

*Saint Patrick's*

# Sumário

3 - A mozak	11 - Convite para a Compra do Terreno
4 - Inovação	12 - Mapa
5 - Arte	13 - Resumo
6 - Harmonia	14 - Quadro de Áreas Privativas
7 - Tradição	15 - Plantas
8 - Porque Arquitetura Importa	25 - Disposições Gerais
9 - Conceito do Empreendimento	
10 - Depoimento	

# *CA Mozak*

Ao longo dos últimos anos, desenvolvemos uma série de projetos que foram conceito na América Latina.

A Mozak reúne os melhores e essa fusão de talentos não é uma casualidade, nem motivo de surpresa.

Pensando no produto final, a empresa leva o desenvolvimento a outro nível, agregando valor ao ambiente e sempre considerando o impacto que proporcionará na sociedade.

# Inovação

Nosso território é o território das ideias em construção, o chão de quem pensa diferente.

Desenvolvemos espaços de vida com a atitude, a responsabilidade e a independência de quem esculpe uma obra de arte. Posicionamento de quem deixa um legado.

Essas são as nossas premissas.





# Arte

“É curioso como o desmoronamento de partes do mundo tradicional fazem vir à tona novidades surpreendentes”

Carolina Lindner - Gerente comercial

# Harmonia

O desafio desta empreitada está em promover a costura entre o passado e o presente, antigas e novas aplicabilidades e apostar no charme único desta esquina no Leblon.

O objetivo é encantar quem passa por ali, despertar a vontade de conhecer suas galerias, desfrutar espaços comerciais e corporativos em um ambiente único que transita entre a história e a contemporaneidade.

# Tradição

Uma antiga vila residencial, que foi preservada em pleno Leblon e que, por muitos anos, funcionou como colégio Saint Patrick's abrigará agora, um projeto surpreendente

O passado e o presente se encontrarão na esquina mais charmosa do Leblon.

# Porque Arquitetura Importa

A essência da arquitetura é parte do homem; a parte que ele cria e concede como sua extensão.



# Conceito do Empreendimento

Um projeto milimetricamente pensado que reflete um amplo vocabulário estético e profundas influências das artes visuais.

O Saint Patrick`s é um reflexo de sua doutrina: um projeto não deve invadir a paisagem e sim tornar-se parte do ambiente sutil e elegantemente.

É necessário integrar a arquitetura com o ambiente, deixando de fora o caos da cidade, criando harmonia com o entorno e gerando um autêntico refúgio para o espírito.

# Depoimento

Ao nos depararmos com esse novo desafio proporemos uma nova edificação.

Conjugada a um bem tombado, buscaremos elementos, ritmos e volumes que destaquem o antigo e o novo, mas ao mesmo tempo soem naturais.

Temos demonstrado uma extraordinária visão e uma habilidade genial em balancear delicadamente diferentes talentos, alcançando resultados estupendos e únicos.

Nossos trabalhos anteriores refletem um refinado gosto pelo criativo e sustentável.

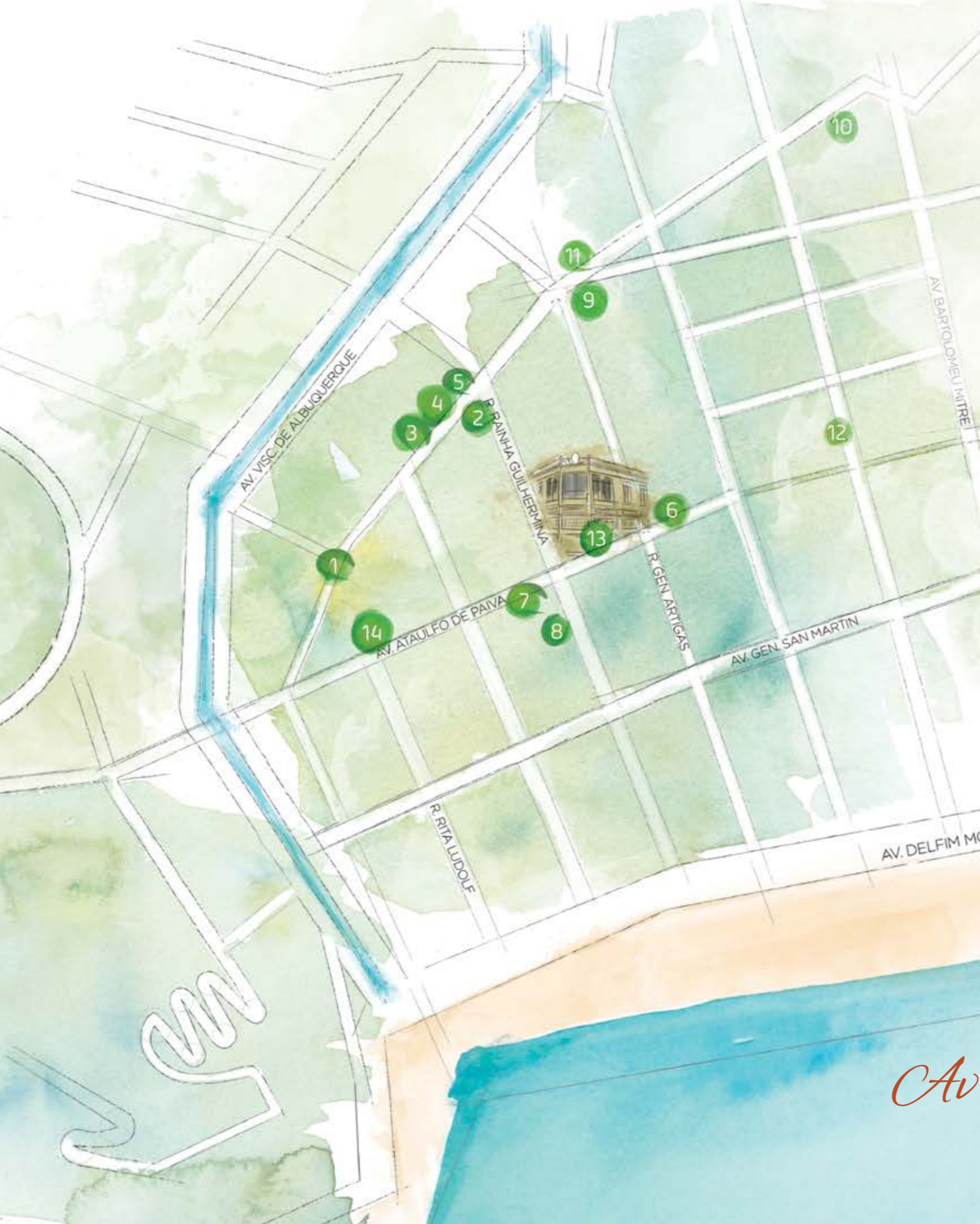
Isaac J. Elehep

# *Convite para a compra do terreno*

A compra do terreno está em fase final de negociação e aqueles que se juntarem ao grupo nessa etapa não contarão com despesas de vendas como mídia, publicidade e stand.

Esta é uma oportunidade única, tanto para investidores que buscam bom retorno financeiro, quanto para pessoas que queiram adquirir um excelente negócio. É importante ressaltar que essas condições valem até antes do fechamento do terreno, após o qual praticaremos uma tabela de vendas tradicional.

Este é um empreendimento que só será viabilizado por meio das melhores parcerias. E, por isso, estamos abrindo este estudo para poucos clientes.



- 1 Esch Café: Rua Dias Ferreira, 78A
- 2 Sushi Leblon: Rua Dias Ferreira, 256
- 3 Quadrucci: Rua Dias Ferreira, 233
- 4 Zuka: Rua Dias Ferreira, 233B
- 5 A Garrafeira - Loja de vinhos: Rua Dias Ferreira, 259
- 6 Talho Capixaba: Avenida Ataulfo de Paiva, 1022<sup>a</sup>
- 7 Prima Bruschetta: Rua Rainha Guilhermina, 95
- 8 Nam Thai: Rua Rainha Guilhermina, 95
- 9 Manekineko: Rua Dias Ferreira, 410
- 10 Ct Boucherie: Rua Dias Ferreira, 638
- 11 Livraria Argumento: Rua Dias Ferreira, 417
- 12 Kurt: Rua General Urquiza, 117
- 13 Academia BodyTech!: Avenida Ataulfo de Paiva, 1100
- 14 Ritz Plaza Hotel Leblon: Avenida Ataulfo de Paiva, 1280

*Av. Ataulfo Paiva, nº 1120*



## Resumo

O terreno possui aproximadamente 1.200 m<sup>2</sup>

No pavimento térreo serão construídas 8 lojas que variam de 40 a 1.600 m<sup>2</sup>.

