



residencial

*Mader*



# Qualidade de vida é ser feliz.

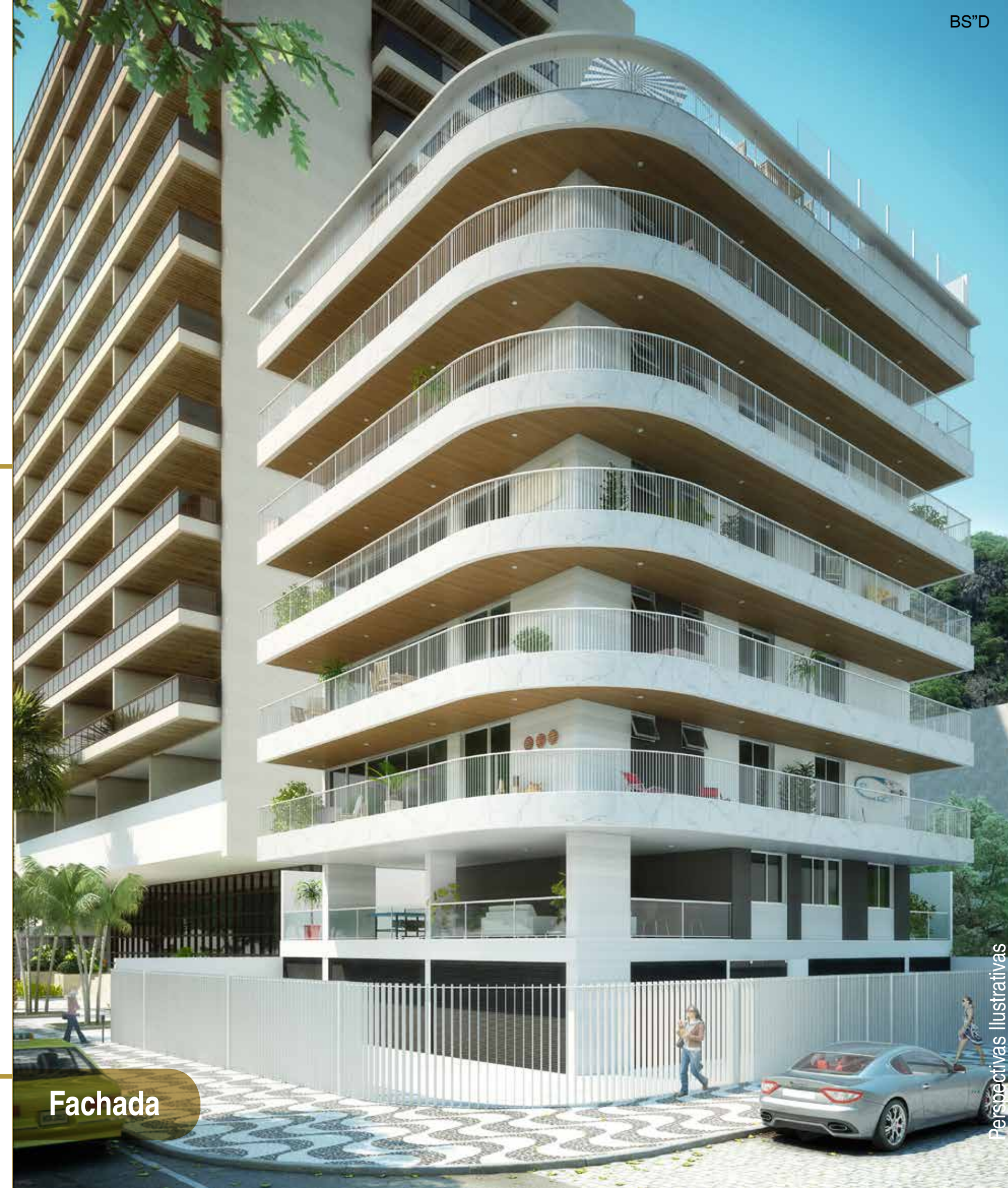
Um bairro de paisagem inigualável, repleto de opções culturais, gastronômicas e esportivas.  
Em um dos melhores pontos da zona sul, entre o Humaitá e o Jardim Botânico.



Vista do local



Apartamentos  
com 4 suítes.



Fachada

BS'D

BS'D

O Empreendimento perfeito,  
no bairro que você sempre sonhou.  
Com localização e vista combinados  
ao requinte e à sofisticação.

Perspectivas Ilustrativas



Imagens Ilustrativas



COMECE SEU DIA COM UMA PEDALADA ATÉ A PRAIA, UMA CORRIDA NA LAGOA OU UM PASSEIO NO JARDIM BOTÂNICO.

