





UMA DAS
MELHORES CIDADES
DO MUNDO

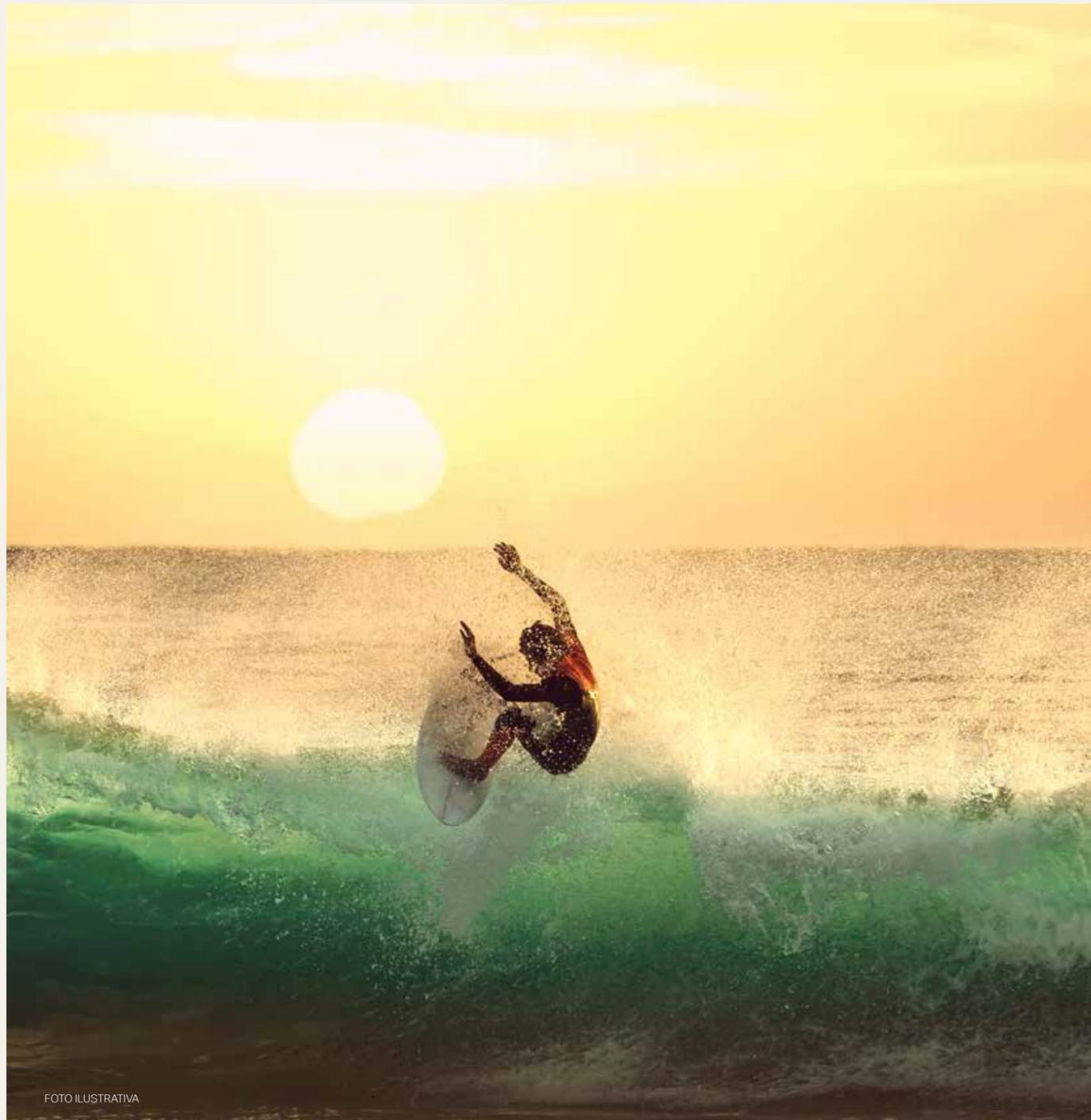
FOTO ILUSTRATIVA



FOTO ILUSTRATIVA

COM O MELHOR BAIRRO PARA SE VIVER

Pense em um lugar onde o vento do oceano assobia na sua janela.
Onde as ondas do mar fazem parte do seu dia.
Onde o verde está dentro e fora de casa.
Um lugar em que você tem tudo ao seu alcance.
Inclusive todo o estilo carioca de ser.
O Leblon promete e cumpre tudo isso.
Uma praia com mais de 1 km de extensão, onde cabem todos os seus
melhores momentos. E bem próximo ao Mirante do Leblon, de onde você
consegue enxergar todo o privilégio de morar no melhor bairro do Rio.