Serão 4 pavimentos com total de 46 espaços comerciais que variam de 35 a 150 m<sup>2</sup> com possibilidade de junção chegando a 815 m<sup>2</sup>.

O segundo e o terceiro subsolo serão para vagas de garagem.

Cada unidade contemplará 1 vaga de garagem.

# Quadro de áreas privativas

UNIDADES	TIPO	COBERTO M <sup>2</sup>	SUBSOLO LOJA / DEP M <sup>2</sup>	JIRAU/ TERRAÇOS M <sup>2</sup>	TOTAL ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>
Loja 01	loja	265,01	860,51	506,08	1.631,60
Loja 02	loja	173,19	132,29		305,48
Loja 03	loja	48,96			48,96
Loja 04	loja	40,37			40,37
Loja 05	loja	63,20			63,20
Loja 06	loja	44,45			44,45
Loja 07	loja	52,01			52,01
Loja 08	loja	103,19	86,55		189,74

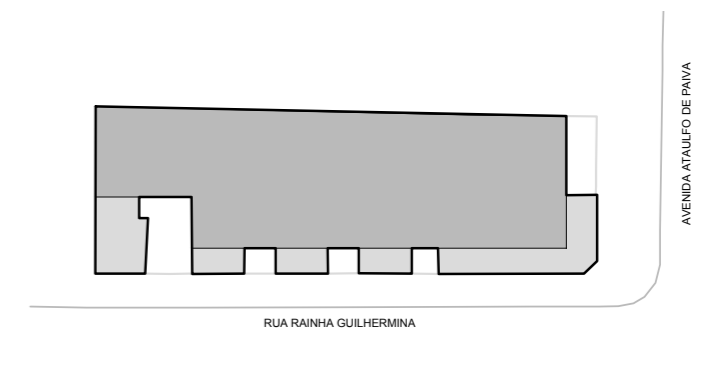
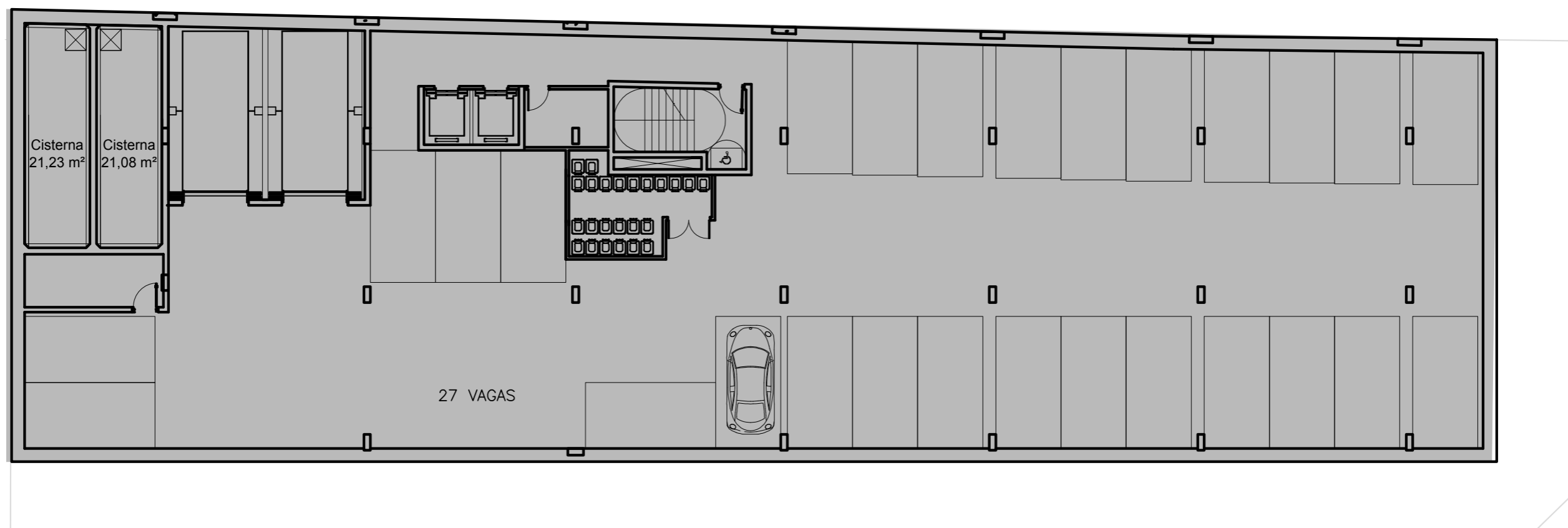
UNIDADES	TIPO	COBERTO M <sup>2</sup>	SUBSOLO LOJA / DEP M <sup>2</sup>	TOTAL ÁREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>
201	sala	43,22	860,51	43,22
202	sala	54,18	132,29	54,18
203	sala	65,36		65,36
204	sala	54,01		54,01
205	sala	74,46		74,46
206	sala	55,17		55,17
207	sala	47,53		47,53
208	sala	67,73	86,55	67,73
209	sala	52,27		52,27
210	sala	97,86		97,86
301	sala	78,41	0,00	78,41
302	sala	84,87	65,19	150,06
303	sala	52,40	14,14	66,54
304	sala	54,09	0,00	54,09
305	sala	55,12	12,57	67,69
306	sala	55,48	6,43	61,91

307	sala	47,85	6,54	54,39
308	sala	48,06	12,46	60,52
309	sala	52,27	0,00	52,27
310	sala	73,84	19,07	92,91
401	sala	78,41		78,41
402	sala	84,87		84,87
403	sala	52,40		52,40
404	sala	54,09		54,09
405	sala	55,12		55,12
406	sala	55,48		55,48
407	sala	47,85		47,85
408	sala	48,06		48,06
409	sala	52,27		52,27
410	sala	66,11		66,11
411	sala	34,98		34,98
412	sala	37,42		37,42
413	sala	57,11		57,11
501	sala	78,41		78,41
502	sala	84,87		84,87
503	sala	52,40		52,40
504	sala	54,09		54,09
505	sala	55,12		55,12
506	sala	55,48		55,48
507	sala	47,85		47,85
508	sala	48,06		48,06
509	sala	52,27		52,27
510	sala	66,11		66,11
511	sala	34,98		34,98
512	sala	37,42		37,42
513	sala	57,11		57,11