UM BAIRRO COM ÓTIMAS OPÇÕES DE RESTAURANTES PARA TODOS OS GOSTOS. APÓS O ALMOÇO, APROVEITE PARA UM CAFÉ NO PARQUE LAGE.



AO FIM DA TARDE, BEBA UMA ÁGUA DE COCO EM IPANEMA E CURTA UM POR DO SOL DE CARTÃO POSTAL.

A NOITE, SE VOCÊ PREFERIR A TRANQUILIDADE, PODE OPTAR POR UM QUIOSQUE DA LAGOA, SE PREFERIR ALGO MAIS AGITADO, DESFRUTE DE BARES E CASAS NOTURNAS DA REGIÃO.



Sem Escala



Desfrute de uma das mais belas paisagens do Rio de Janeiro.



Imagem Ilustrativa



Vista da Cobertura

Perspectivas Ilustrativas



O Bairro é maravilhoso, mas em um empreendimento como esse vai ser difícil querer sair de casa.

Imagem Ilustrativa



Um espaço diferenciado com a privacidade que você precisa



Vista do pavimento de uso comum

Perspectivas Ilustrativas

# Pavimento de Uso Comum



A decoração e 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.  
As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes.  
As cotas são dimensões internas entre paredes do estudo de layout apresentado.



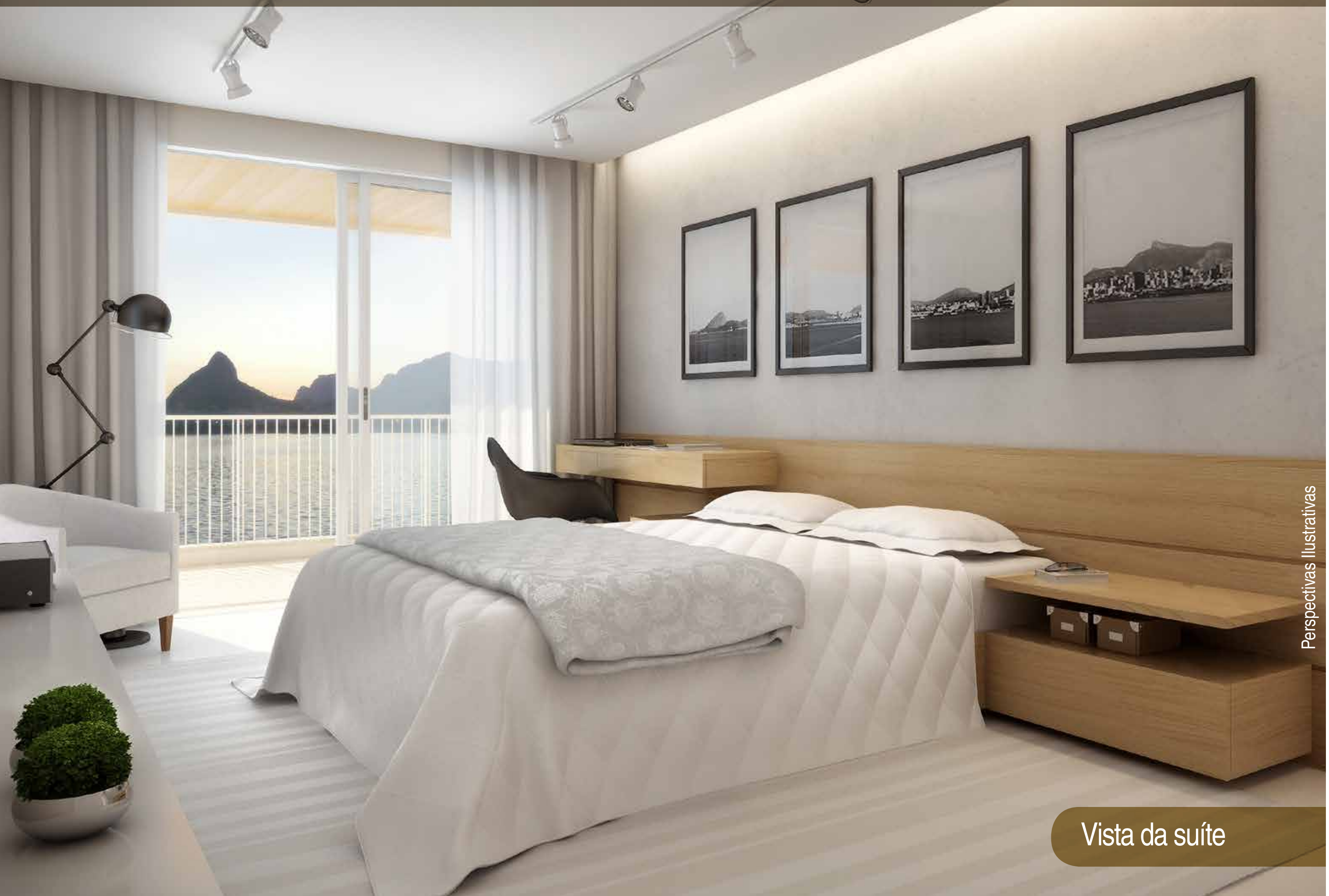
Sofisticação e requinte que você e sua família merecem