E AGORA, COM UM LUGAR
FEITO PARA VOCÊ

BARTÔ | 44

O SEU LUGAR NO MELHOR ENDEREÇO DO RIO

O ESTILO
CARIOCA
MORA
NO LEBLON

FOTO ILUSTRATIVA

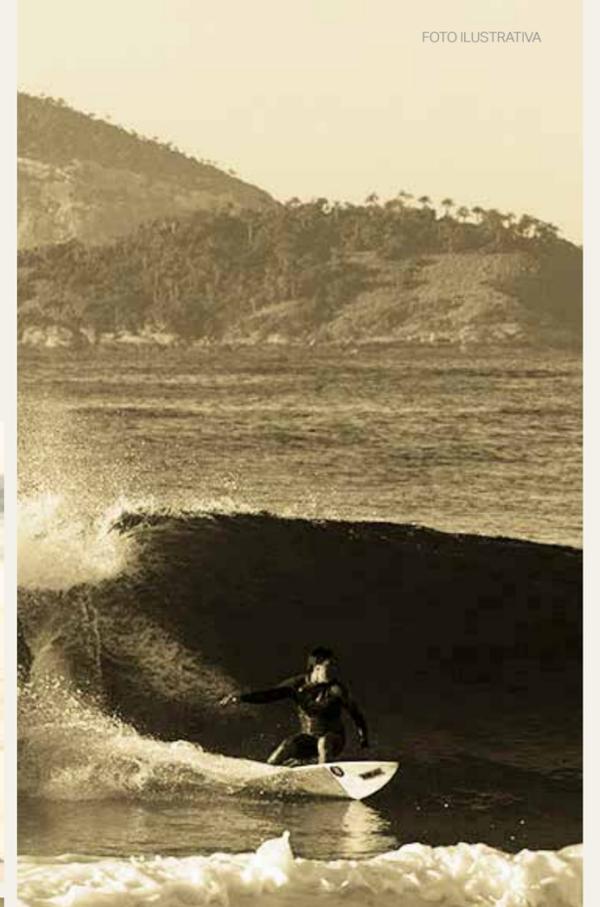


FOTO ILUSTRATIVA



FOTO ILUSTRATIVA

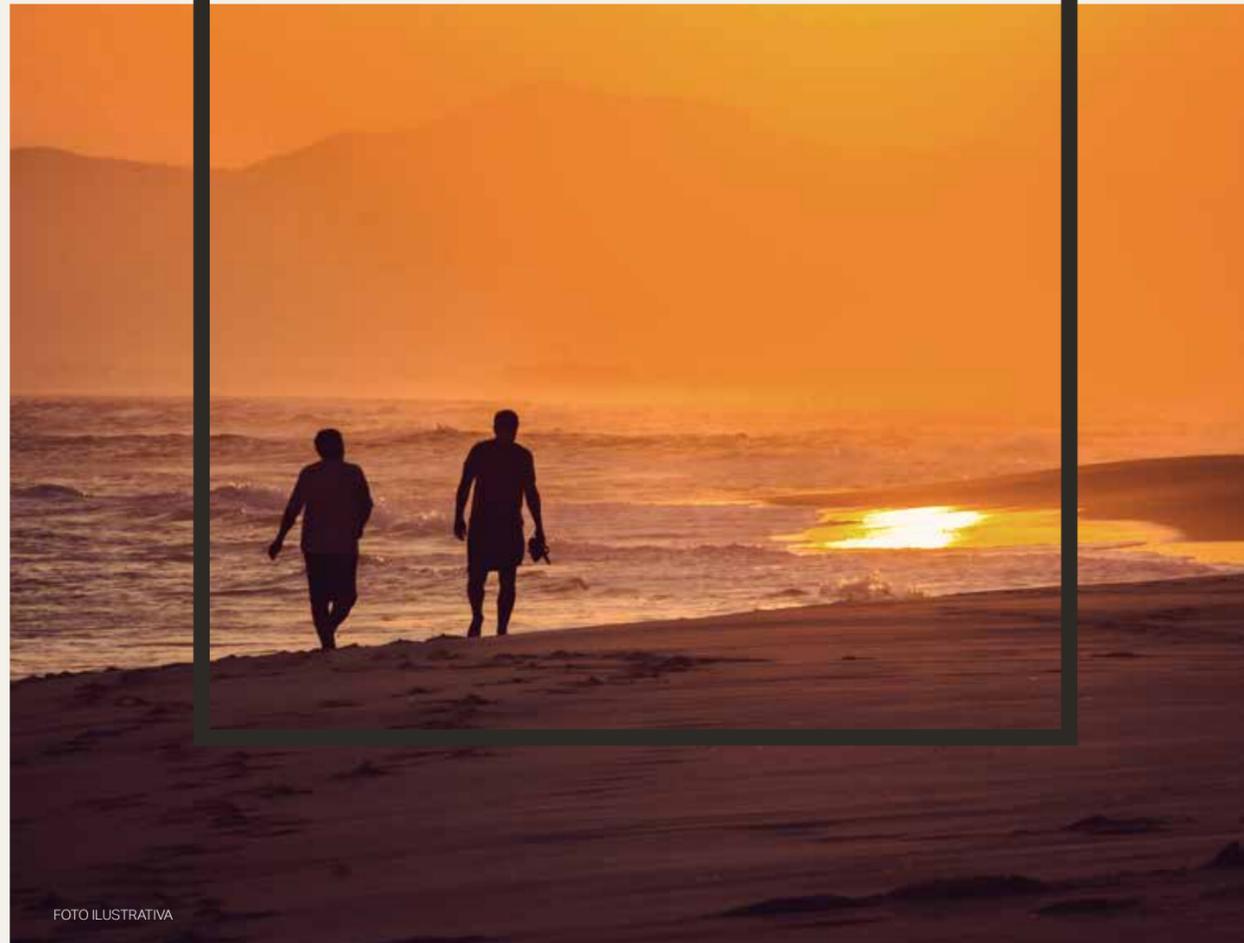


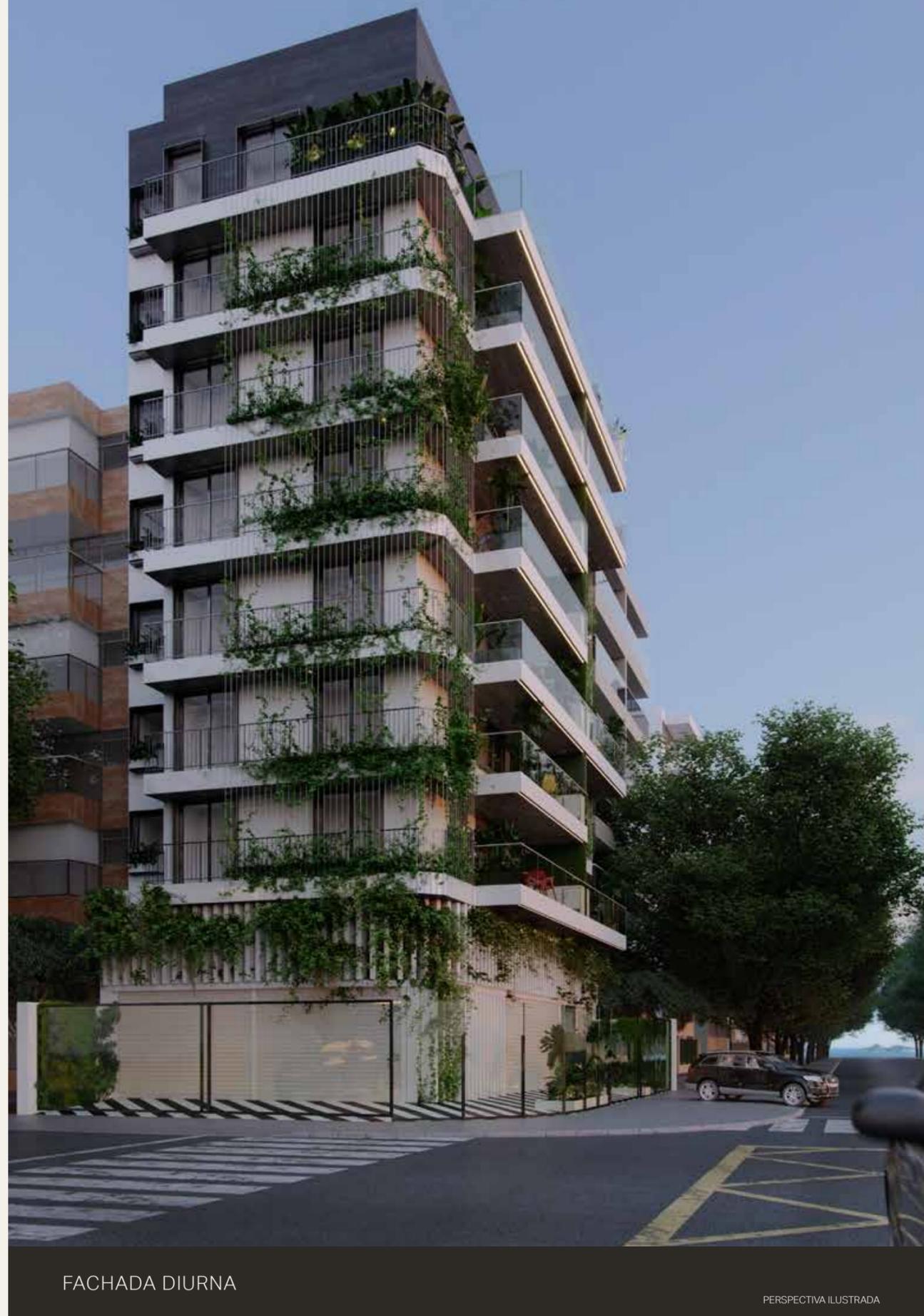
FOTO ILUSTRATIVA



FOTO ILUSTRATIVA



FOTO ILUSTRATIVA



FACHADA DIURNA

PERSPECTIVA ILUSTRADA



POR FORA, UM REFLEXO
DO ESTILO CARIOCA
POR DENTRO, TUDO QUE
VOCÊ MERECE TER

Descubra os prazeres e maravilhas de viver no melhor ponto do Rio de Janeiro, dentro e fora de casa.

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 à alteração sem aviso prévio.

O LEBLON



FOTO ILUSTRATIVA



UM LUGAR
ONDE
O ESTILO DE VIDA
DO CARIOCA
VIRA POESIA

FOTO ILUSTRATIVA



Um estilo de vida que é feito canção.
Cercado de verde, praia e verão.
Perto de tudo que o carioca precisa.
Mas bem longe da mesmice que ele tanto evita.
Tem metrô, comércio e academia.
Restaurante, cultura, tudo na mais perfeita harmonia.
Ah, Leblon.
Que privilégio respirar seu ar.
Pisar na sua areia e mergulhar no seu mar.
Da porta pra fora ou de fora pra porta, é fácil gostar de você.
Lazer, segurança, tranquilidade e conveniência de A a Z.
Que hoje e sempre, seja esse Leblon.
Com seus acordes e notas, sem nunca perder o tom.