# 3º Subsolo

## Garagem

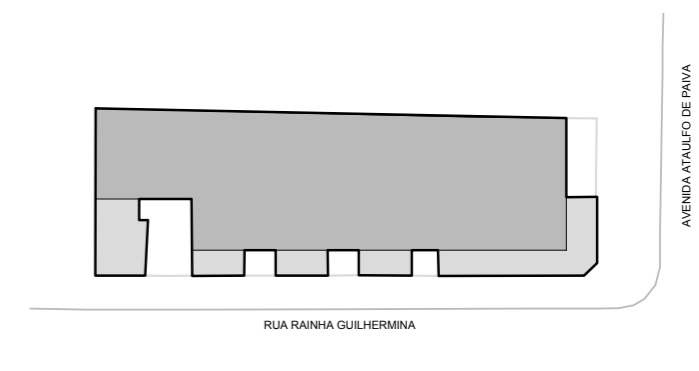
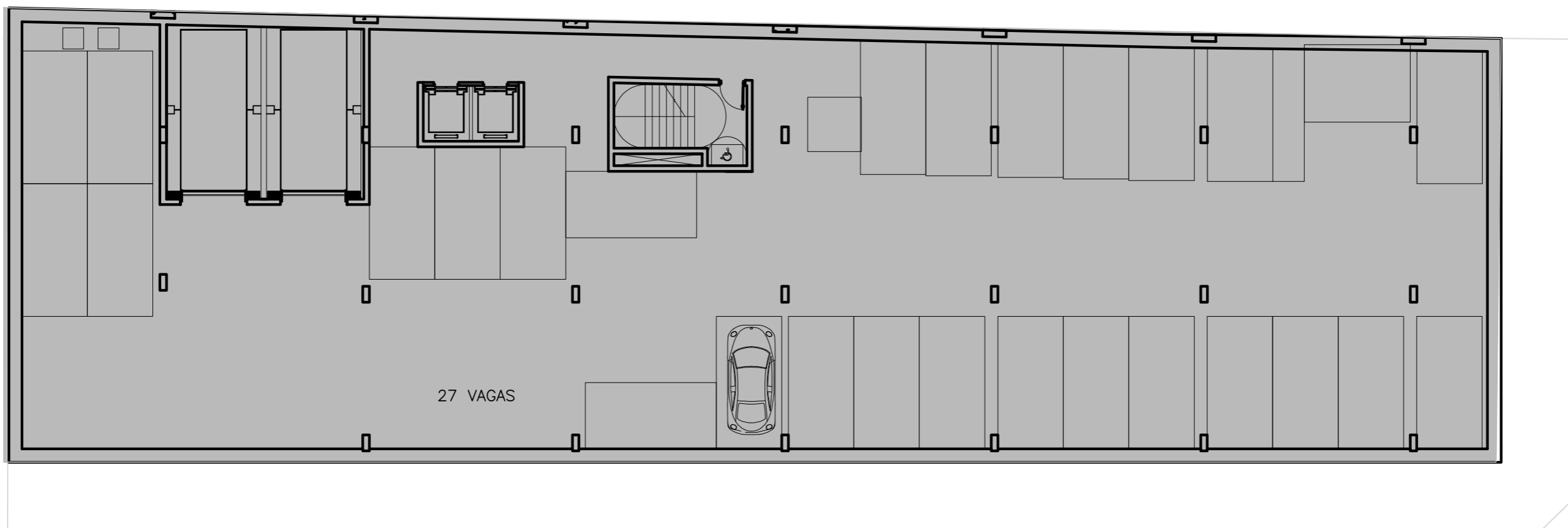


### PROJETO PRELIMINAR EM DESENVOLVIMENTO

Esta é uma planta provisória sujeita à alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais e das concessionárias locais. A planta não apresenta localização de pilares e prumadas de instalações, pois se trata apenas de um estudo preliminar. As áreas descritas são referentes à área privativa de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as áreas de paredes. As cotas são de eixo a eixo de cada parede.

# 2º Subsolo

## Garagem

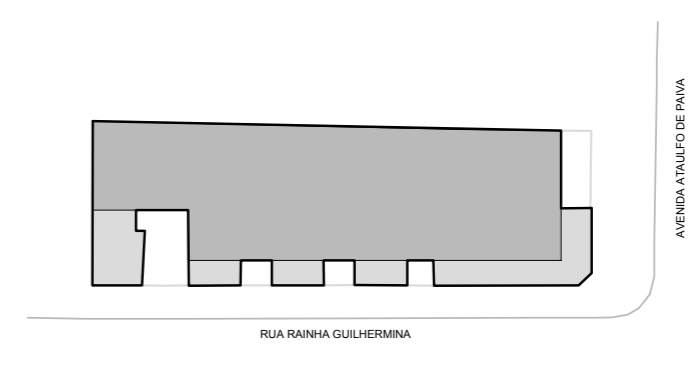
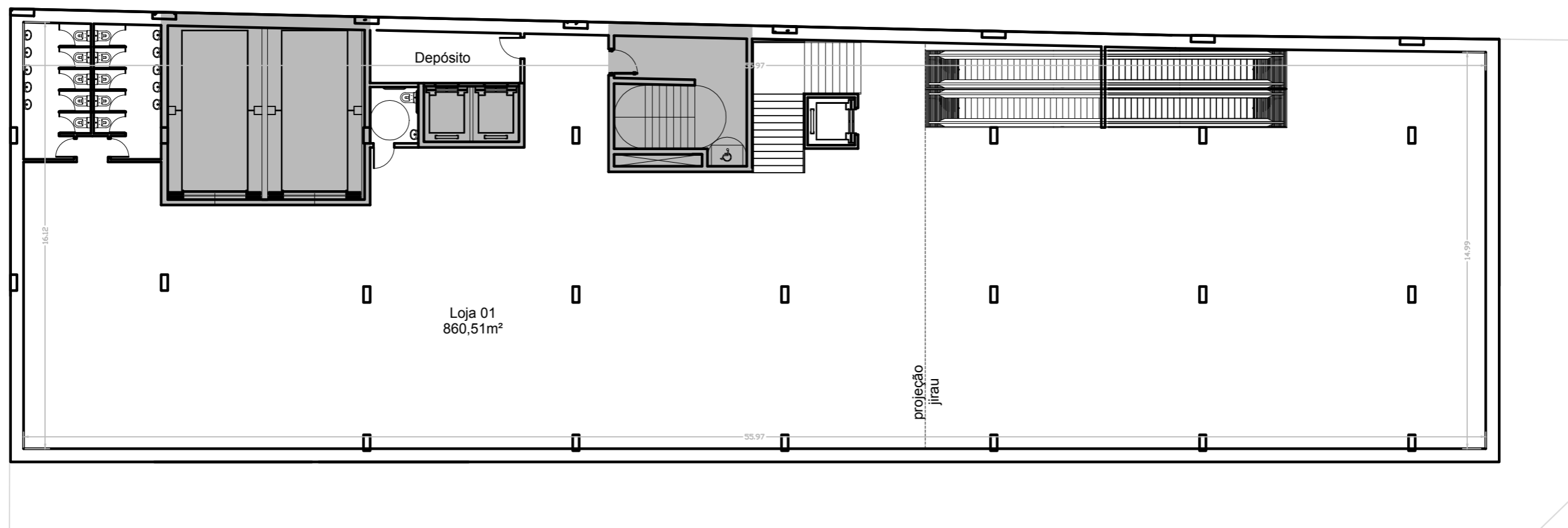


### PROJETO PRELIMINAR EM DESENVOLVIMENTO

Esta é uma planta provisória sujeita à alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais e das concessionárias locais. A planta não apresenta localização de pilares e prumadas de instalações, pois se trata apenas de um estudo preliminar. As áreas descritas são referentes à área privativa de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as áreas de paredes. As cotas são de eixo a eixo de cada parede.