Acorde todos os dias com uma vista de cartão postal



Vista da sala

Perspectivas Ilustrativas



Vista da suíte

Perspectivas Ilustrativas





# Pavimento Térreo

BS'D

# Pavimento Tipo - 101 ao 401

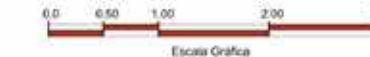
BS'D



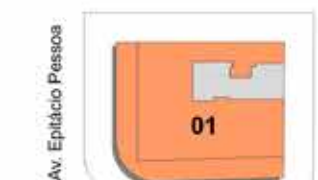
A decoração e revestimentos são meramente ilustrativos.  
 Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo.  
 Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio.  
 O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local.  
 A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações.



A decoração e 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.  
 As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às suas áreas de parâmetros.  
 As cotas são dimensões íntimas entre paredes do estudo de layout apresentado.



ÁREA PRIVATIVA TOTAL:  
 124,58m² + 50,64m² (VARANDA) = 175,22m²



Rua Conselheiro Macedo Soares



# Pavimento Cobertura 501 - 1º Piso

BS'D

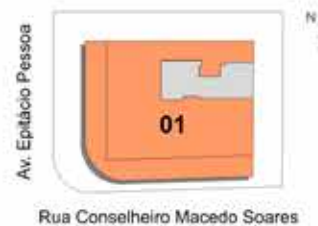
# Pavimento Cobertura 501 - 2º Piso

BS'D



A decoração e 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 grumadas de instalações.  
 As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às suas áreas de paredes.  
 As cotas são dimensões internas entre paredes do estudo de layout apresentado.

ÁREA PRIV. - 124,58m² + 50,64m² (VARANDA) = 175,22m²  
 ÁREA PRIVATIVA TOTAL - 175,22m² + 171,41m² = 346,63m²

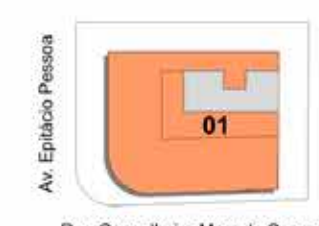


Rua Conselheiro Macedo Soares



A decoração e 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 grumadas de instalações.  
 As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às suas áreas de paredes.  
 As cotas são dimensões internas entre paredes do estudo de layout apresentado.

ÁREA PRIV. - 32,41m² + 139,00m² (TERRAÇO) = 171,41m²  
 ÁREA PRIVATIVA TOTAL - 175,22m² + 171,41m² = 346,63m²



Rua Conselheiro Macedo Soares



Imagem Ilustrativa



residencial  
*Mader*

## Previsão de Infraestrutura de Tecnologia e Segurança\*

Controle de acesso eletrônico de pedestres no térreo e de veículos no estacionamento  
Câmeras internas em circuito fechado de tv;  
TV a cabo e antena coletiva;  
Telefonia interna e externa;  
Automação predial através de sistema de supervisão e controle de utilidades como:  
Bombas de água e esgoto, níveis de reservatórios de água, etc;  
Segurança perimetral;  
Porteiro eletrônico;  
Internet wireless na área de lazer.

## Consciência Ambiental

Hidrômetros individualizados;  
Dispositivo economizador de água e sistema dual flux;  
Iluminação artificial eficiente nas partes comuns;  
Uso de materiais sustentáveis e madeira certificada;  
Compartimento para coleta seletiva de lixo;  
Ventilação natural nos banheiros sociais;  
Elevadores para acessibilidade de portadores de necessidades especiais.

\*Entrega de tubulação seca para instalação da infraestrutura.



## DISPOSIÇÕES GERAIS

### 1 – Da compra da unidade e dos documentos a serem assinados.

1.1- O terreno do empreendimento está em fase final de negociação.

