

TRÍADE



CARIOCA

Um empreendimento
com a essência carioca.

TRÍADE
TRÍ·A·DE*sf*

1 Conjunto de três pessoas ou três coisas da mesma natureza; terno, trindade.

2 MÚS Acorde de três sons.

3 BOT Conjunto de três órgãos ou de outras estruturas iguais.

**INFORMAÇÕES
COMPLEMENTARES**

VAR: tríada.

ETIMOLOGIA

gr triás, -ádos, via lat trias, -ădis.

TRÍADE

A primeira figura geométrica, o triângulo, só existe graças ao número três. Nosso planeta é o terceiro do sistema solar. São três as dimensões que tornam possíveis a percepção do relevo. E, às vezes, nos permitimos bater três vezes na madeira para evocar a boa sorte.

Não há dúvidas que o três é um número muito especial e permeia todo o conceito deste novo empreendimento. Três apartamentos, três andares e três quartos. Poderíamos procurar três motivos para enumerar que essa é a escolha ideal para o seu estilo de vida, mas Tríade vai muito além.

Tríade é três, mas é único.



**CONCEPÇÃO ARTÍSTICA DA
FACHADA E DOS INTERIORES**

Nasceu no Rio de Janeiro em 1978 e cresceu vendo o pai, José Zanine Caldas, trabalhar. Estagiou com Sergio Rodrigues, quando produziu seu primeiro móvel. Em 2002 graduou-se em Desenho Industrial pela PUC-Rio.

A partir de 2003, começou a produzir móveis em madeira maciça com peças de demolição – colunas, vigas e mourões de casas antigas – batizadas como “Carpintaria Contemporânea”. A partir de 2005, começa a criar uma nova linha de móveis com peças produzidas industrialmente, usando além de madeira com origem controlada, materiais diversos como plástico, metacrilato, metais e partes de outros produtos industrializados. Para representar os móveis dessa nova linha, Zanini cria em 2011 o Studio Zanini.

Recebeu os mais importantes prêmios de Design do Brasil e exterior pelos móveis que criou nos dois segmentos e expôs nos principais eventos nacionais e internacionais da área. Hoje assina peças para grandes marcas nacionais e internacionais como a francesa Tolix, as italianas Cappellini, Slamp e Poltrona Frau, e a americana Espasso.

Nomeado Designer do Ano pela Maison & Objet Americas 2015.

ZANINI DE ZANINE



Na concepção do projeto de arquitetura, levamos em consideração sua charmosa localização em um trecho bucólico de Ipanema, onde a ideia de apenas três unidades sofisticadas pudesse proporcionar a seus moradores um conceito de exclusividade.

Apesar das três unidades terem a mesma tipologia de três suítes, cada uma se difere totalmente da outra com opções de apartamento Garden e Duplex, além da unidade Tipo. Um diferencial para trazer ao mercado um produto na medida para os clientes que buscam personalidade nos apartamentos.



PROJETO DE ARQUITETURA

PRIVILÉGIO

É morar em uma das áreas
mais nobres de Ipanema.



SOFISTICAÇÃO

É conviver diariamente com o luxo das maiores grifes nacionais e internacionais e com a alta gastronomia carioca.



FACHADA

Todos os seus sentidos serão surpreendidos pelo visual único e aguçados por uma percepção de beleza singular.

Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Esta é uma imagem provisória sujeita a alteração sem aviso prévio.



FICHA TÉCNICA

Apartamentos de 3 quartos

3 unidades

156,25 a 313,14 m²

2 vagas por apartamento

Rua Barão da Torre, 624 • Ipanema



ESTILO

São apenas 3 unidades projetadas unicamente considerando o bem-estar dos seus moradores.

Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Esta é uma imagem provisória sujeita a alteração sem aviso prévio.





PORTARIA

Modernidade e conforto ao seu encontro.

Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Esta é uma imagem provisória sujeita a alteração sem aviso prévio.



EXCLUSIVIDADE

É estar a duas quadras da Lagoa Rodrigo de Freitas, a 5 minutos de uma das praias mais bonitas do Rio de Janeiro, a poucos passos de excelentes colégios e supermercados e contar com uma ampla infraestrutura de comércios.