# 1º Subsolo

## Subsolo – Loja 01

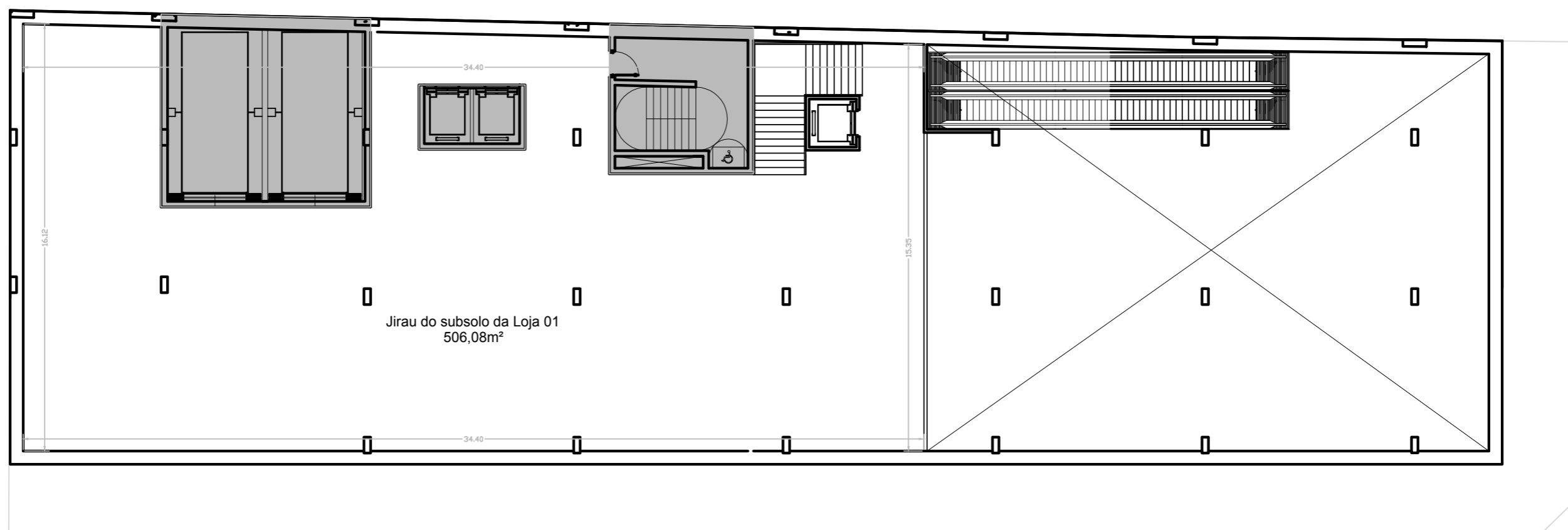


### PROJETO PRELIMINAR EM DESENVOLVIMENTO

Esta é uma planta provisória sujeita à alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais e das concessionárias locais. A planta não apresenta localização de pilares e prumadas de instalações, pois se trata apenas de um estudo preliminar. As áreas descritas são referentes à área privativa de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as áreas de paredes. As cotas são de eixo a eixo de cada parede.

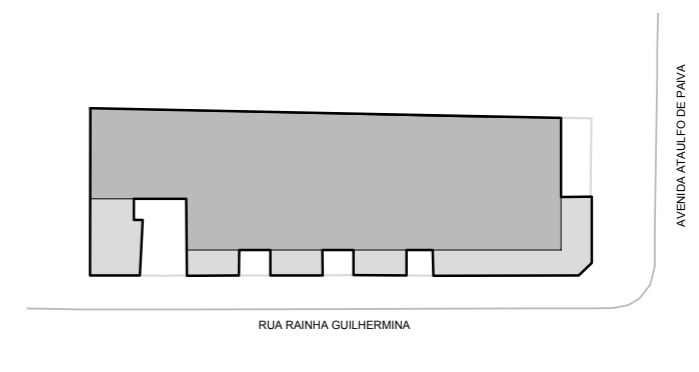
# Jirau 1º Subsolo

## Jirau do Subsolo – Loja 01



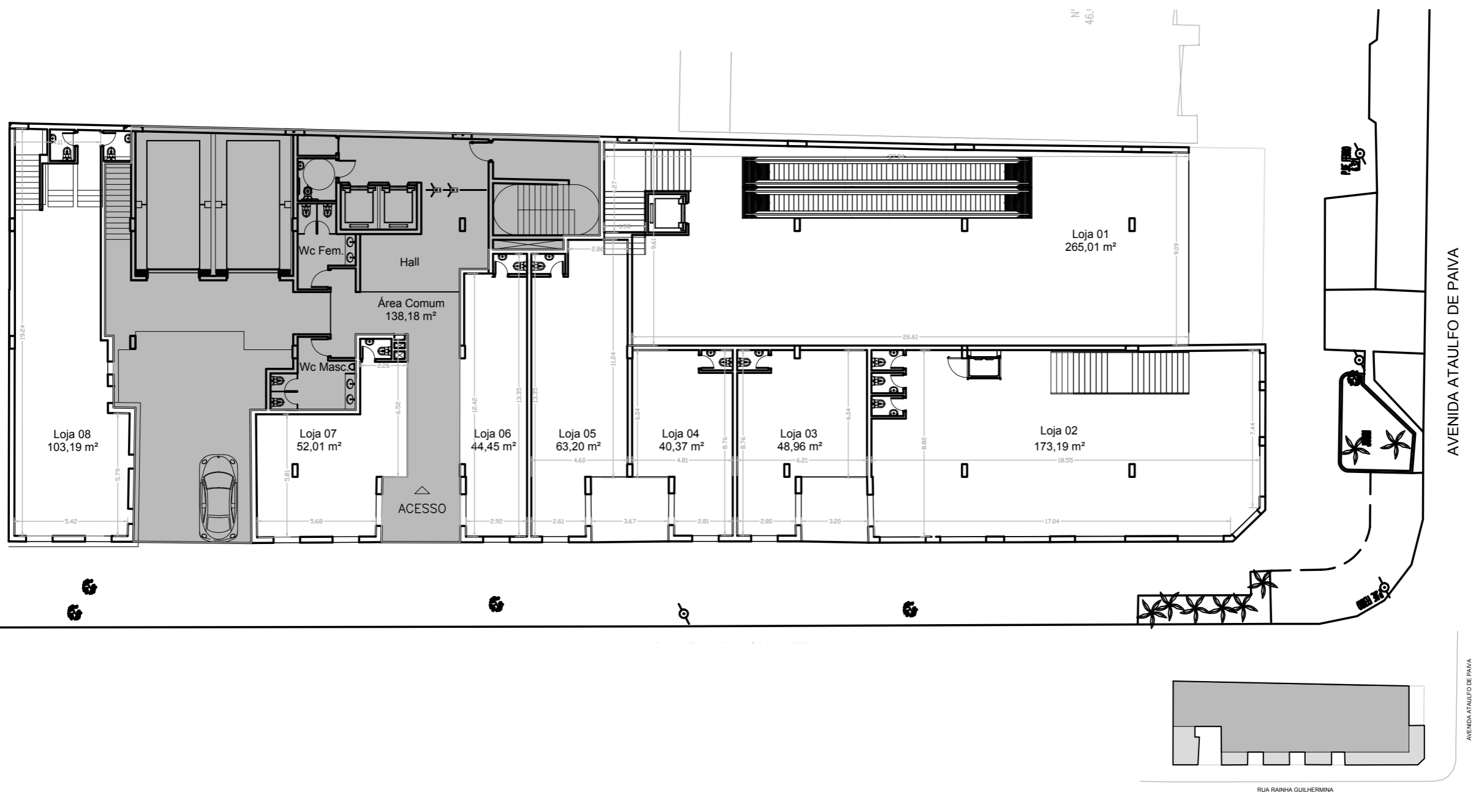
### PROJETO PRELIMINAR EM DESENVOLVIMENTO

Esta é uma planta provisória sujeita à alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais e das concessionárias locais. A planta não apresenta localização de pilares e prumadas de instalações, pois se trata apenas de um estudo preliminar. As áreas descritas são referentes à área privativa de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as áreas de paredes. As cotas são de eixo a eixo de cada parede.