1.2- A reserva da futura unidade será formalizada mediante a entrega do Cadastro de Cliente, anexado aos documentos ali mencionados; da Proposta Condicional devidamente assinada pelo cliente interessado; e do cheque emitido pelo cliente interessado e nominal à MZK Empreendimentos Imobiliários Ltda., no valor correspondente 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 apresentadas no Cadastro de Cliente, a construtora realizará a análise de crédito e de condição de pagamento 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. Caso o negócio não se concretize por qualquer motivo, o cheque de reserva será devolvido ao cliente, sem quaisquer ônus para ambas as partes. Caso o negócio seja concretizado, com a celebração do Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos à Fração de Terreno e Adesão a Contrato de Construção, o cheque de reserva será depositado neste ato, e convertido em sinal e princípio de pagamento pela aquisição da fração de terreno correspondente à unidade reservada.

1.3- Para a concretização do negócio, ressaltadas as possibilidades de revogação, será celebrado, entre o comprador e a MZK Empreendimentos Imobiliários Ltda., o Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos à Fração de Terreno e Adesão a Contrato de Construção. Nesta ocasião, o cheque de reserva será depositado e convertido em sinal e princípio de pagamento pela aquisição da fração de terreno. Também nesta mesma ocasião, serão rubricadas as minutas do Contrato de Construção do empreendimento, da Convenção de Condomínio e da Escritura de Instituição de Condomínio Edifício; a Tabela de Frações; o Cronograma Financeiro; os Projetos Preliminares de Construção a serem aprovados nos órgãos públicos competentes; o Book de Vendas; o Orçamento Preliminar Estimado e o Memorial Preliminar Descritivo de Materiais de Acabamentos.

1.4- 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.

1.5-A lavratura da escritura definitiva de compra e venda do terreno está prevista para junho/2013, e depende da quitação da cota de terreno, bem como da arrecadação dos valores relativos às despesas mencionadas no item 8.3, abaixo.

1.6- 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.

1.7- Os percentuais para custeio da obra foram calculados por um método próprio da construtora, levando-se em consideração as áreas privativas das unidades, a sua localização e o número de vagas de garagem.

1.8- 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, sofrerá 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 construção.

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

1.10- Ao término do empreendimento, após a concessão do Habite-se pela Prefeitura, a construtora acompanhará a individualização das matrículas de todas as unidades autônomas, com seus respectivos proprietários, 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 constantes na matrícula do mesmo no Registro de Imóveis, 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 Flavio Bassan, para executar o projeto de arquitetura da obra, a ser aprovado pela Prefeitura. Também após a 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 arquiteto do empreendimento, a ser escolhido pela construtora.

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 medidas internas 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; as áreas privativas das plantas são calculadas de eixo a eixo das paredes e podem variar em torno de 5% para mais ou para menos.

2.6- As varandas poderão ter uma pequena redução de área para adequação à estética da fachada.

2.7- 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 de eixo a eixo das paredes de periferia e podem variar em torno de 5% para mais ou para menos.

2.8- O proprietário da unidade 501 terá direito a uso e gozo exclusivos do terraço descoberto vinculado à referida unidade, sendo-lhe permitido ampliar sua unidade sobre tal terraço, excetuadas apenas as áreas ocupadas pelos compartimentos técnicos e o acesso aos mesmos.

### 3 – Das modificações, alterações e personalizações das unidades:

3.1- Os adquirentes poderão apresentar sugestões de modificações dos projetos de suas unidades, e a construtora poderá executar tais modificações, desde que observadas as estipulações previstas na cláusula 4 do Contrato de Construção, inclusive, mas sem se limitar, no que diz respeito às limitações, custos e remuneração da construtora.

### 4 – Do empreendimento

4.1- Trata-se de um empreendimento residencial, constituído por um edifício com 5 (cinco) unidades residenciais, distribuídas em 5 (cinco) pavimentos, com 1 (uma) unidades por andar, além de pavimento térreo e pavimento de uso comum, sendo que o edifício depois de pronto receberá a designação e numeração pela Av. Epitácio Pessoa;

### 5 – Das vagas de garagem.

5.1- O cálculo do número de vagas adiante apresentado foi realizado com base no estudo preliminar e poderá sofrer alterações em razão do atendimento às exigências dos órgãos públicos para aprovação do projeto do empreendimento.

5.2- O estudo preliminar prevê que o prédio possuirá 11 (onze) vagas de estacionamento, localizadas no pavimento térreo, com dimensões de aproximadamente 2,5m x 5,00m, ressaltado o disposto em 5.1., supra.