6 MIN

da Estação de Metrô
Jardim de Alah

6 MIN

da Praia de Ipanema

5 MIN

da Lagoa Rodrigo de Freitas

8 MIN

da Estação de Metrô
Nossa Senhora da Paz





CLUBE DOS
CAIÇARAS

BS'D

AV. EPITÁCIO PESSOA

RUA ALBERTO DE CAMPOS

RUA BARÃO DE JAGUARIBE

RUA NASCIMENTO SILVA

RUA REDENTOR

RUA BARÃO DA TORRE

RUA VISCONDE DE PIRAJÁ

RUA PRUDENTE DE MORAIS

AV. VIEIRA SOUTO

AV. BORGES DE MEDEIROS

AV. EPITÁCIO PESSOA

AV. HENRIQUE DUMONT

RUA ANÍBAL DE MENDONÇA

RUA GARCIA D'ÁVILA

RUA MARIA QUITÉRIA

RUA JOANA ANGÉLICA



SALITRE



GERO



ALESSANDRO
& FREDERICO



GURUMÉ



AMSTERDAM
SAUER



SUPERMERCADO
ZONA SUL



NOSSA SENHORA
DA PAZ

COLÉGIO
NOTRE DAME



JARDIM
DE ALAH



RUA PAUL REDFEM

RIO DE JANEIRO
COUNTRY CLUB



PRAIA DE IPANEMA

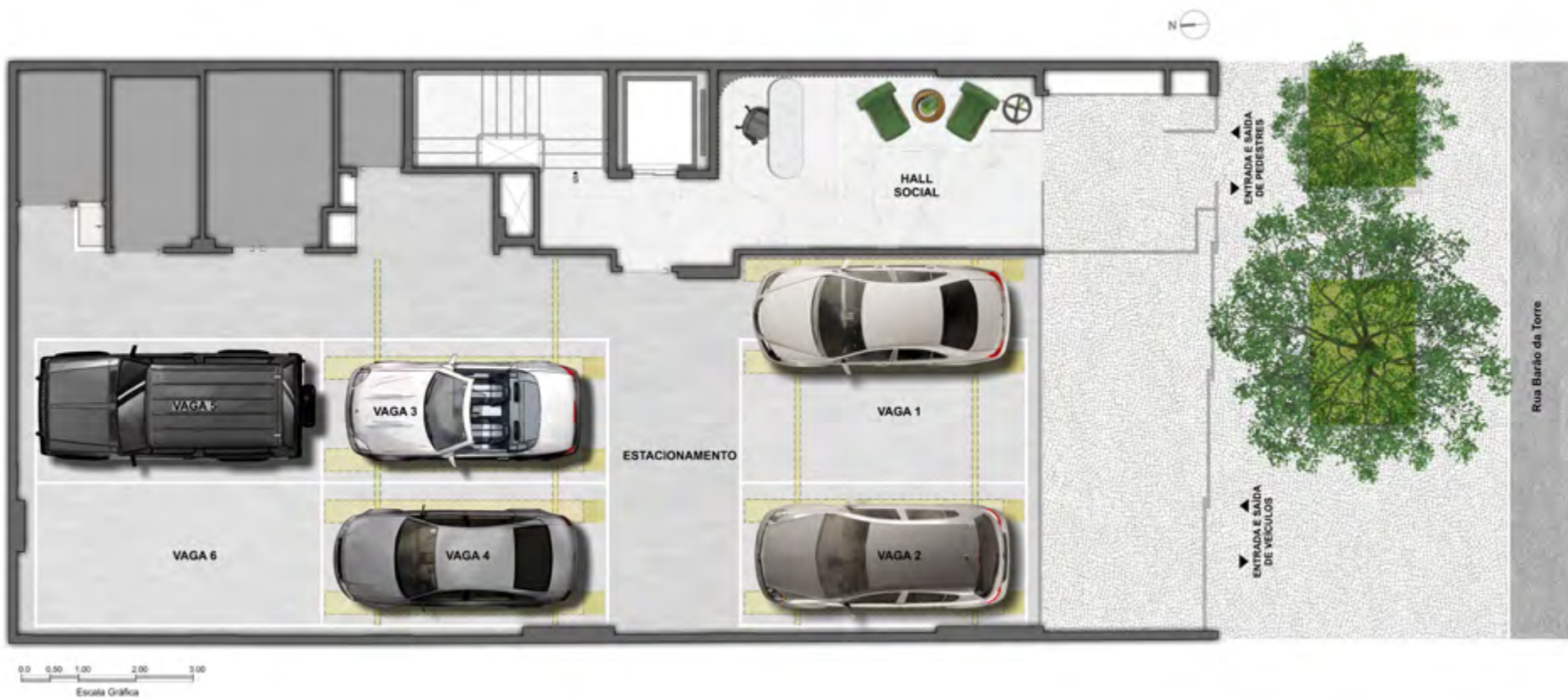
INSPIRAÇÃO

Paisagens exuberantes e propícias para passeios ou prática de esportes ao ar livre

QUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

UNIDADES	APTO (M²)	VARANDA (M²)	TERRAÇO DESCOBERTO (M²)	TERRAÇO DESCOBERTO DEPENDÊNCIA (M²)	ÁREA TOTAL (M²)
101	134,01	22,24	26,25		182,50
201	134,01	22,24			156,25
301	134,01	22,24		156,89	313,14

2 VAGAS DE GARAGEM POR APARTAMENTO



A decoração e os revestimentos são meramente ilustrativos. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. O empreendimento contará apenas com previsão de infra estrutura para pallets de carros. Esses equipamentos deverão ser adquiridos diretamente pelo condomínio.

*Observar itens 3.2 e 3.3 das disposições gerais.

DUO DECORATIVO
ASSINADO POR
ZANINI DE ZANINE

A Mozak oferece à você duas possibilidades de decoração: Classic e Cool, ambas pensadas e projetadas para casar perfeitamente com a arquitetura do Tríade. Comodidade e conforto que faz a diferença à sua disposição.*

LINHA CLASSIC

O estilo clássico é atemporal. Zanini de Zanine explora o calor trazido pela madeira contrastando com tons claros no piso, além de detalhes nos mobiliários. A escolha de objetos de formas limpas sugerem um ambiente perfeito para pessoas que valorizam tradição, elegância e sofisticação.



SALA CLASSIC

Referente aos apartamentos 101 e 201

Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Esta é uma imagem provisória sujeita a alteração sem aviso prévio.



SALA GOURMET CLASSIC

Referente aos apartamentos 101 e 201

Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Esta é uma imagem provisória sujeita a alteração sem aviso prévio.

SUÍTE CLASSIC

Coluna 01



Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Esta é uma imagem provisória sujeita a alteração sem aviso prévio.

SUÍTE MASTER CLASSIC

Coluna 01



Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Esta é uma imagem provisória sujeita a alteração sem aviso prévio.



APARTAMENTO 101 • CLASSIC

Área privativa: 134,01 m² (apto) + 22,24 m² (varanda) + 26,25 m² (terraço)

Área privativa total: 182,50 m²



A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.



OPÇÃO SUÍTE AMPLIADA E HOME OFFICE



OPÇÃO COZINHA GOURMET

APARTAMENTO 101 • CLASSIC

Opcionais



A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.



APARTAMENTO 201 • CLASSIC

Área privativa: 134,01 m² (apto) + 22,24 m² (varanda)

Área privativa total: 156,25 m²



A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.



OPÇÃO SUÍTE AMPLIADA E HOME OFFICE



OPÇÃO COZINHA GOURMET

APARTAMENTO 201 • CLASSIC

Opcionais



A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.



APARTAMENTO 301 • CLASSIC

Área privativa: 134,01 m² (apto) + 22,24 m² (varanda) + 156,89 m² (terraço dependência)

Área privativa total: 313,14 m²



A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.



OPÇÃO SUÍTE AMPLIADA E HOME OFFICE



OPÇÃO COZINHA GOURMET

APARTAMENTO 301 • CLASSIC

Opcionais



A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.



APARTAMENTO 301 • DEPENDÊNCIA • CLASSIC

Área privativa: 134,01 m² (apto) + 22,24 m² (varanda) + 156,89 m² (terraço dependência)

Área privativa total: 313,14 m²



A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.



TERRAÇO CLASSIC

Apartamento 301

Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Esta é uma imagem provisória sujeita a alteração sem aviso prévio.

LINHA COOL

Seguidores de tendências amarão essa opção. De forma descolada, ela faz uma sugestão clean, explorando formas geométricas no mobiliário, fazendo com que o espaço amplo dê uma sensação maior de fluidez e sobriedade para o ambiente.



SALA COOL

Referente aos apartamentos 101 e 201

Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Esta é uma imagem provisória sujeita a alteração sem aviso prévio.

SUÍTE COOL

Coluna 01



Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Esta é uma imagem provisória sujeita a alteração sem aviso prévio.