# Térreo

## Lojas 01 a 08

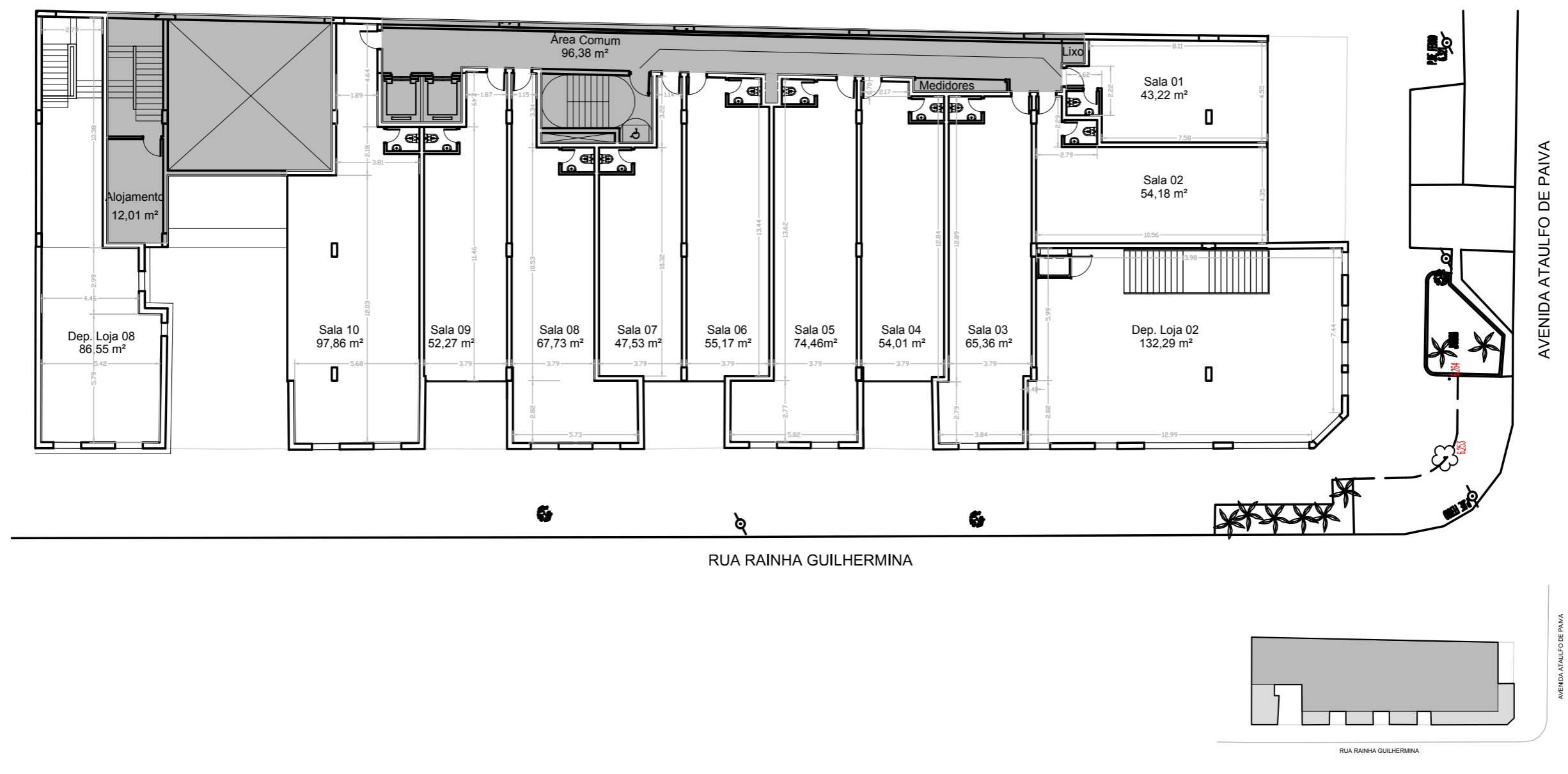


### PROJETO PRELIMINAR EM DESENVOLVIMENTO

Esta é uma planta provisória sujeita à alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais e das concessionárias locais. A planta não apresenta localização de pilares e prumadas de instalações, pois se trata apenas de um estudo preliminar. As áreas descritas são referentes à área privativa de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as áreas de paredes. As cotas são de eixo a eixo de cada parede.

# 2º Pavimento

## Salas 201 a 210



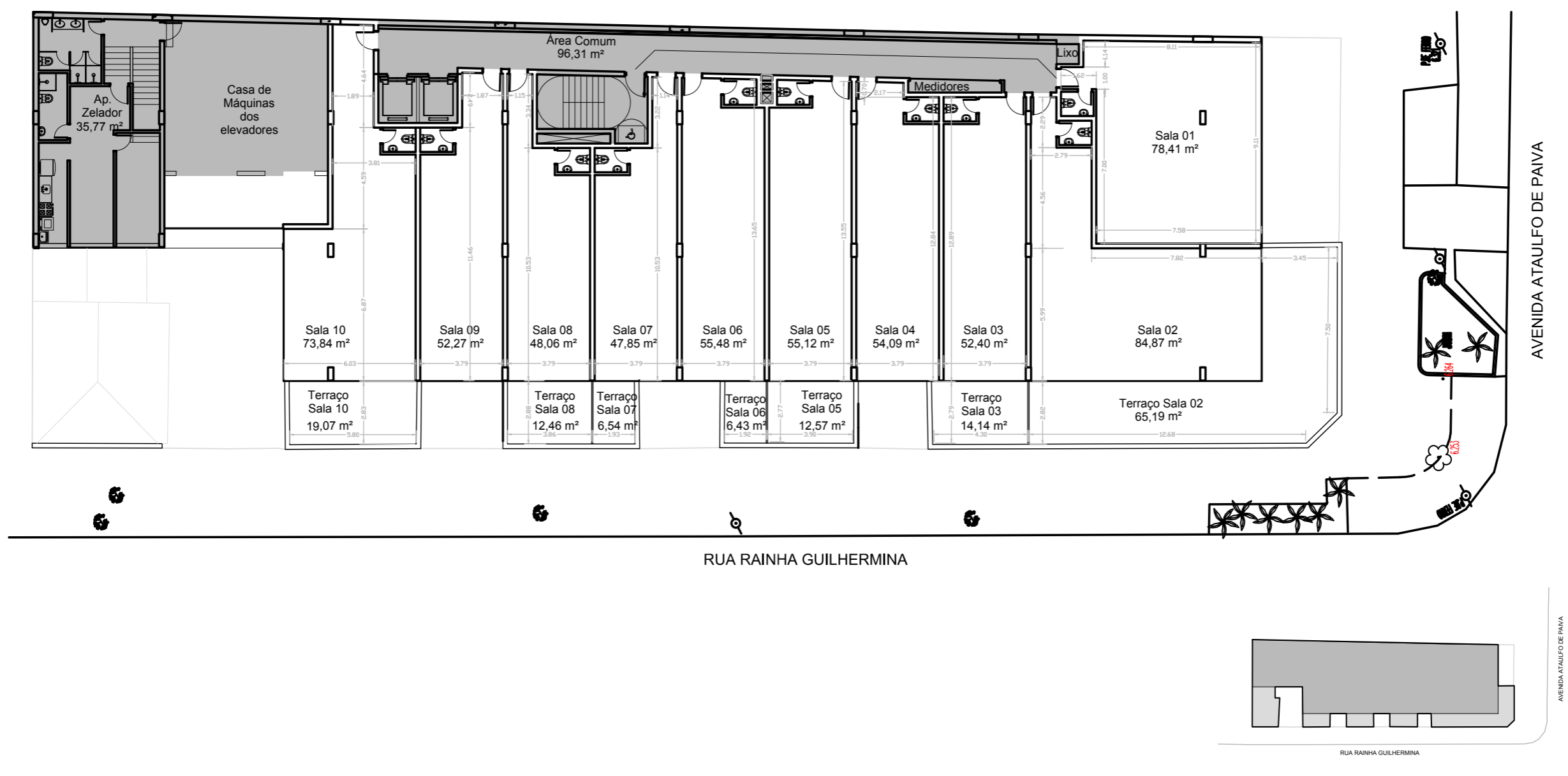
### PROJETO PRELIMINAR EM DESENVOLVIMENTO

Esta é uma planta provisória sujeita à alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais e das concessionárias locais. A planta não apresenta localização de pilares e prumadas de instalações, pois se trata apenas de um estudo preliminar. As áreas descritas são referentes à área privativa de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as áreas de paredes. As cotas são de eixo a eixo de cada parede.