FOTO ILUSTRATIVA



FOTO ILUSTRATIVA



FOTO ILUSTRATIVA



FOTO ILUSTRATIVA

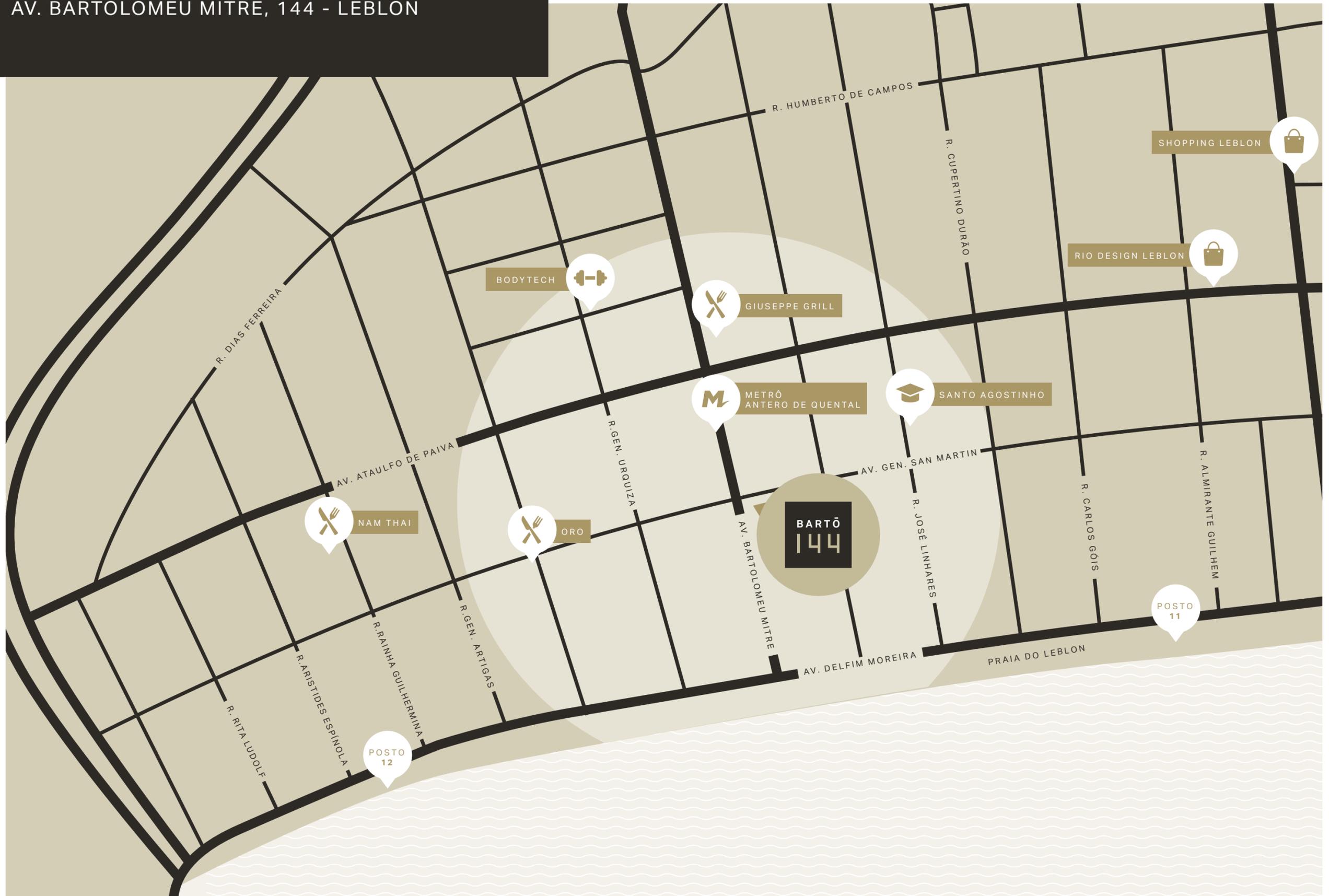


FOTO ILUSTRATIVA



FOTO ILUSTRATIVA

AV. BARTOLOMEU MITRE, 144 - LEBLON



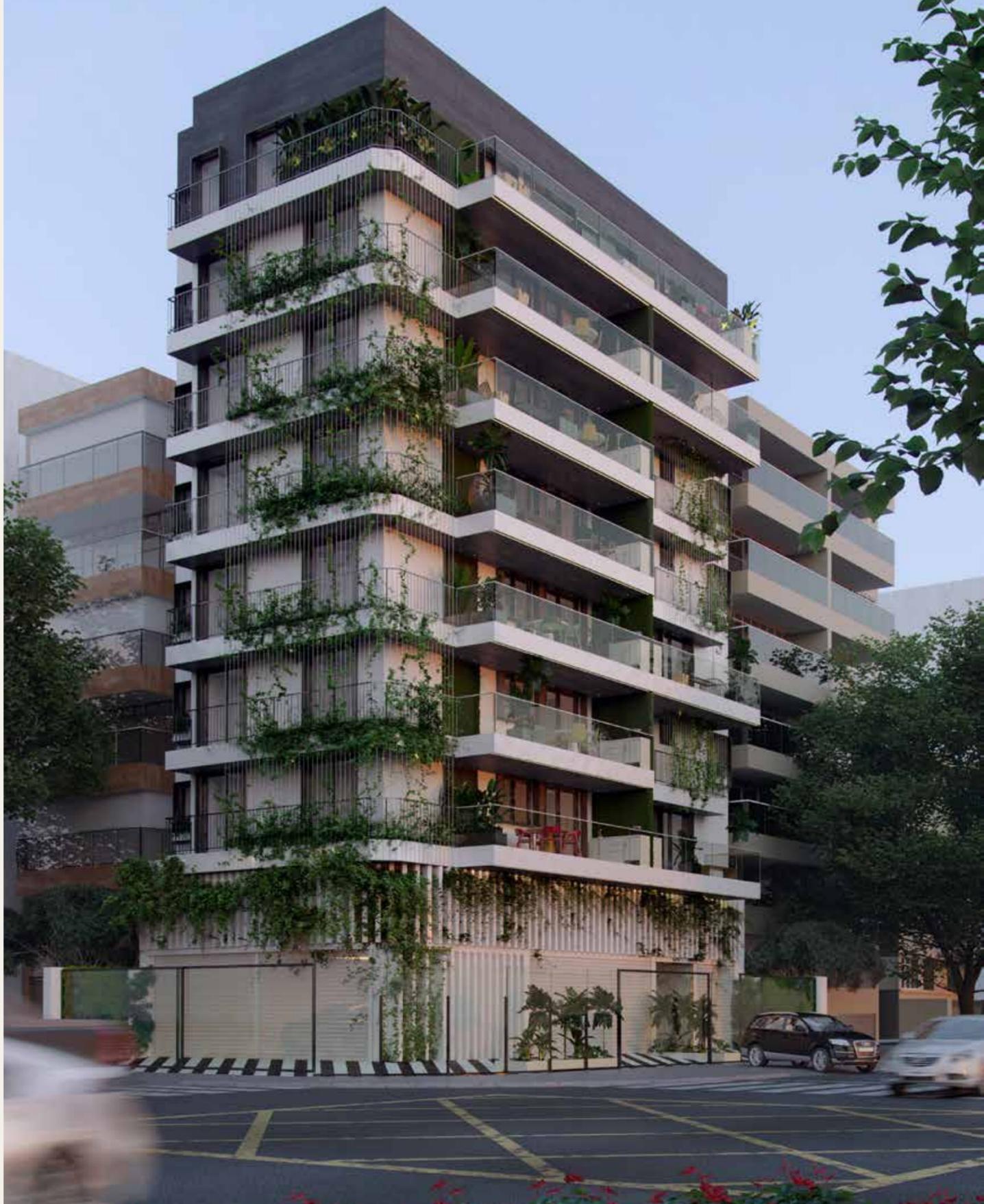
MAPA ILUSTRADO DA REGIÃO



FOTO ILUSTRATIVA

O PROJETO

Um lugar feito de histórias.
E para ouvi-las basta sentar à beira da praia.
Suas ondas contam segredos.
Contam suas maravilhas.
Maravilhas que só um lugar raro pode ter.
E para fazer parte dessa história, não pode ser qualquer um.
Tem que ser único, assim como o bairro.
Por isso, temos uma equipe de profissionais envolvidos
em cada detalhe desse projeto.
Todos com suas especialidades, se complementando
em perfeita sintonia.
Assim como o Leblon com suas esquinas, suas árvores, seu céu, seu
mar e, agora, com um empreendimento à sua altura.



FACHADA DIURNA

PERSPECTIVA ILUSTRADA



FOTO ILUSTRATIVA

UM EMPREENDIMENTO
SURPREENDENTE COMO O BAIRRO



FOTO ILUSTRATIVA

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 à alteração sem aviso prévio.

MANGA ROSA ARQUITETURA

DESIGN DE INTERIORES E FACHADA



Um escritório formado por uma equipe de profissionais qualificados e, antes de mais nada, curiosos. Curiosos com o que seus clientes querem e determinados a materializar sonhos e ideias. Para a Manga Rosa Arquitetura, boas histórias são sinônimo de bons projetos porque são autênticas, trazem verdade e acabam oferecendo o substrato para o desenvolvimento de conceitos e a possibilidade de unir arquitetura e vida. Com estilo carioca e despojado, entre os trabalhos do escritório estão as lojas da Eva e Reserva, marcas que se destacam no cenário contemporâneo da moda.

INÁCIO OBADIA

PROJETO ARQUITETÔNICO

Arquiteto desde 1971 e atualmente pelo escritório Inácio I. Obadia Arquitetura e Planejamento, atuando desde 1974 em projetos de Arquitetura voltados para construção de edificações que acrescentem valor e importância ao local onde se situam. Grande parte de seu trabalho consiste em edificações multifamiliares, sempre preocupado em atender à demanda e ao desejo das empresas e futuros moradores. A qualidade é o foco de seu desenvolvimento.



WABI-SABI ATELIÊ

PAISAGISMO

Um estúdio criativo que trabalha a união entre produção artesanal, design contemporâneo, artes visuais e natureza. Esta soma pretende criar momentos relaxantes para o dia a dia, através de produtos, espaços e experiências.



“ No projeto da Mozak criamos um paisagismo impactante que pudesse despertar os sentidos e promover acolhimento através do potencial da natureza aliado a uma arquitetura contemporânea e urbana. ”

ESTÚDIO ÂMBAR

PROJETO DE ILUMINAÇÃO

Diferentes tipos de luz influenciam as emoções, alteram o estado de espírito, nos deixam mais alertas ou relaxados. O objetivo do Estúdio Âmbar - formado pelas arquitetas Christina Draeger e Débora Bello - é, em conjunto com o projeto de arquitetura, causar sensações, usando como instrumento a luz.



“ A iluminação tem o poder de realçar os elementos marcantes da arquitetura. Nesse projeto, procuramos destacar os jardins e as estruturas verticais que compõem o edifício, gerando efeitos de luz e sombra e realçando as texturas. ”

UM EMPREENDIMENTO QUE TEM A ALMA DO CARIOCA



APARTAMENTOS DE 2 E 3 QUARTOS COBERTURA DE 4 QUARTOS

7 pavimentos

10 unidades, sendo 6 apartamentos tipo, 3 apartamentos duplex e uma cobertura linear

Apenas 2 unidades por andar

86,66 a 145,23 m²

1 vaga para apartamentos 2 e 3 quartos
2 vagas para a cobertura*

Av. Bartolomeu Mitre, 144 – Leblon
(Quadra da Praia, esquina com a Av. General San Martin)

FOTO ILUSTRATIVA

* A segunda vaga é direito de uso, com uso de duplicador



FOTO ILUSTRATIVA



FOTO ILUSTRATIVA



FACHADA NOTURNA

PERSPECTIVA ILUSTRADA

UMA PAISAGEM DE TIRAR O FÔLEGO 24h

Do raiar ao pôr-do-sol, o visual do Leblon é um espetáculo sem fim. Se durante o dia o azul do mar é um convite para curtir o estilo de vida carioca, à noite, o céu estrelado e o frescor é uma forma do bairro mostrar como tudo que é bom pode ficar ainda melhor.



FOTO ILUSTRATIVA

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 à alteração sem aviso prévio.



FACHADA VARANDA

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 à alteração sem aviso prévio.



FACHADA TÉRREO

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 à alteração sem aviso prévio.



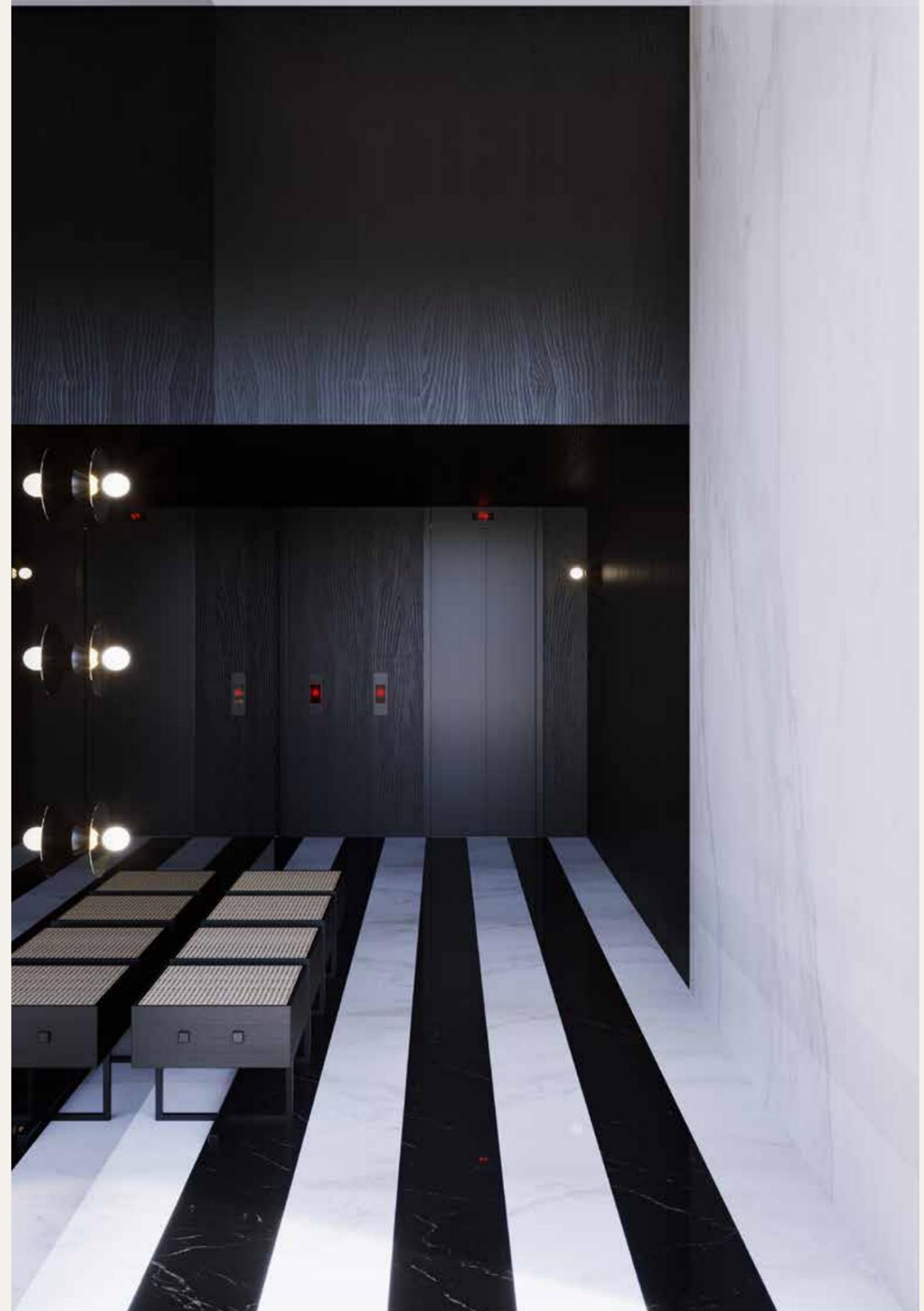
Se o Leblon tem
diversos motivos para você morar aqui,
no Bartô 144
você encontra o dobro.
Todo o projeto foi pensado
para atender você
e o seu estilo de vida
no melhor bairro para se viver no Rio.
É um novo mundo que se abre.