SUÍTE MASTER COOL

Coluna 01

Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Esta é uma imagem provisória sujeita a alteração sem aviso prévio.



COZINHA GOURMET COOL

Referente aos apartamentos 101 e 201

Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Esta é uma imagem provisória sujeita a alteração sem aviso prévio.



APARTAMENTO 101 • COOL

Área privativa: 134,01 m² (apto) + 22,24 m² (varanda) + 26,25 m² (terraço)

Área privativa total: 182,50 m²



A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.



OPÇÃO SUÍTE AMPLIADA E HOME OFFICE



OPÇÃO COZINHA GOURMET

APARTAMENTO 101 • COOL

Opcionais



A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.



APARTAMENTO 201 • COOL

Área privativa: 134,01 m² (apto) + 22,24 m² (varanda)

Área privativa total: 156,25 m²



A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.



OPÇÃO SUÍTE AMPLIADA E HOME OFFICE



OPÇÃO COZINHA GOURMET

APARTAMENTO 201 • COOL

Opcionais



A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.



APARTAMENTO 301 • COOL

Área privativa: 134,01 m² (apto) + 22,24 m² (varanda) + 156,89 m² (terraço dependência)

Área privativa total: 313,14 m²



A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.



OPÇÃO SUÍTE AMPLIADA E HOME OFFICE



OPÇÃO COZINHA GOURMET

APARTAMENTO 301 • COOL

Opcionais



A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.