# 3º Pavimento

## Salas 301 a 310

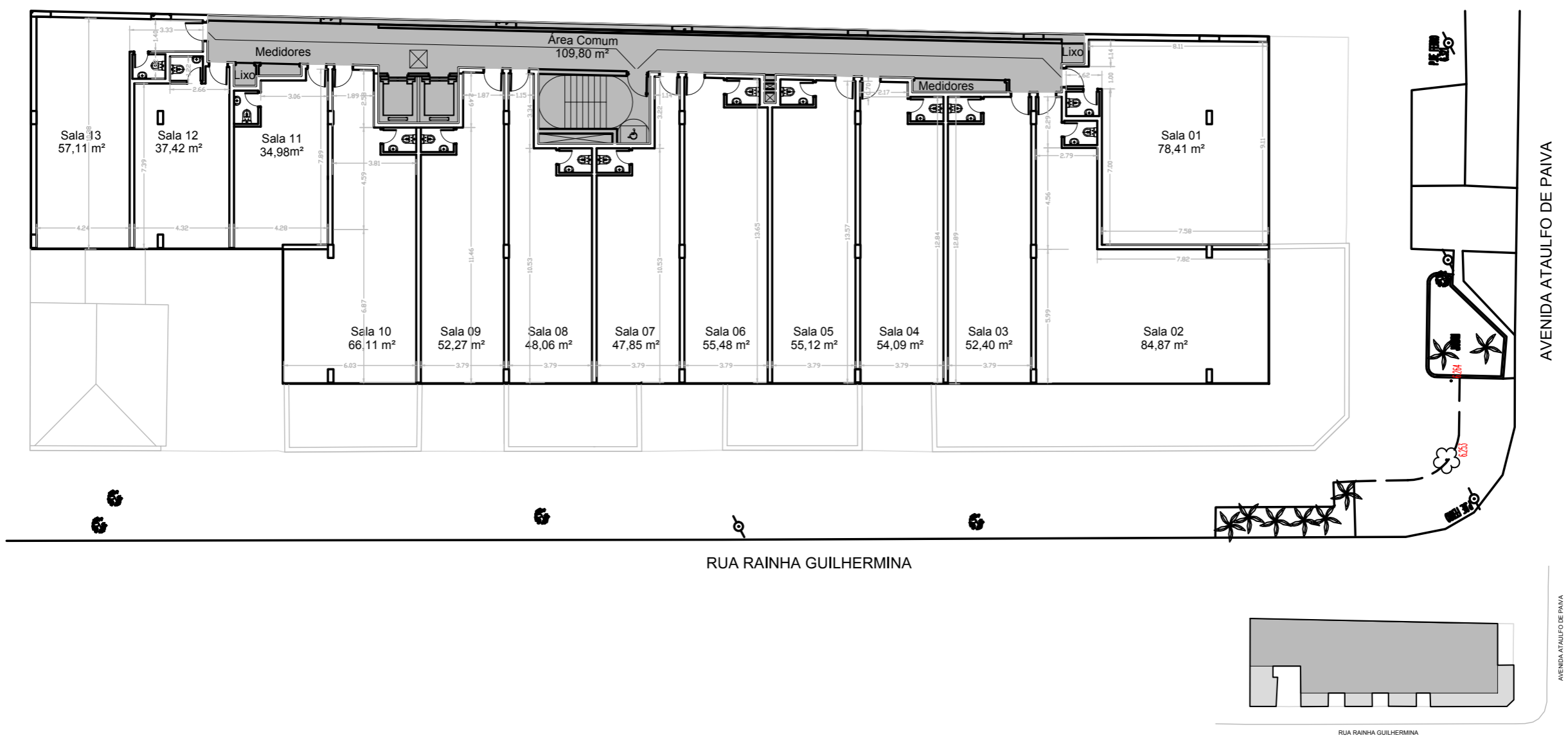


### PROJETO PRELIMINAR EM DESENVOLVIMENTO

Esta é uma planta provisória sujeita à alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais e das concessionárias locais. A planta não apresenta localização de pilares e prumadas de instalações, pois se trata apenas de um estudo preliminar. As áreas descritas são referentes à área privativa de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as áreas de paredes. As cotas são de eixo a eixo de cada parede.

# Planta Tipo 40 e 50

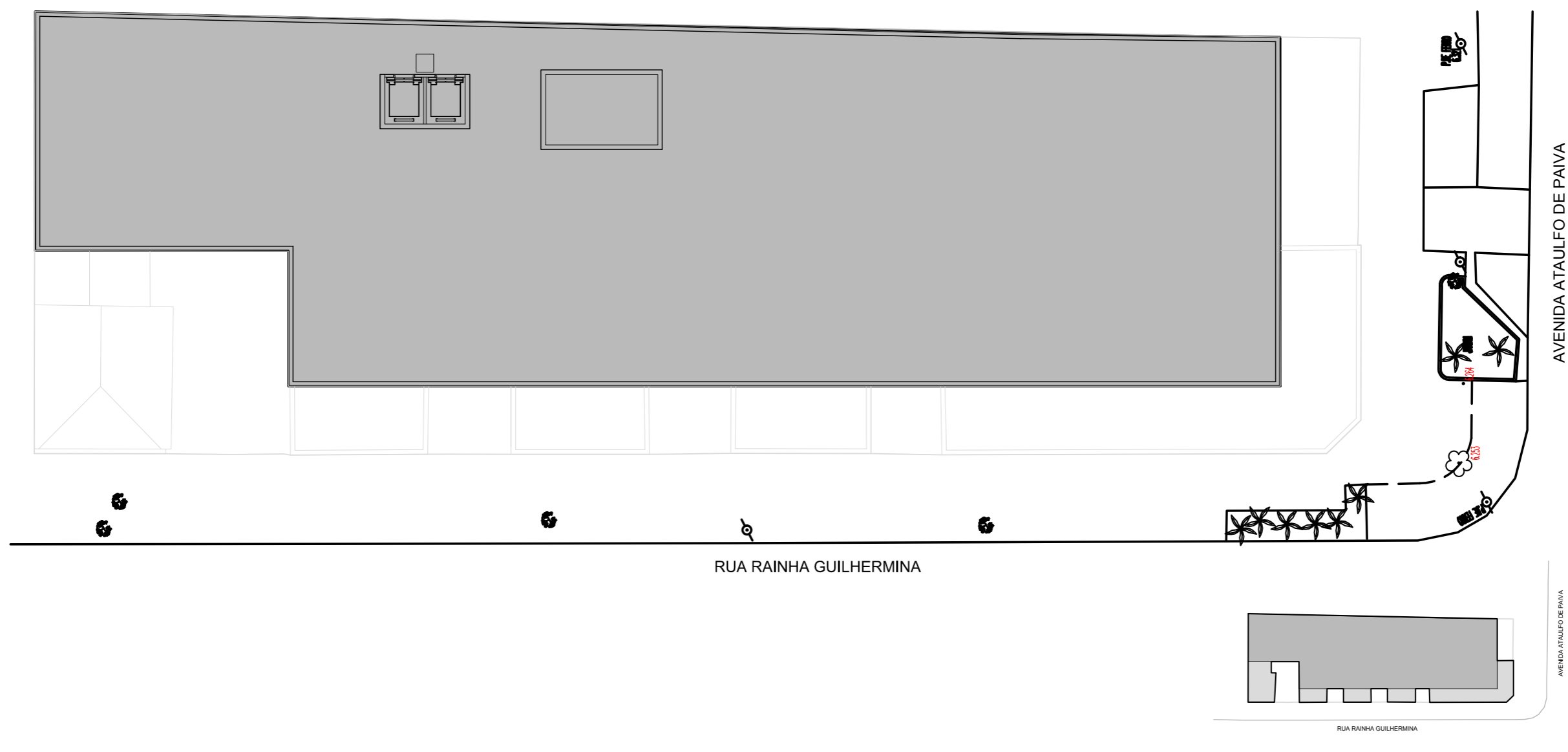
## Salas 401 a 513



### PROJETO PRELIMINAR EM DESENVOLVIMENTO

Esta é uma planta provisória sujeita à alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais e das concessionárias locais. A planta não apresenta localização de pilares e prumadas de instalações, pois se trata apenas de um estudo preliminar. As áreas descritas são referentes à área privativa de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as áreas de paredes. As cotas são de eixo a eixo de cada parede.