FOTO ILUSTRATIVA

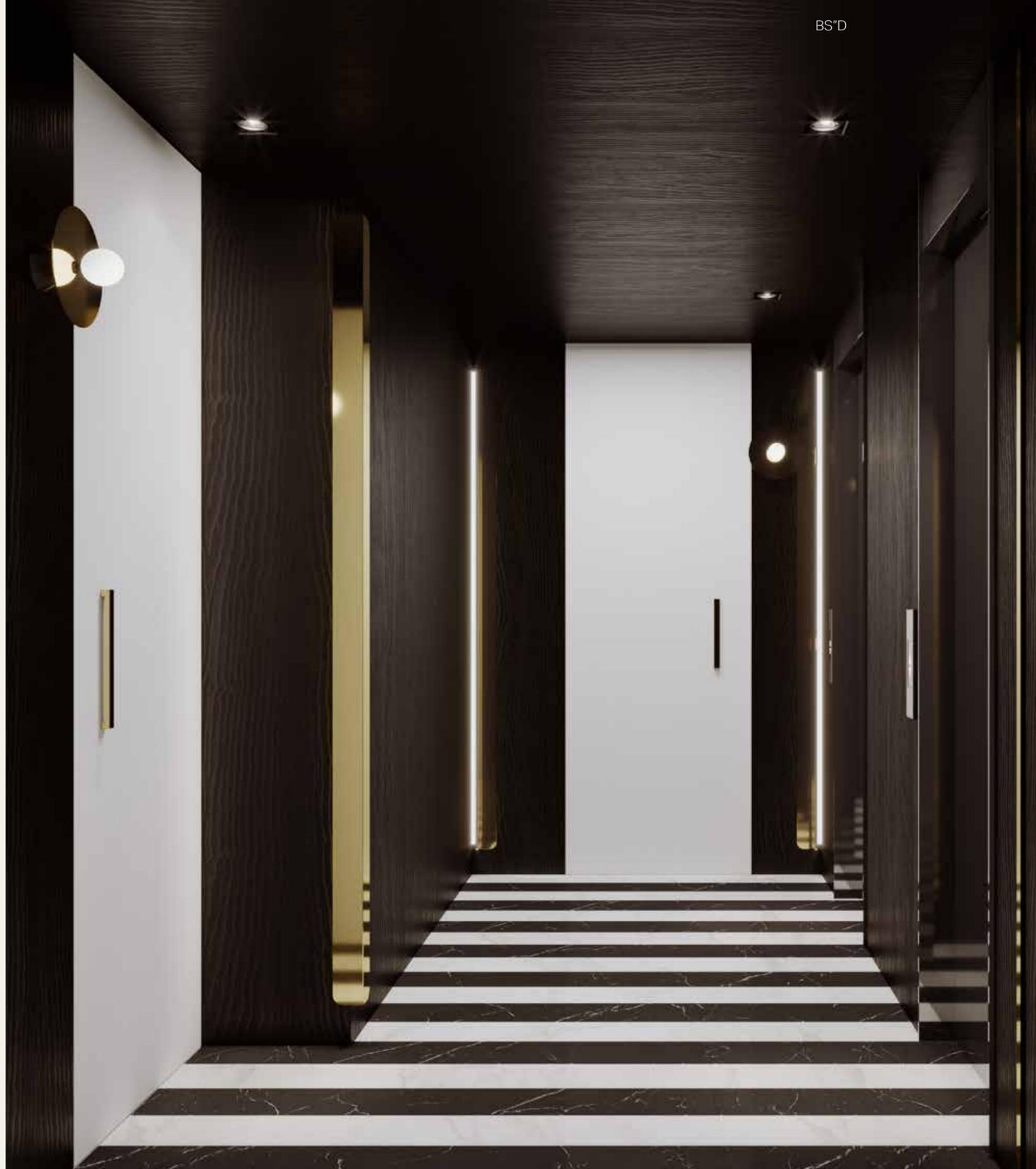
O LEBLON ABRIU AS PORTAS
PARA A SOFISTICAÇÃO
AGORA ELA ABRE PARA VOCÊ

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 à alteração sem aviso prévio.



HALL DE ENTRADA

PERSPECTIVA ILUSTRADA



HALL DOS ANDARES

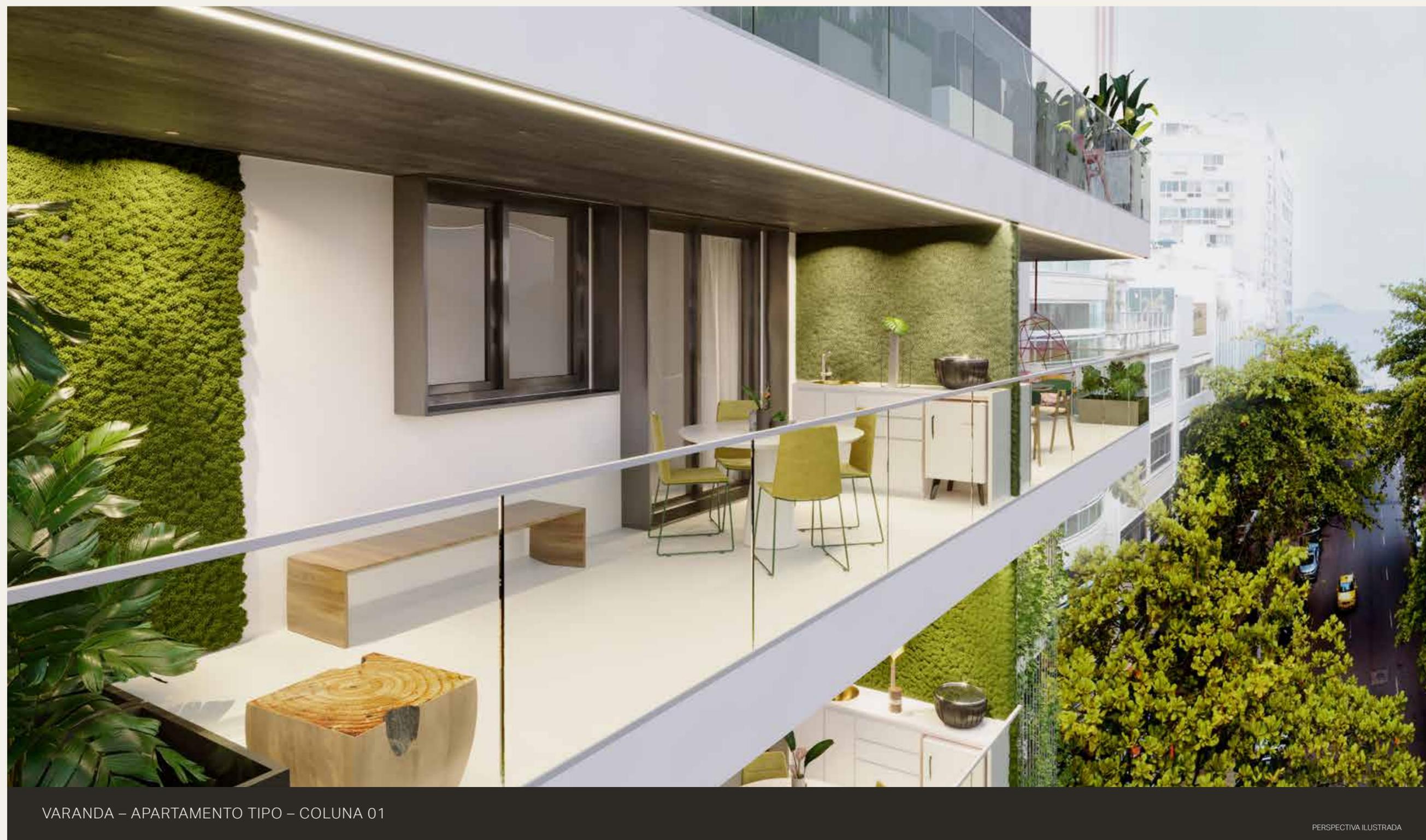
PERSPECTIVA ILUSTRADA



FOTO ILUSTRATIVA

BELEZA E PERSONALIDADE
POR TODOS OS LADOS

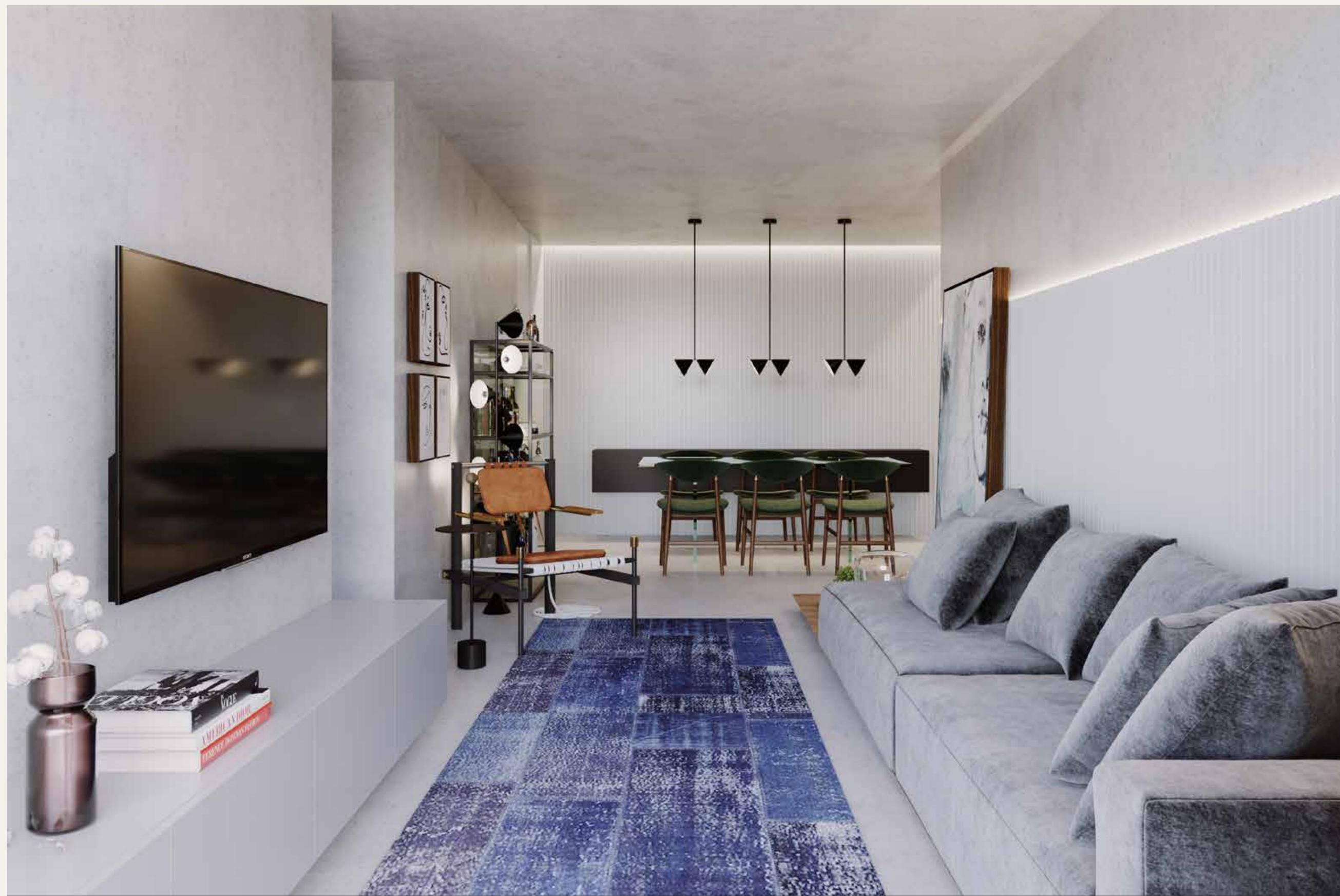
A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Esta é uma imagem provisória sujeita à alteração sem aviso prévio.