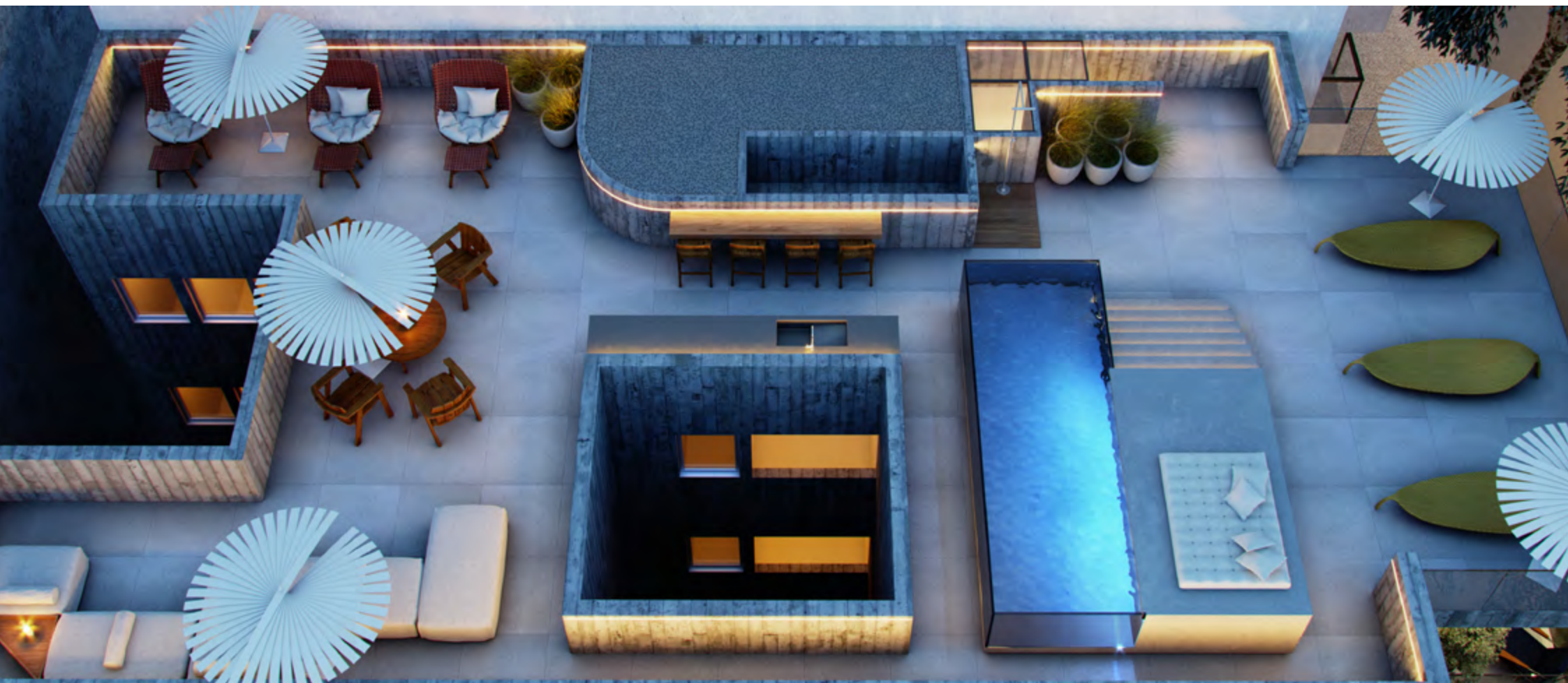


APARTAMENTO 301 • DEPENDÊNCIA • COOL

Área privativa: 134,01 m² (apto) + 22,24 m² (varanda) + 156,89 m² (terraço dependência)

Área privativa total: 313,14 m²

A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.



TERRAÇO COOL

Apartamento 301

Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Esta é uma imagem provisória sujeita a alteração sem aviso prévio.

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 e vidro com blindagem nível III-A, conforme detalhes do Projeto Arquitetônico de Fachada. Essa esquadria será ainda dotada de um sistema de passa volumes. 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. 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 cablgem poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

1.4. 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.

1.5. Proteção Perimetral

Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de proteção perimetral com sensores infra vermelhos. A aquisição e a instalação dos equipamentos poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

1.5. 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) através de um sistema de portaria remoto, 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 cablgem 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 instalações 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 cablgem poderão fazer

parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

3. Elevadores

Será instalado 1 elevador interligando os pavimentos térreo até o 3º pavimento, conforme capacidade e velocidades previstas pelo cálculo de tráfego exigido pelo GEM, das marcas OTIS, ATLAS-SCHINDLER, THYSSEN KRUPP ou KONE.

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 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, 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 dos mesmos 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 Pressurização

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada e de acordo com as determinações da Concessionária local, será instalado e entregue em funcionamento o sistema de pressurização hidráulico para a unidade do 3º pavimento.

6. 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 à 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.

7. Automação das Unidades Autônomas

O projeto não apresenta automação nas unidades privativas, porém, será previsto um ponto de tubulação seca de 3/4" em cada ambiente nas áreas secas para facilitar futura instalação de automação pelo cliente. Essa tubulação será interligada no quadro de especiais.

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 Hidro-sanitárias 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, Conduspar, 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, 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. Banheiro PNE

- Piso: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane
- Parede: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane
- Teto: Rebaixo em gesso para pintura plástica,
- Soleira: Tipo filete em granito ou mármore
- Equipamentos: Lavatório em louça e torneira de mesa. Bacia com caixa acoplada dualflux. Duchá higiênica manual
- 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

3. Depósito de Lixo

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

4. Casa de Bombas e demais compartimentos técnicos

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

5. Reservatório de Água

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

6. Afastamento Frontal Térreo, Portaria, Hall dos Pavimentos e Escada.

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

1. Sala, 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 semi oca 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

2. Varanda, Terrços internos apartamento 101 e Jardineira apartamento 101

- Piso: Porcelanato
- Parede: Seguirá à determinação do projeto para a fachada do empreendimento
- Teto: Estuque à 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

3. Terraço Dependência apartamentos 301

- 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: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento sendo entregue uma pia em granito dotada de uma cuba em inox e torneira e previsão de pontos hidráulicos e elétricos. Não haverá previsão para instalação de churrasqueira à Gás.
- Piscina: Será entregue somente a infraestrutura para instalação hidráulica e de esgoto e a previsão de carga na estrutura. A execução da forma da piscina ou piscina em fibra ou do equipamento de spa, bem como seu revestimento e a entrega das instalações e equipamentos de filtração e iluminação farão parte do Kit Piscina, que os proprietários dessas unidades poderão adquirir futuramente durante a convocação para a escolha das opções de acabamentos, conforme cronograma e as opções definidas pela construtora.