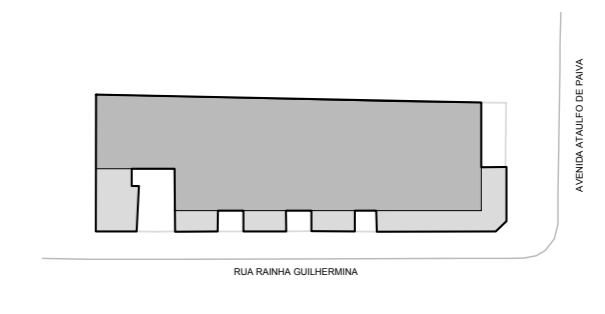
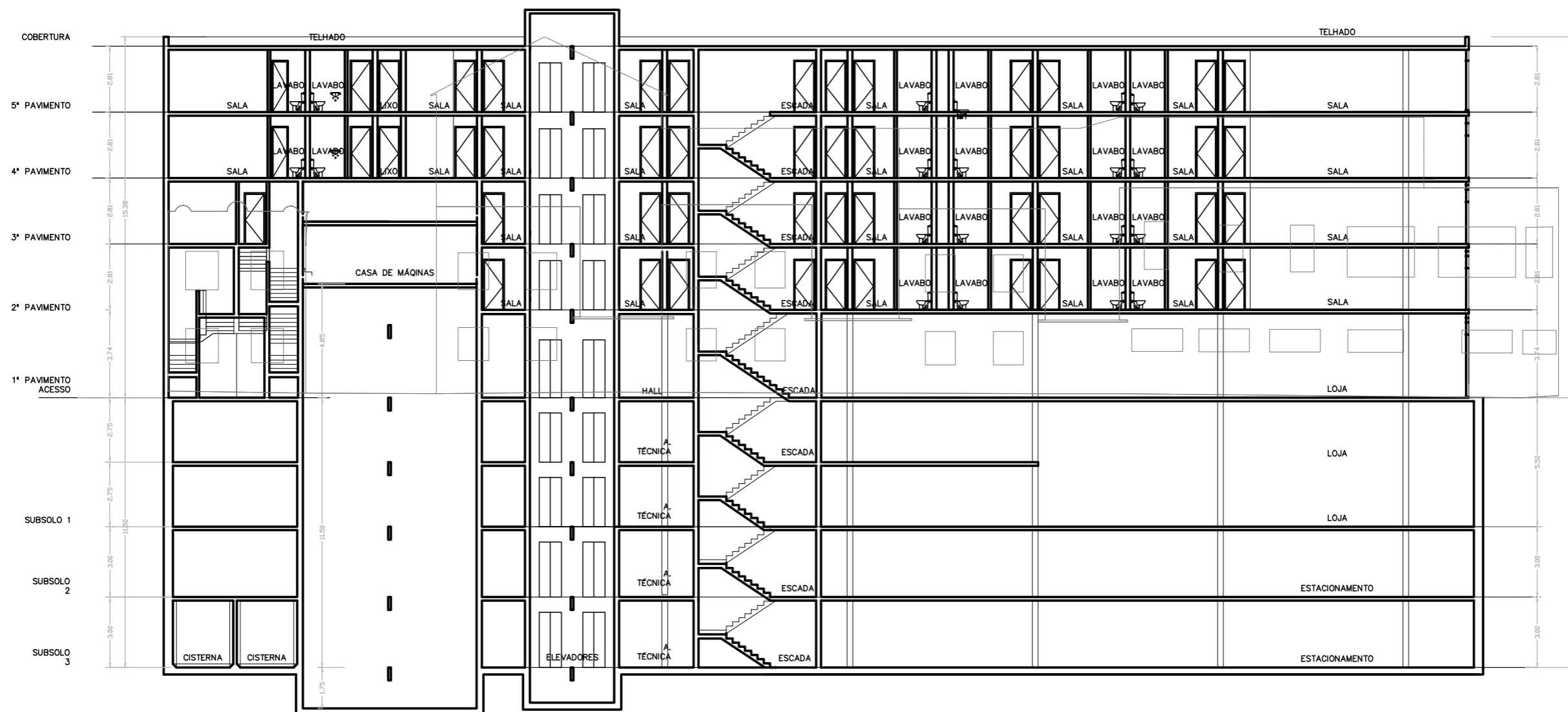
# Telhado



## PROJETO PRELIMINAR EM DESENVOLVIMENTO

Esta é uma planta provisória sujeita à alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais e das concessionárias locais. A planta não apresenta localização de pilares e prumadas de instalações, pois se trata apenas de um estudo preliminar. As áreas descritas são referentes à área privativa de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as áreas de paredes. As cotas são de eixo a eixo de cada parede.

# Corte



**PROJETO PRELIMINAR EM DESENVOLVIMENTO**

Esta é uma planta provisória sujeita à alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais e das concessionárias locais. A planta não apresenta localização de pilares e prumadas de instalações, pois se trata apenas de um estudo preliminar. As áreas descritas são referentes à área privativa de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as áreas de paredes. As cotas são de eixo a eixo de cada parede.

5.3- Será necessária a contratação de manobristas pelo condomínio, e os condôminos deverão deixar as chaves dos veículos na portaria.

**6 – Da remuneração da construtora.**

6.1- O sistema de contratação da Mozak Engenharia Epsilon Ltda. será o de “Obra por Administração”, também denominada a preço de custo, ou seja, custe o que custar, devendo os condôminos arcar com o custo integral da construção, na proporção das frações de rateio de custo de construção estipuladas na Tabela de Frações do Empreendimento, de tal modo que o custo final suportado por cada contratante reflita o custo efetivo de construção proporcional a sua unidade autônoma e respectivas partes comuns.

6.2- As compras e contratações para o empreendimento serão efetuadas diretamente em nome dos adquirentes (condôminos), evitando-se a bitributação. A construtora emitirá nota fiscal sobre o valor da remuneração pela administração da obra. Os impostos referentes à respectiva remuneração (ISS, PIS e COFINS) serão custeados pelos contratantes.

6.3- A taxa de administração é de 18% sobre o custo integral do empreendimento.

**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 foi calculado com base no CUB divulgado pelo SINDUSCON-RJ em setembro/2015, que 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, e não contempla 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, serão 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 após a última parcela da cota de terreno.

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- Não estão incluídos no orçamento de venda os gastos com: estruturação jurídica e legalização da compra do terreno (honorários advocatícios, certidões, escrituras, registros, ITBIs, laudêmio, remição do foro e outras despesas que se fizerem necessárias); IPTU, taxa de Incêndio, foro e quaisquer outros impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o terreno; despesas com realizações de assembleias e/ou reuniões com a comissão de representantes e com a gerenciadora; despesas bancárias e impostos sobre movimentação bancária; despesas com correios; gerenciamento da obra; despesas para aprovação e licenciamento do empreendimento; remembramento e desmembramento de terreno, demolição das construções existentes, retirada de árvores, 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 diretos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre a taxa de administração da construtora e sobre os serviços técnicos contratados por esta, mencionadamente o ISS, o PIS e o COFINS; extinção de condomínio, lavratura e registro de escrituras de convenção de condomínio e de instituição de condomínio edíliocio e outras que se fizerem necessárias à legalização do empreendimento; despesas para concessão de “habite-se”; despesas com averbação de “habite-se”; quitação dos tributos federais 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 indiretos da construção que possam vir a surgir.

8.2- Nos últimos seis meses de obra, a Construtora irá emitir a arrecadação do fundo de decoração e equipamentos das partes comuns, cujos valores estão estimados na Tabela de Fundo de Decoração e Equipamentos, anexa ao contrato de construção. Constituem tais gastos, quando o caso, decoração, sonorização, ancoragen, paisagismo, programação visual, luminotécnica; revestimentos especiais (mármore, granitos, pinturas especiais, papéis de paredes, marcenarias (portas de acesso aos apartamentos, revestimentos de paredes, moveis, molduras de espelhos, elementos de madeira decorativos, porcelanatos, cerâmicas) forro de gesso ou forros especiais decorativos das partes comuns; ar condicionado de partes comuns, automações (portões de garagens, interfonia, cftv, sensoriamto perimetral, alarmes, antena coletiva, sinalização de garagens, controles de reservatório de água, etc.), lógica, segurança, gradil e equipamentos de garagem; dedetização, higienização de reservatórios de água e hidrômetros individuais; luminárias das partes comuns, blindex, espelhos, quaisquer elementos decorativos, mobiliários, equipamentos e quaisquer tipos de adornos. A Construtora apresentará relatório com as especificações e quantitativos de mobiliários e equipamentos a serem adquiridos.

