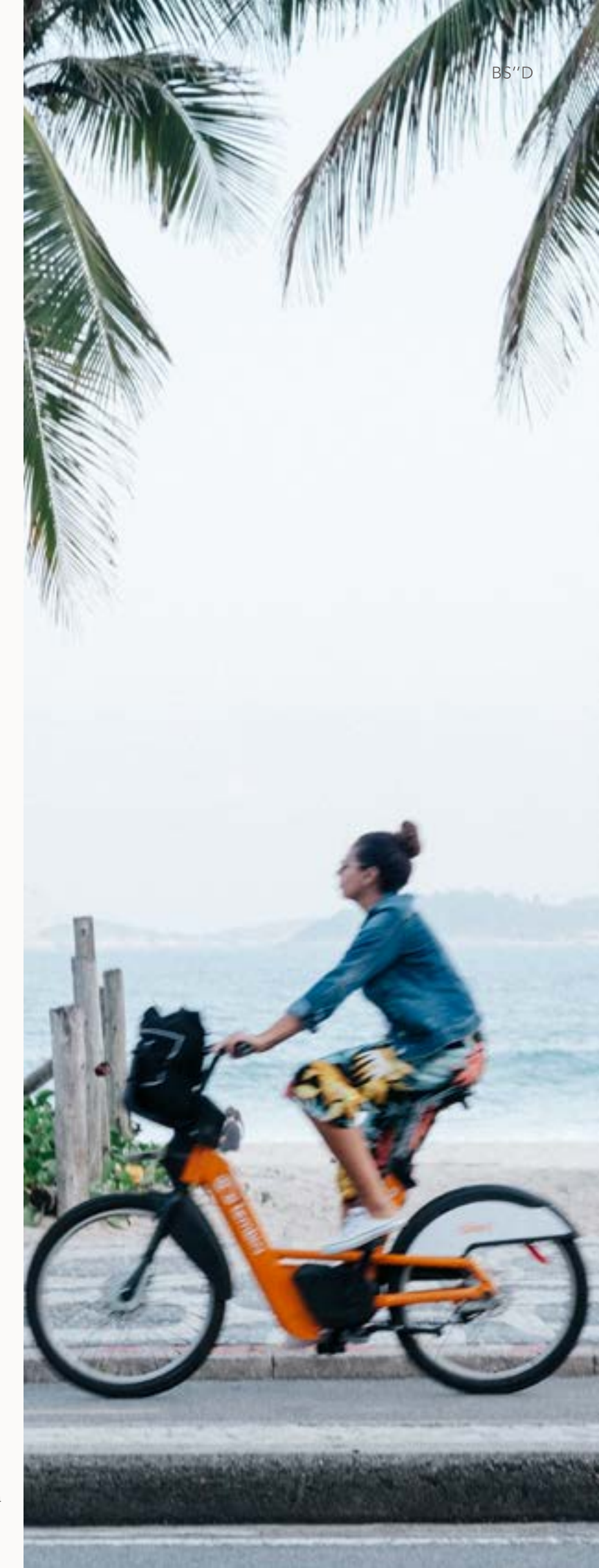
### Construção:

execução e projeto de decoração; projeto e execução de sonorização; execução e projeto de ancoragem; execução e projeto de paisagismo; execução e projeto de programação visual; execução e projeto de luminotécnica; execução e projeto de automação, segurança e lógica (automação portões de garagem, interfone, cftv, sensoriamento perimetral, controle de acesso, alarme, antena coletiva, sinalização de garagem, controle reservatórios e equipamentos); revestimentos especiais (mármore, granitos, pinturas especiais, papéis de parede, marcenaria, espelhos, definidos no projeto de decoração nas partes comuns); porcelanato, cerâmicas, forro de gesso ou forros especiais decorativos das partes comuns; detetização, desratização e higienização dos reservatórios; luminárias das partes comuns; móveis, equipamentos, eletrodomésticos, adornos das partes comuns; medidores individuais; ligações definitivas; volt e despesas com seus equipamentos e cabeamentos; extensões externas eventualmente solicitadas pelas concessionárias; antena coletiva e/ou parabólica. Além de tudo aquilo que não estiver expressamente consignado como obrigação da Construtora.

## NOTAS PLANTAS HUMANIZADAS

As imagens contidas nas páginas 12 a 15, 20, 21, 26, 27, 34 a 37 e 40 a 61 do presente material são perspectivas ilustradas. A decoração, os revestimentos e o paisagismo contidos nessas imagens são meramente ilustrativos. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Trata-se de plantas provisórias sujeitas a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. As plantas apresentam localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As Áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes, gradis e pilares. As cotas são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachadas e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12.721/ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alterações de 5%. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção.

As plantas contidas nas páginas 62 a 79 são plantas provisórias, sujeitas a alterações sem aviso prévio. A decoração e revestimentos são meramente ilustrativos. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. As plantas apresentam localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As Áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes, gradis e pilares. As cotas são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachadas e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12.721/ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alterações de 5%. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção.



MOZAK