4. Escada para Dependência apartamento 301

- Estrutura: Em concreto armado
- Piso: Granito
- Rodapé: Em madeira com acabamento em pintura esmalte ou cantoneira em alumínio

5. Banheiro Social e Suite

- 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. Duchá 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. Lavabo

- 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. Duchá higiênica manual
- 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. Cozinha e Área de Serviço

- Piso: Porcelanato
- Parede: Cerâmica
- Teto: Rebaixo em gesso para pintura plástica,
- Soleira: Tipo filete em granito ou mármore
- Equipamentos: Bancada em granito com cuba em inox e misturador de mesa. Tanque em louça e torneira 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
- Bancada Gourmet (opção de planta): Balcão em granito ou mármore, conforme especificação da bancada da cozinha

8. WC Empregada

- Piso: Porcelanato
- Parede: Cerâmica
- Teto: Rebaixo em gesso para pintura plástica,
- Soleira: Tipo filete em granito ou mármore
- Equipamentos: Lavatório em louça e torneira de mesa. Bacia com caixa acoplada dualflux. Duchá 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

9. Despensa

- Piso: Porcelanato
- Parede: Pintura látex
- Teto: Estuque em gesso para pintura plástica ou Estuque
- Rodapé: Em madeira com acabamento em pintura esmalte ou cantoneira em alumínio
- Portas internas: Porta lisa de madeira com miolo semi oca 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

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. 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.

3. Itens excluídos das partes comuns no orçamento estimativo conforme Contrato de Construção: execução e projeto de decoração; projeto e execução de sonorização; execução o 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, interfonia, cftv, sensoriamento perimetral, controle de acesso, alarme, antena coletiva, sinalização de garagem, controle reservatórios e equipamentos) ; revestimentos especiais (mármore, granitos, pinturas especiais, papis de parede, marcenaria, espelhos, definidos no projeto de decoração nas partes comuns); porcelanato, cerâmicas, forro de gesso ou forros especiais decorativos das partes comuns; dedetização, desratização e higienização dos reservatórios; luminárias das partes comuns; móveis, equipamentos, eletrodomésticos, adomos das partes comuns; medidores individuais; ligações definitivas; vult e despesas com seus equipamentos e cabeados; extensões externas eventualmente solicitadas pelas concessionárias; antena coletiva v/ou parabólica. Além de tudo aquilo que não estiver expressamente consignado como obrigação da Construtora.

DISPOSIÇÕES GERAIS

A. EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

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 “TRIÁDE” 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 Reserva 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 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 ao Contrato de Construção, o cheque de reserva será depositado neste ato, e convertido em parte do sinal e princípio de pagamento. Também nesta mesma ocasião, serão rubricadas às 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 do mesmo, e depende, também, da quitação da cota de terreno pelos compradores, bem como da quitação dos valores relativos às despesas mencionadas no item 7.3, 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 de 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 foram 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 arquiteto FLÁVIO BASSAN 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 mercado do edifício será detalhado posteriormente por ZANINI DE ZANINE.

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 áreas foram calculadas pela face externa das paredes de periferia e podem variar em torno de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos.

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

3.1- Os adquirentes poderão escolher uma das opções de plantas e de materiais de acabamento (pisos e revestimentos, louças, metais e granitos), tudo de acordo com as condições estipuladas na cláusula 4 do contrato de construção, não poderão os adquirentes solicitar outros tipos de personalizações.

3.2 - O Escritório de Design “Zanini De Zanine” fará duas opções de projeto de decoração para que os adquirentes de unidade do empreendimento optem por uma destas opções, que são designadas: “Opção Classic” e “Opção Cool”, sem que haja alteração de preço para o projeto, desde que respeitados os prazos de escolha dessas opções até a data de novembro de 2017. Caso os adquirentes desejem escolher uma das referidas opções deverão arcar com os custos da execução da obra civil, que incluem os materiais de acabamento (pisos e revestimentos, louças, metais e granitos), pontos de instalações e alvenarias, para implementação da opção.

3.3 – Caso o cliente não deseje receber nenhuma das opções de acabamento das opções “Classic” e “Cool”, a construtora entregará o apartamento com os acabamentos Padrão, sem que haja custo adicional para o cliente.

3.4 – O cliente pode ainda optar ainda por três opções de layout de planta: Suíte Ampliada, Cozinha Gourmet versão Classic e Cozinha Gourmet versão Cool. Essas opções de planta não terão custo adicional para o cliente, desde que sejam escolhidas até o prazo de novembro de 2017. Os acabamentos dessas opções de planta (pisos e revestimentos, louças, metais e granitos), caso sejam escolhidos na opção Padrão não geraráo custo adicional para o cliente.