8.3- Antes da data prevista para a lavratura da escritura de compra e venda do terreno, será rateada entre os adquirentes, na proporção das frações de terreno, e arrecadada pela construtora, a importância necessária ao custeio das despesas jurídicas, cartorárias e tributárias relativas à legalização da compra do terreno, como por exemplo, mas não restritivamente: certidões, escrituras, registros, ITBI(s), Laudêmio, despesas para eventual remição de foro, diligências cartorárias, honorários de despachantes, HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, e tudo aquilo que for necessário para a estruturação jurídica da compra do terreno.

8.4- Os custos com ligações definitivas de serviços públicos (água, esgoto, luz, força, gás e telefone) do empreendimento são de estimativa impossível antes de os respectivos serviços serem, nas épocas próprias, quantificados e orçados pelas empresas concessionárias. Com isso, tais custos não se encontram incluídos no orçamento preliminar e não fazem parte do “Fundo de Decoração e Equipamentos das Partes Comuns”. Quando conhecidos, tais custos serão rateados entre todos os adquirentes das futuras unidades autônomas do empreendimento, na proporção da fração de construção apresentada na Tabela de Frações. São eles: a) taxas, emolumentos, orçamentos de concessionárias ou empresas de serviços públicos, despachante, serviços de credenciados, ligações, enfim, quaisquer pagamentos para obtenção, aprovação, cadastramento e instalação de serviços definitivos de energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede de esgotos sanitários e pluviais, gás, telefones, combate a incêndio, extensão de rede e outros que venham a ser necessários ao perfeito funcionamento da edificação; b) vault, bus-way, câmara subterrânea, transformadores e/ou outros equipamentos que venham a ser exigidos pela concessionária de energia elétrica; c) estação de tratamento de esgoto (ETE) e/ou outros dispositivos que venham a ser exigidos pela CEDAE, ou outros órgãos de Meio Ambiente; d) gastos com assembleia de instalação do condomínio de utilização; e) gastos iniciais com porteiros, vigias, segurança, manutenção e limpeza.

**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) Aprovações e licenciamento integral do empreendimento, conclusão do projeto executivo e conclusão da demolição – 02 (dois) meses contados a partir da data da lavratura da escritura de compra e venda do terreno;

b) Fundações – 12 (doze) meses contados a partir da conclusão da etapa prevista no item “a”, supra;

c) Construção – 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da conclusão da fundações, com prazo de carência de mais 6 (seis) meses;

d) Habite-se - 03 meses contados a partir da conclusão da construção, para que seja iniciado o procedimento de obtenção do habite-se junto à Prefeitura Municipal.

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

9.4- 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.

# Disposições Gerais

**1 – Da aquisição da fração de terreno e contratação da construção**

1.1- A construtora está formando o grupo de compradores do terreno, que a contratará para desenvolver e construir o empreendimento comercial Saint Patrick’s, através do regime de administração.

1.2- A reserva da futura unidade será formalizada mediante a entrega: do Cadastro de Cliente, anexado aos documentos ali mencionados; da Proposta Condicional assinada pelo cliente interessado e do cheque emitido pelo cliente interessado e nominal à MZK Empreendimentos Imobiliários Ltda., no valor correspondente a 10% (dez por cento) do custo total estimado da unidade, incluindo a cota de terreno e a cota de construção estimada, ocasião em que será entregue o Recibo de Reserva Condicional. O cheque de reserva não será depositado pela construtora. Com as informações e documentos apresentados, a construtora realizará a análise do cadastro do cliente interessado. Caso a análise seja negativa, segundo os critérios próprios da construtora, o cheque de reserva será devidamente devolvido, sem quaisquer ônus para ambas as partes, o que também ocorrerá caso o negócio não se concretize por qualquer motivo. Caso o negócio seja concretizado, com a celebração do Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos à Fração Ideal de Bem Imóvel e Adesão a Contrato de Construção, o cheque de reserva será depositado neste ato, e convertido em sinal e princípio de pagamento. Também nesta mesma 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 terreno será lavrada em data a ser futuramente confirmada pela construtora, desde que implementadas todas as condições estabelecidas para a efetivação da compra e venda do terreno, e depende da quitação da cota de terreno pelo comprador, bem como da quitação dos valores relativos às despesas mencionadas no item 8.3, abaixo.

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

1.6- 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.

1.7- O custo de construção apresentado na Tabela de Vendas é meramente estimativo, e além de sofrer o reajuste decorrente da variação do CUB-RJ (Custo Unitário Básico da Construção Civil) divulgado pelo SINDUSCON-RJ, poderá sofrer também os acréscimos decorrentes dos realinhamentos orçamentários, a serem realizados semestralmente pela construtora, com o objetivo de rever e atualizar a estimativa preliminar de custo de construção, devendo os condôminos arcar com os valores apurados nos referidos realinhamentos, na proporção da fração de rateio de custos de construções.

1.8- O percentual de rateio de despesas do futuro condomínio está definido na Tabela de Frações do Empreendimento.

1.9- 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 foram baseadas em um estudo preliminar, e foram propostas para o terreno conforme as medidas constatadas no levantamento topográfico realizado, estando, assim, sujeitas a ajustes e modificações. Este é apenas um estudo preliminar para compra do terreno, com a finalidade de fazer um cadastramento de clientes interessados. Portanto, todas as informações poderão ser alteradas.

2.2- Logo após a compra do terreno, será contratado o arquiteto Sergio Gattass 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 Jacobsen Arquitetura, ou outro que a construtora venha a contratar, por sua livre faculdade.

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- Com relação aos projetos de venda apresentados: a decoração é mera sugestão; as cotas são dimensões de eixo a eixo de paredes dos compartimentos, e 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.

2.6- As áreas privativas consideradas nos projetos e tabela de vendas foram calculadas considerando as dimensões totais da laje das unidades, ignorando a existência de paredes, pilares e outros elementos. As podem variar em torno de 5% para mais ou para menos.

**3 – Da vedação às modificações, alterações e personalizações das unidades:**

3.1- As unidades e as partes comuns do empreendimento serão construídas e entregues de acordo com o previsto no Projeto Preliminar de Construção, e com os materiais de acabamentos previstos no Memorial Preliminar Descritivo de Materiais de Acabamentos.

3.2- O Projeto Preliminar de Construção somente poderá ser alterado em atendimento às eventuais exigências dos órgãos públicos competentes para aprovação do mesmo, bem como em razão do disposto no item 2, supra, não sendo permitidas quaisquer modificações, alterações ou personalizações do mesmo por solicitação dos adquirentes.

**4 - Do empreendimento**

4.1- Trata-se de um empreendimento comercial, constituído por um edifício com 54 (cinquenta e quatro) unidades, sendo 08 (oito) lojas localizadas no pavimento térreo e no 1º subsolo, 46 (quarenta e seis) salas distribuídas em 04 (quatro) pavimentos, no 2º e 3º pavimento serão construídas 10 (dez) unidades por andar e no 4º e 5º pavimentos serão construídas 13 (treze) unidades por andar, além de 03 (três) subsolos de garagem, que depois de pronto, receberá numeração pela Av. Ataulfo de Paiva.

**5 – Das vagas de garagem.**

5.1- Os condôminos poderão estacionar 01 (um) automóvel médio de passeio por cada unidade no empreendimento, localizada nos pavimentos 2º e 3º subsolos.

5.2- A construtora não tem nenhum compromisso com o conforto das vagas de garagem, bem como com a sua localização e marcação.





EMPREENHIMENTOS  
DE ALTO PADRÃO

[www.mozak.com.br](http://www.mozak.com.br)



[/mozakengenharia](https://twitter.com/mozakengenharia)



[/mozakengenharia](https://facebook.com/mozakengenharia)