VARANDA – APARTAMENTO TIPO – COLUNA 01

PERSPECTIVA ILUSTRADA

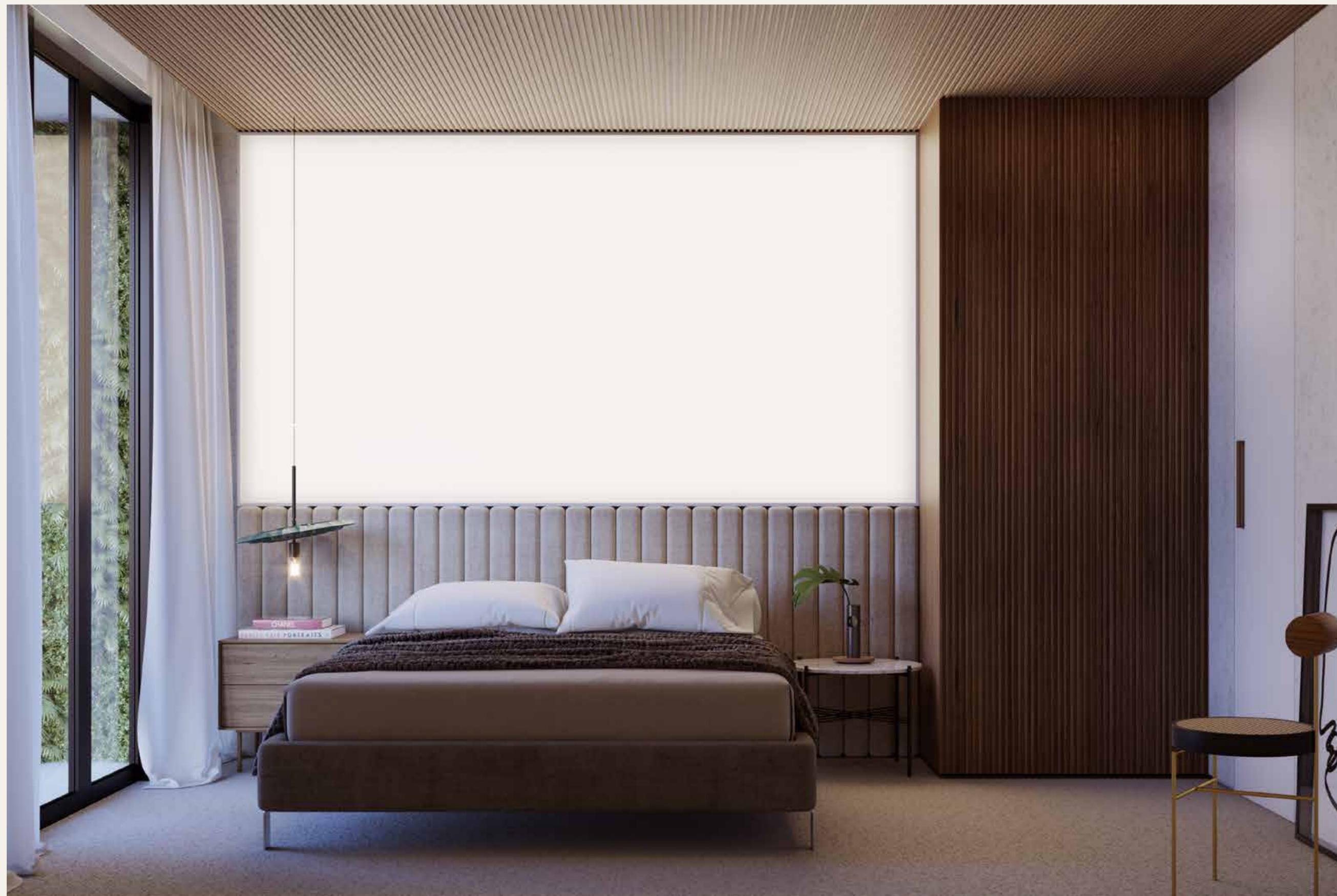
A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Esta é uma imagem provisória sujeita à alteração sem aviso prévio.



SALA – APARTAMENTO TIPO – COLUNA 01

PERSPECTIVA ILUSTRADA

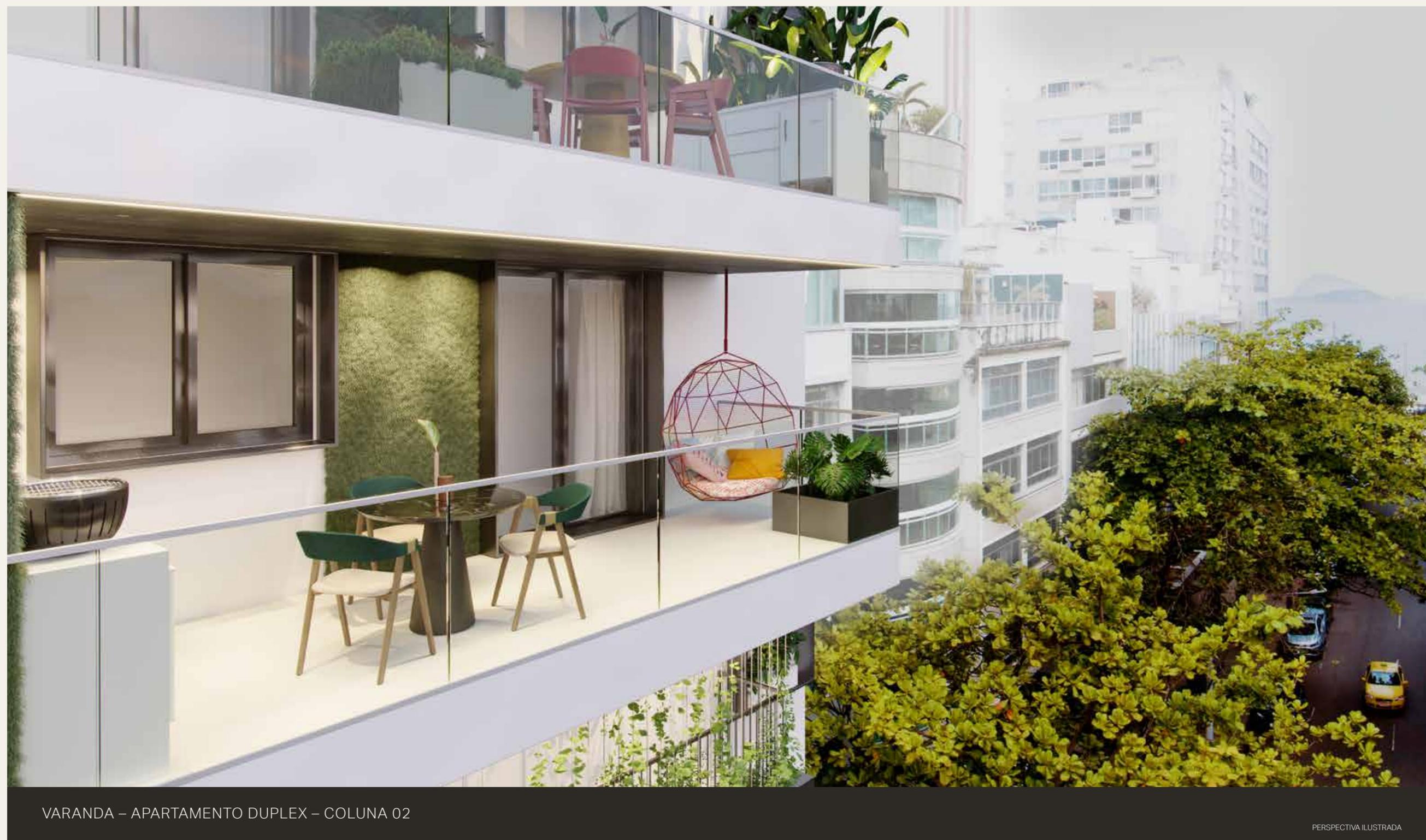
A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Esta é uma imagem provisória sujeita à alteração sem aviso prévio.



SUÍTE MASTER – APARTAMENTO TIPO – 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 à alteração sem aviso prévio.



VARANDA – APARTAMENTO DUPLEX – COLUNA 02

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 à alteração sem aviso prévio.



CORTE – APARTAMENTOS DUPLEX – COLUNA 02

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 à alteração sem aviso prévio.



SALA – APARTAMENTO DUPLEX – COLUNA 02

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 à alteração sem aviso prévio.



VARANDA – COBERTURA

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 à alteração sem aviso prévio.



SALA – COBERTURA

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 à alteração sem aviso prévio.



SALA AMPLIADA – COBERTURA

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 à alteração sem aviso prévio.

QUADRO DE ÁREAS

UNIDADES	APARTAMENTO (M ²)	VARANDA (M ²)	SACADA (M ²)	TERRAÇO DESCOBERTO (M ²)	ÁREA TOTAL (M ²)
101	77,35	12,20	8,12	0,00	97,67
102	69,44	12,30	4,92	0,00	86,66
201	77,35	12,20	8,12	0,00	97,67
301	77,35	12,20	8,12	0,00	97,67
302	69,44	12,30	4,92	0,00	86,66
401	77,35	12,20	8,12	0,00	97,67
501	77,35	12,20	8,12	0,00	97,67
601	77,35	12,20	8,12	0,00	97,67
602	69,44	12,30	4,92	0,00	86,66
Cobertura 01	112,61	0,00	0,00	32,62	145,23

QUADRO DE VAGAS

UNIDADES	TOTAL DE VAGAS (COBERTAS)
101	1
102	1
201	1
301	1
302	1
401	1
501	1
601	1
602	1
Cobertura 01	2*

FOTO ILUSTRATIVA

*A segunda vaga é direito de uso, com uso de duplicador.