3.5 - O Escritório de Design “Zanini De Zanine”, ao final da obra, após a entrega das unidades, fornecerá gratuitamente o projeto de decoração com todas as especificações do mobiliário, equipamentos, luminárias, tecidos, cortinas e persianas, vidros e espelhos, adornos, projeto de marcenaria, entre outros, sugeridos. Caso os adquirentes desejem adquirir esses itens deverão arcar com os custos para compra e implantação dos mesmos.

3.6 – Não será permitida nenhuma outra personalização de planta ou acabamentos que não estiver descrita acima.

3.7- Os pontos de instalações seguirão a opção de layout escolhida pelo cliente, de acordo com o projeto do Zanini ou da arquitetura.

4 - Do empreendimento.

4.1- Trata-se de um empreendimento residencial multifamiliar, constituído por um edifício com 03 (três) unidades, distribuídas em 03 (três) pavimentos tipo, sendo 01 (uma) unidade por andar, além de térreo, sendo que o edifício depois de pronto receberá a designação “Triáde” e numeração pela Rua Barão da Torre.

5 - Das vagas de garagem.

5.1- Os condôminos das unidades poderão estacionar 02 (dois) automóveis médios de passeio por cada unidade no empreendimento, localizadas indistintamente no pavimento térreo.

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

5.4- As vagas de garagem não necessariamente constarão no registro de imóveis, dependendo do projeto arquitetônico a ser aprovado perante o órgão municipal competente.

5.5- Os condôminos poderão instalar, após a entrega do edifício e às suas expensas, equipamentos tipo “pallets” para facilitar o uso e manobra dos automóveis.

6 - Da remuneração da construtora.

6.1- O sistema de contratação da Mozak Engenharia Gama 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% sobre o custo integral da 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 5 do Contrato de Construção, foi calculado com base no CUB de janeiro/2017, 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, 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, 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 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 outros 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 de eventuais 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 e taxas que incidam ou venham a incidir sobre a taxa de administração da construtora 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); gastos com assembleia de instalação do condomínio de utilização; gastos iniciais com porteiros, vigias, segurança, manutenção e limpeza, contabilidade e outros custos indiretos da construção que possam vir a surgir.

8.2 - Não estão incluídos no mesmo os custos indiretos da construção, previstos nas cláusulas 7, 8 e 9 do Contrato de Construção, que serão objeto de arrecadações específicas a serem realizadas pela Construtora no momento oportuno.

8.3- Concomitante com as parcelas da cota de obra, a Construtora irá efetuar a arrecadação dos custos de decoração e equipamentos das partes comuns, cujos valores estão estimados no Orçamento de decoração e equipamentos das partes comuns, anexa ao contrato de construção, devidamente reajustado pelo CUB-RJ (data-base janeiro/2017), e rateada entre os condôminos na proporção da fração de construção apresentada na Tabela de Frações, necessária para os gastos com “humanização” das partes comuns da edificação. Constituem tais gastos, todos os projetos e execução de: decoração, sonorização, ancoragem, paisagismo, programação visual, luminotécnica; revestimentos especiais (mármore, granitos, pinturas especiais, papéis de paredes), mercenarias (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, sensoramento perimetral, alarmes, antena coletiva, sinalização de garagens, controles de reservatório de água, etc.), lógica, segurança e gradil; 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.

8.4 - Em aproximadamente 15 dias antes da data prevista para a lavratura da escritura de compra e venda do terreno, será rateada entre os adquirentes, na proporção da fração de terreno correspondente às unidades, 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), diligências cartorárias, honorários de despachantes, honorários advocatícios, e tudo aquilo que for necessário para a estruturação jurídica da compra do terreno.

8.5- 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/ou orçados pelas empresas concessionárias. Com isso, tais custos não se encontram incluídos no orçamento preliminar e não fazem parte do “Orçamento de Decoração e Equipamentos”. 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 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.

8.6- Concomitante com as primeiras 4 parcelas da cota de obra, a Construtora irá efetuar a arrecadação dos valores necessários para a formação de um fundo de reserva, conforme cláusula 9 do contrato de construção.

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

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 – 04 (quatro) meses contados a partir da data da lavratura da escritura de compra e venda dos imóveis;

b) Fundações – 04 (quatro) meses contados a partir da conclusão da etapa prevista no item “a”, supra;

c) Construção – 14 (quatorze) meses contados a partir da conclusão das fundações, com prazo de carência de mais 6 (seis) meses;

d) Habite-se - 02 (dois) meses contados a partir da conclusão da construção, para que seja iniciado 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.