5.3- Ressalvado o disposto em 5.1., supra, caberá a cada uma das unidades 101, 201, 301 e 401 o direito a 02 (duas) vagas de estacionamento, e à unidade 501 o direito a 03 (três) vagas de estacionamento.

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, ficando certo que a construtora não tem nenhum compromisso com o conforto das vagas de garagem, bem como com a sua localização e marcação.

5.5- Será necessária a contratação de manobreiro pelo condomínio, e os condôminos deverão deixar as chaves dos veículos na portaria, visto que as vagas poderão prender, impossibilitar ou dificultar a manobra de outros veículos, o que também ocorrerá no caso de instalação de elevadores duplicadores de vagas.

### 6 – Da remuneração da construtora.

6.1- O sistema de contratação da Mozak Engenharia 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 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 foi calculado com base no CUB divulgado pelo SINDUSCON-RJ em outubro/2012, no valor de R\$6.793.924,29 (seis milhões, setecentos e noventa e três mil, novecentos e vinte e quatro reais e vinte e nove centavos), sendo certo que o CUB divulgado em outubro/2012, no valor de R\$1.054,89 (hum mil, cinquenta e quatro reais e oitenta e nove centavos), 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 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 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 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 edilício e outras que se fizerem necessárias à legalização do empreendimento; despesas para concessão de “habite-se”; despesas com averbação de “habite-se”; quitação do INSS e do ISS, inclusive despesas com obtenção das respectivas certidões negativas de débito (CND e Visto Fiscal); pavimentação de ruas (se for o caso); custos com construção de escola e de estruturação de lote comercial ou construção de comércio, nos termos a serem definidos e exigidos pelo Poder Público (se for o caso); legalização do empreendimento; custas trabalhistas; honorários de despachantes e advogados (para os casos inseridos nessa cláusula); contabilidade e outros custos indiretos da construção que possam vir a surgir.

8.2- Nos últimos seis meses de obra, a Construtora irá emitir uma arrecadação extra no valor correspondente a 10% (dez por cento) do custo de construção, devidamente reajustado pelo CUB-RJ (data-base outubro/2012), 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, quando o caso, decoração, sonorização, ancoragem, paisagismo, programação visual, luminotécnica; piscina, sauna, hidro, spa e fontes; 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, sensoriamento 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.

8.3- Em aproximadamente 45 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.



# MOZAK ENGENHARIA, CONSTRUINDO SUCESSOS.

Compromisso e Qualidade. Marcas registradas Mozak.

Em seus 20 anos de história, a Mozak Engenharia constrói os melhores imóveis, para assegurar aos seus clientes os melhores investimentos. Com empreendimentos na Barra da Tijuca, de alto padrão e reconhecida qualidade, a Mozak tornou-se a construtora-referência do Jardim Oceânico. Em seguida, conquistou a posição de uma das maiores construtoras no disputado mercado da Zona Sul do Rio de Janeiro, atuando em bairros nobres como Ipanema, Leblon, Botafogo e Lagoa.

O compromisso e a qualidade da Mozak Engenharia são comprovados através da conquista de diversos prêmios. A empresa é cinco vezes ganhadora do mais importante prêmio da construção civil, o Prêmio ADEMI, dos anos de 2006, 2008, 2010, 2011 e 2012. O reconhecimento das boas práticas na gestão da saúde e segurança do trabalho, veio por meio do Prêmio Vitae Rio que venceu por duas vezes, no ano de 2008 e 2009.

Em 2010 a empresa foi contemplada com três valorosos prêmios. O Top of Quality, que foi concedido graças à constante preocupação da empresa com a qualidade profissional e de seus produtos e serviços. O Prêmio Mérito Empresarial no Grau Cavalheiresco de Comendador, dado aos empresários que contribuem para uma sociedade melhor, inovando com tecnologia, cultuando e divulgando os valores morais e intelectuais do país. E ainda o Prêmio Top Of Business na categoria Prestação dos Serviços, no segmento de Engenharia.

Hoje, são mais de 40 empreendimentos entregues e vários outros em fase de projeto e construção, todos com absoluto sucesso de vendas. Sempre em bairros valorizados e cheios de charme do Rio como Ipanema, Leblon, Lagoa, Botafogo, Barra da Tijuca e Recreio dos Bandeirantes. Com estas credenciais a Mozak Engenharia é a construtora ideal para o empreendimento RESIDENCIAL MADER, um edifício desenvolvido para realizar mais um sonho: o do nosso cliente.