APARTAMENTOS TIPO - 3 QUARTOS

COLUNA 01



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 de instalações. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

APARTAMENTOS DUPLEX - 2 QUARTOS

COLUNA 02



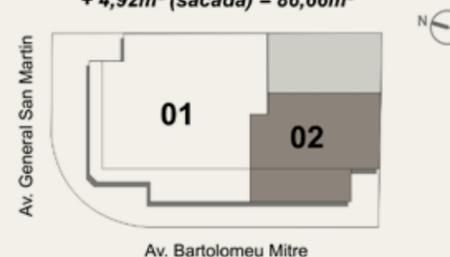
Alteração da escada para apto 602



APARTAMENTO 102, 302 e 602

Layout padrão - 2 quartos

ÁREA PRIVATIVA TOTAL
69,44m² (apto) + 12,30m² (varanda)
+ 4,92m² (sacada) = 86,66m²



Alteração da escada para apto 602



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. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

COBERTURA LINEAR - 4 QUARTOS

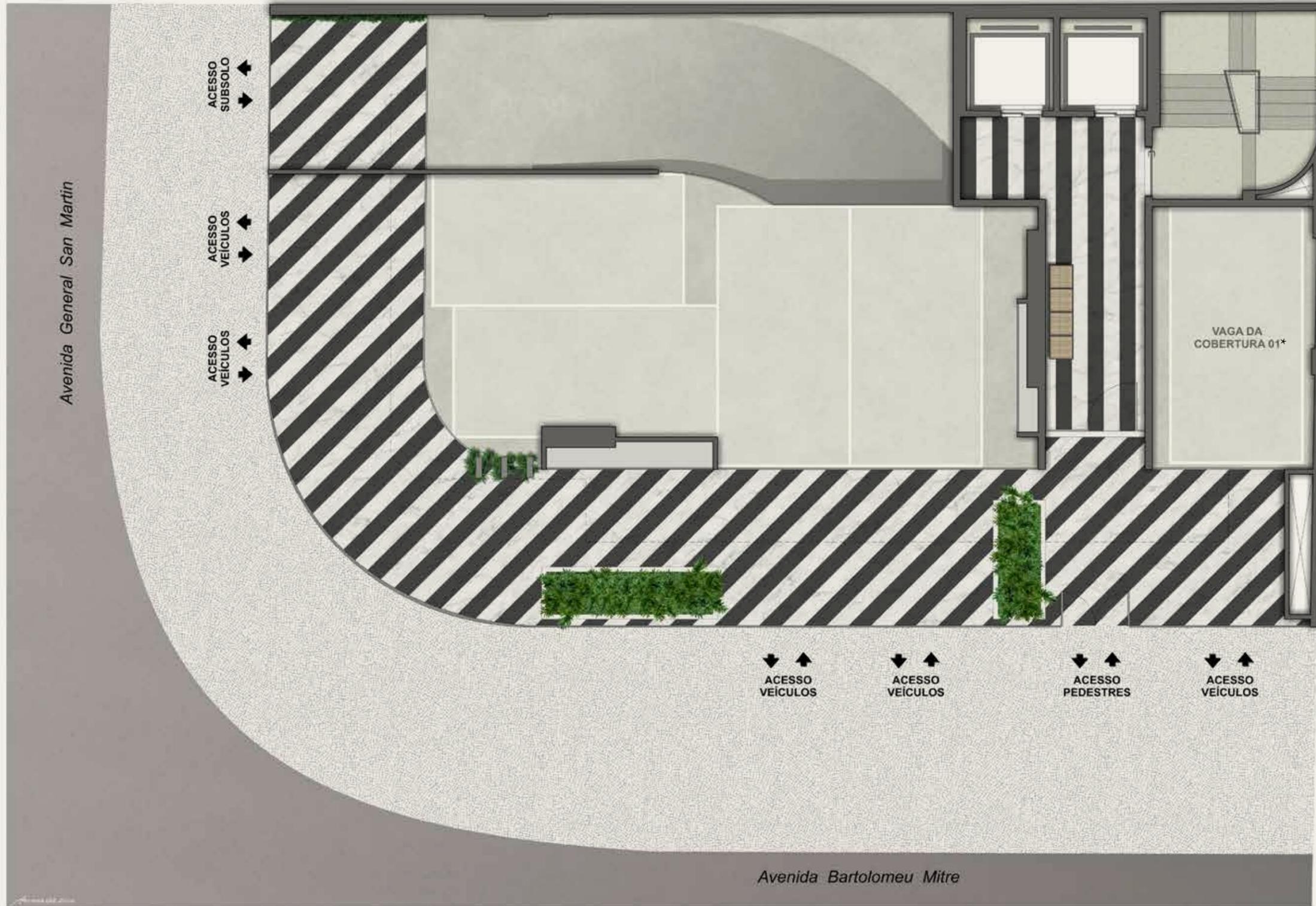


A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória 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. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.



TÉRREO

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. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.



PAVIMENTO DE ACESSO



*Será instalado equipamento de duplicador para possibilitar o estacionamento do segundo veículo pelos proprietários da cobertura.

SUBSOLO

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. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.



SE É CARIOCA,
TEM QUE SER DO SEU JEITO



FOTO ILUSTRATIVA

PERSONALIZAÇÃO

- Opções de plantas e acabamentos diversos que permitem que cada cliente tenha um apartamento único para seu estilo de vida
- Kits para automação dos apartamentos

UM EMPREENDIMENTO SUSTENTÁVEL QUALIDADE DE VIDA SERÁ PARTE DA SUA ROTINA

A possibilidade de residir em um local cercado de áreas naturais é uma oportunidade singular de reconectar-se com a natureza. As ruas arborizadas do bairro formam verdadeiros corredores ecológicos com os parques do entorno. O estabelecimento de empreendimentos com viés de sustentabilidade e qualidade de vida é fundamental para manter essa conexão e propiciar um contato harmônico entre o ser humano e a natureza.



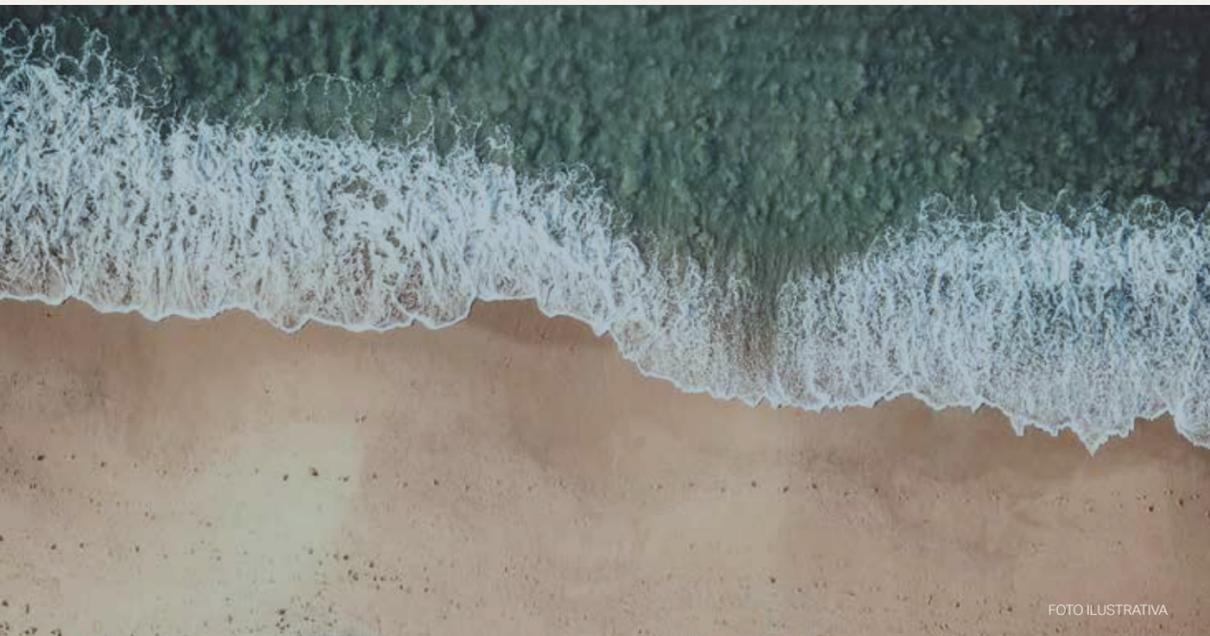


FOTO ILUSTRATIVA

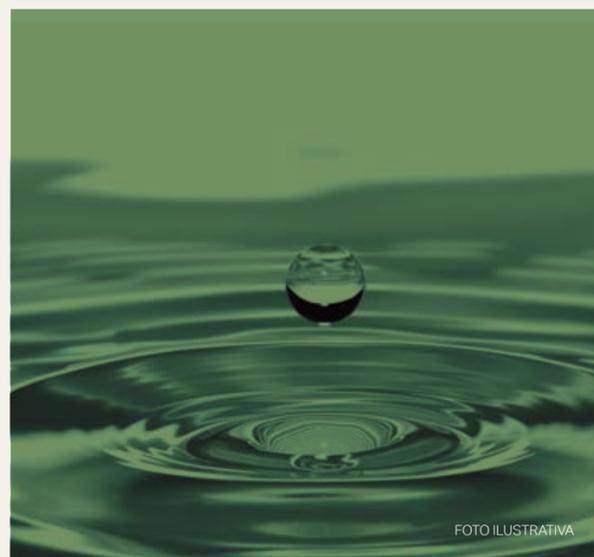


FOTO ILUSTRATIVA

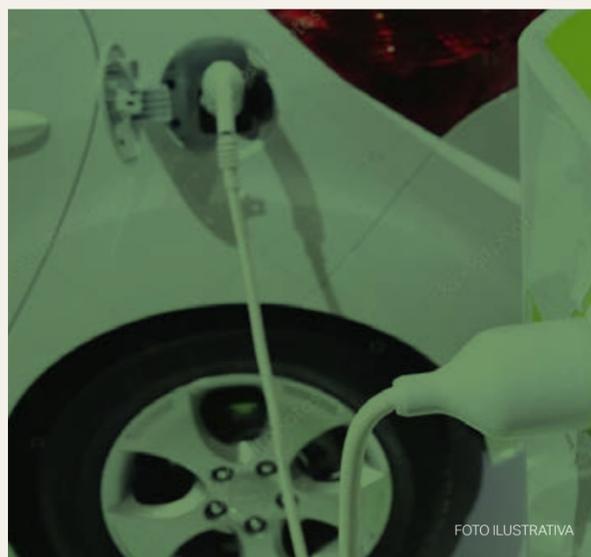


FOTO ILUSTRATIVA



FOTO ILUSTRATIVA



FOTO ILUSTRATIVA



FOTO ILUSTRATIVA

SUSTENTABILIDADE

- Áreas comuns entregues com lâmpadas led
- Sensor de presença nas áreas comuns (estacionamento, halls, escada)
- Medidores individuais de água
- Tomada para carregar carro e bicicleta elétrica
- Bacias com sistema *dual flush* economizador de água
- Metais das áreas comuns com válvulas de pressão economizadoras de água
- Vaga para *Car Wash* com sistema de lavagem a seco
- Atendimento à norma de desempenho acústico e térmico (tudo o que envolve desde a especificação dos materiais até a preocupação com a ambiência)
- Coleta seletiva de lixo
- Medidores individualizados
- Bicicletário
- Utilização de materiais de menor impacto ambiental
- Plantio de árvores para zerar as emissões de gases do efeito estufa
- Paisagismo que prioriza espécies nativas da flora da Mata Atlântica
- Monitoramento e destino adequado dos resíduos gerados ao longo da obra
- Projeto de paisagismo no térreo, nas varandas e fachadas

DO EMPREENDIMENTO À SUA ESCOLHA DE VIVER AQUI, TUDO É INTELIGENTE



FOTO ILUSTRATIVA

AUTOMAÇÃO PREDIAL

- Controle inteligente para iluminação das áreas comuns e fachada através de sensoriamento
- Infraestrutura para instalação futura de uma portaria remota pelo condomínio
- Monitoramento do consumo de energia
- CFTV com monitoramento
- Monitoramento e controle do sistema de irrigação dos jardins

INFRAESTRUTURA ALINHADA COM O FUTURO



FOTO ILUSTRATIVA

PREVISÃO DE AUTOMAÇÃO APARTAMENTOS

- Infraestrutura para cabeamento estruturado (rede e telefonia IP)
- Infraestrutura para instalação de painel MDU (acionamento de elevador pelo painel, agendamento de serviços, controle de iluminação, áudio e vídeo)
- Infraestrutura para acesso dos apartamentos através de RFID (cartão de acesso) ou biometria
- Infraestrutura para automação básica de iluminação, áudio e vídeo
- Infraestrutura para automação via comando de voz
- Tomadas USB nas salas e quartos
- Infraestrutura para câmeras nas salas, quartos e cozinhas
- Infraestrutura para automação ar-condicionado
- Apartamentos com infraestrutura preparada para IoT (será entregue um ponto de rede em cada ponto de equipamento nos cômodos)
- Infraestrutura para carregador por indução para smartphone na sala e nos quartos

Obs.: Futuramente a construtora vai oferecer o kit automação para os proprietários com a instalação desses equipamentos. O custo desse kit será oferecido à parte.

SEGURANÇA PARA VOCÊ DESFRUTAR DE MOMENTOS TRANQUILOS



- Alarme perimetral
- Porta de acesso à portaria blindada
- Sensores perimetrais
- Botão antipânico
- Circuito interno de CFTV
- Infraestrutura para controle de acessos com programação para restrição ou liberação de acesso ao prédio através de senha pessoal, ou cartão magnético, ou biometria
- Acessos com controle antiarrastão
- Infraestrutura para previsão de portaria remota
- Sistemas de segurança conectados à empresa de vigilância a ser contratada



FEITO PARA VOCÊ EM CADA DETALHE

OUTROS DIFERENCIAIS

- Detecção de incêndio
- Materiais de acabamentos sofisticados
- Ralo linear na varanda e no box dos banheiros

A MOZAK TRAZ PARA VOCÊ O MELHOR DA ARQUITETURA E SOFISTICAÇÃO

Há quase 25 anos, nascia o sonho de construir uma empresa diferente. Uma empresa de alma carioca, apaixonada por nossa cidade. Escolhemos o Rio de Janeiro como casa e cenário ideal para o desenvolvimento de nosso trabalho. Iniciamos os primeiros projetos na Barra da Tijuca e Recreio, mas com o passar dos anos a Zona Sul consolidou-se como foco de nossa atuação. Hoje, temos a região como inspiração para cada novo lançamento. Ao longo de nossa trajetória, desenvolvemos 68 empreendimentos, entre lançamentos, obras em andamento e entregas. Nos últimos dez anos, mais de 80% de nossos lançamentos foram na Zona Sul do Rio, com destaque para Ipanema e Leblon que representaram 70% desse total. São fundamentais para nosso sucesso a equipe Mozak - formada por profissionais altamente qualificados - e a escolha dos parceiros, renomados em suas áreas de atuação. Nossos empreendimentos são marcados pela exclusividade e pelo design autoral, que colaboram para deixar a paisagem de nossa cidade ainda mais bonita.



CENTRO EMPRESARIAL LUIZ SEVERIANO RIBEIRO - LEBLON



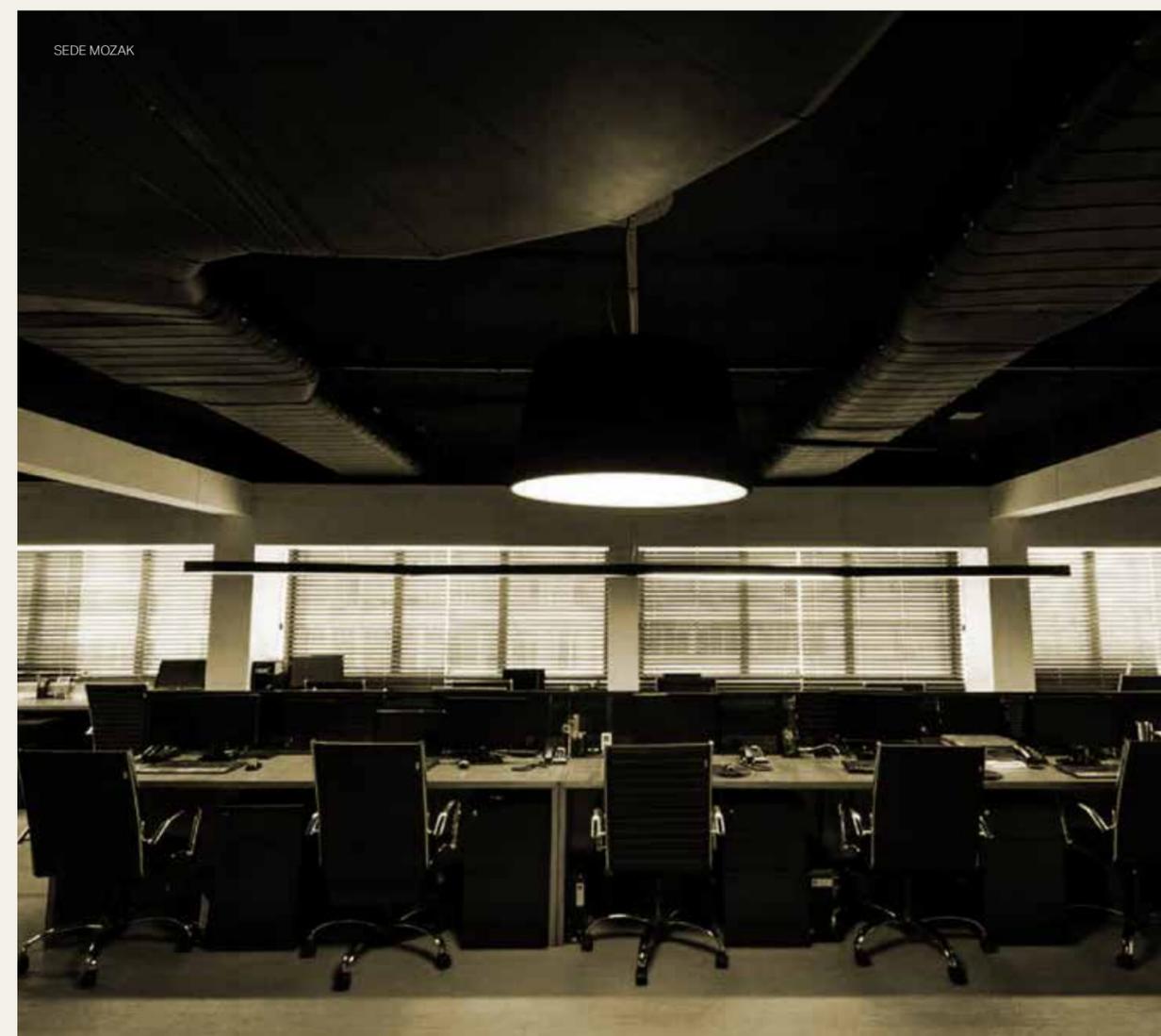
VILLA HUMAITÁ - HUMAITÁ



BRISA - LEBLON

UMA EMPRESA CERTIFICADA PELA ISO 9001:15

A ISO 9001 é um Sistema de Gestão da Qualidade, com um conjunto de diretrizes que buscam padronizar e verificar os processos da empresa com base na melhoria contínua. Essa certificação representou um passo muito importante para nós. Oferecemos ainda mais confiança para o nosso cliente, que ao longo do relacionamento com a Mozak terá a garantia de um serviço de alta qualidade e, ao final da obra, um produto que superará suas expectativas. Assumimos com nossos clientes e parceiros o compromisso de estar sempre em busca da excelência.



SEDE MOZAK

MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS

BARTÔ

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, conforme detalhes do Projeto Arquitetônico de Fachada e de Segurança. 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.

1.4. Circuito Fechado de TV (CFTV)

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

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

1.5. Central de Alarme

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

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

1.6. Proteção Perimetral

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

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

1.7. Controle de Acesso

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

2 - Telecomunicações:

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

2.1. Interfonia

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

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

2.2. Telefonia

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

2.3. Automação Predial

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

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

3 - Elevadores

Serão instalados 2 elevadores interligando os pavimentos subsolo até o 7º 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 Escada

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada e de acordo com as determinações do GEM, será instalado e entregue em funcionamento o sistema de pressurização mecânica para a escada enclausurada que interliga o subsolo até o 7º pavimento.

6 - 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 7º pavimento.

7 - 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.

8 - Automação das Unidades Autônomas

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

B. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

1 - Vedações

As vedações externas e internas serão executadas em blocos cerâmicos.

2 - Estrutura

Será executada em concreto armado conforme projeto específico.

3 - Instalações 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, Condu spar, Reiplas ou IPCE.
- Eletrodutos: em PVC rígido ou flexível das marcas Tigre, Fortilit, Amanco, Suprema ou Cipla.
- Caixas e Quadros de Distribuição: em caixas metálicas ou PVC com portas das marcas Eletromar, Pial, Tigre, Steck, Cemar, Siemens, GE ou Internacional.
- Dispositivos de Proteção: disjuntores Siemens, GE, Lorenzetti, Eletromar ou Lousano.
- Interruptores e Tomadas dos banheiros das unidades autônomas e das partes comuns: marcas Pial, Siemens, Prime ou Bticino.
- Aparelhos de Iluminação: as partes comuns sociais da edificação e as varandas e os terraços das unidades autônomas serão dotadas de luminárias, conforme modelos e localização de projeto específico, e farão parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

5 - Instalações de Combate ao Incêndio

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

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

6 - Esquadrias de Alumínio

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

7 - Vidros

Os vidros terão espessura compatível com o vão das esquadrias de alumínio.

Os acabamentos dos mesmos seguirão as determinações da fachada do empreendimento.

8 - Fachada

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

C. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

1 - Estacionamento

- Piso: Cimentado Liso

- Parede: Pintura Látex
- Teto: Laje desformada com pintura látex

2 - Depósito de Lixo

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

3 - 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

4 - Reservatório de Água

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

5 - Escada

- Piso, espelho e rodapé: Cimentado Liso
- Parede: Pintura Látex
- Teto: Laje desformada para pintura látex
- Porta: Em ferro com pintura

6 - Telhado Descoberto 7º Pavimento

- Piso: telhado em telha conforme especificação projeto arquitetônico

7 - Afastamento Frontal Térreo, Calçada em frente ao empreendimento, Portaria e Hall dos Pavimentos.

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, 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

- Piso: Porcelanato
- Parede: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
- Teto: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
- Rodapé: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
- Soleira: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
- Esquadria: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento

3 - Terraço apartamento Cobertura 01

- 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 de interiores do empreendimento sendo entregue uma pia em granito dotada de uma cuba em inox e torneira e previsão de pontos hidráulicos e elétricos.

4 - Banheiro Social e Suíte

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

5 - Lavabo

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

6 - Cozinha 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

7 - 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
 - Ducha higiênica manual
 - Chuveiro de parede e acabamentos para registro
- Porta: Porta lisa de madeira com miolo semi oca de abrir, acabamento em pintura esmalte na cor branca
- Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado ou Papaiz, em latão ou aço inox

8 - 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
- 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

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 e projeto de ancoragem; execução e projeto de paisagismo; execução e projeto de programação visual; execução e projeto de luminotécnica; execução e projeto de automação, segurança e lógica (automação portões de garagem, interfonia, cftv, sensoriamento perimetral, controle de acesso, alarme, antena coletiva, sinalização de garagem, controle reservatórios e equipamentos) ; revestimentos especiais (mármore, granitos, pinturas especiais, papeis 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, adornos das partes comuns; medidores individuais; ligações definitivas; volt e despesas com seus equipamentos e cabeamentos; extensões externas eventualmente solicitadas pelas concessionárias; antena coletiva e/ou parabólica. Além de tudo aquilo que não estiver expressamente consignado como obrigação da Construtora.

DISPOSIÇÕES GERAIS

BARTOLOMEU MITRE, 144

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

1.1. A construtora está formando o grupo de compradores dos imóveis, que a contratará para a construção do empreendimento residencial multifamiliar "BARTÔ", 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; caso as informações e a análise seja negativa, segundo os critérios próprios da construtora, a reserva será cancelada, sem quaisquer ônus para ambas as partes, o que também ocorrerá caso o negócio não se concretize por qualquer motivo. O negócio será concretizado com a celebração do Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos à Fração Ideal de Bem Imóvel e Adesão ao Contrato de Construção. Também nesta ocasião, serão rubricadas as minutas do Contrato de Construção do empreendimento e seus anexos e da Convenção de Condomínio.

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

1.4. As escrituras definitivas de compra e venda do imóvel serão lavradas em data a ser futuramente confirmada pela construtora, desde que implementadas todas as condições estabelecidas para a efetivação da compra e venda dos mesmos, e depende, também, da quitação da cota de terreno pelos compradores, bem como da quitação dos valores relativos às despesas mencionadas no item 8.4., 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 em fração de terreno. Esta fração constará na escritura de compra e venda e foi calculada por um método próprio da construtora, levando-se em consideração as áreas privativas das unidades, a localização, o número de vagas e garagem e o preço de mercado das unidades. Os percentuais para custeio da obra foram calculados por um método próprio da construtora, levando-se em consideração as áreas equivalentes de construção das unidades.

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

2 - Dos projetos.

2.1. Todas as informações deste empreendimento foram baseadas em um estudo preliminar, considerando as benesses concedidas pela Lei Complementar nº 192/2018 mediante o pagamento de "mais valerá" junto à Prefeitura Municipal, 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.

2.2. Logo após a compra do imóvel, será contratado o arquiteto INÁCIO OBADIA 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 por MANGA ROSA ARQUITETURA.

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

2.5. 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 Arquitetura "Manga Rosa Arquitetura" desenvolverá três opções de layout para cada unidade. Os adquirentes podem escolher uma destas opções, com os custos englobados no custo de construção previsto na cláusula 5.1. do Contrato de Construção, designadas como: "Padrão", "Opção 1" e "Opção 2". Os clientes terão até 15/07/19 para escolher uma dessas versões de planta. Caso o cliente não tenha interesse em nenhuma dessas duas opções de layout desenvolvido pelo escritório "Manga Rosa Arquitetura" ou não se manifestem na data determinada, o apartamento será entregue conforme a opção de layout "Padrão".

3.4. A partir de 16/07/19 não será permitida qualquer outra alteração no projeto das unidades, que serão construídas de acordo com as opções de plantas indicadas.

3.5. Os pontos de instalações, ar-condicionado, exaustão mecânica e luminotécnica seguirão a opção de layout escolhida pelo cliente, de acordo com o projeto definido pelo escritório "Ivan Rezende". Não será permitido o deslocamento ou a inclusão de novos pontos.

3.6. O Escritório de Arquitetura "Manga Rosa Arquitetura" desenvolverá mais duas opções de acabamentos (pisos e revestimentos, louças, metais e granitos) além da opção de acabamentos denominada "padrão", que serão ofertados aos clientes e terão um custo adicional. Os clientes terão até 30 (trinta) dias a partir da data da sua convocação por e-mail para escolher uma dessas três opções de acabamentos. Caso o cliente não tenha interesse em nenhuma dessas duas opções de acabamentos desenvolvidas pelo escritório "Manga Rosa Arquitetura" ou não se manifeste no prazo determinado, será entregue o acabamento conforme a opção "Padrão", sem custo adicional ao cliente.

3.7. Além das três opções de acabamentos descritas acima, será ainda oferecida uma opção de acabamento denominada "Osso" que não gerará custo adicional ou crédito. Os clientes terão até 30 (trinta) dias a partir da data da sua convocação por e-mail para escolher essa opção. Caso o cliente não tenha interesse ou não se manifeste no prazo determinado, será entregue o acabamento conforme a opção Padrão, sem custo adicional ao cliente.

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

4 - Do empreendimento.

4.1. Trata-se de um empreendimento residencial multifamiliar, constituído por um edifício com 10 (dez) unidades, distribuídas em 06 (seis) pavimentos tipo e 01 (um) pavimento de cobertura linear, além de térreo, PUC e subsolo sendo que o edifício depois de pronto receberá a designação "Bartô 144" e numeração pela Avenida Bartolomeu Mitre, nº 144.

5 - Das vagas de garagem.

5.1. O CONDOMÍNIO possuirá um total de 10 (dez) vagas destinadas ao estacionamento de automóveis de passeio dos CONDÔMINOS ou legítimos usuários do CONDOMÍNIO a qualquer título, observado, quanto à utilização das mesmas, o disposto na presente Convenção.

5.2. Todas as vagas do empreendimento estão localizadas indistintamente nos pavimentos térreo e subsolo.

5.3. Caberá a todos os apartamentos o direito a 01 (uma) vaga de estacionamento; vagas estas às quais não correspondem frações ideais do terreno.

5.3.1. Sem prejuízo da disposição acima, a unanimidade dos CONDÔMINOS, tanto para a viabilidade da execução do empreendimento na exata forma em que foi concebido, bem como para possibilitar que apartamento Cobertura 01 possa, a todo o tempo, estacionar um segundo veículo na área de estacionamento, desde já, todos os CONDÔMINOS concordam e se obrigam à instalar equipamentos destinados a otimizar o uso da garagem, a exemplo de elevadores duplicadores de vagas, sempre mantido o número de vagas de estacionamento assegurado às demais unidades.

5.3.2. Ainda, é certo que a vaga destinada à unidade Cobertura 01 será a de nº 1, devendo os equipamentos serem instalados na localização da referida vaga, para garantir aos proprietários da unidade Cobertura 01 ou quem vier a substituí-los o direito de estacionar o segundo veículo, já tendo sido, para este fim, o custo da referida instalação contemplado no orçamento de humanização e equipamentos das partes comuns, estando os CONDÔMINOS de acordo com a instalação dos referidos equipamentos mesmo que a instalação dos mesmos implique na alteração da disposição das vagas, obrigando-se, ainda, a arcarem a todo o tempo com sua operação e manutenção.

5.4. As vagas de cada CONDÔMINO poderão ser livres ou não, todas cobertas, sujeitas ao uso de manobrista, 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.

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.

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 Outubro/2018, 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 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, 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); 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 do fundo de reserva e dos custos de humanização e equipamentos das partes comuns, cujos valores estão estimados no Orçamento de humanização e equipamentos das partes comuns, anexa ao contrato de construção, devidamente reajustado pelo CUB-RJ (data-base Julho/2018), 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), marcenarias (portas de acesso aos apartamentos, revestimentos

de paredes, móveis, 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 orçados pelas empresas concessionárias. Com isso, tais custos não se encontram incluídos no orçamento preliminar e não fazem parte do "Orçamento de Humanização 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; d) gastos com assembleia de instalação do condomínio de utilização; e) gastos iniciais com porteiros, vigias, segurança, manutenção e limpeza.

8.6. 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 – 06 (seis) meses contados a partir da data da lavratura da escritura definitiva de compra e venda do imóvel;
b) Fundações – 06 (seis) meses contados a partir da conclusão da etapa prevista no item "a", supra;
c) Construção – 18 (dezoito) 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 à 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 a parte.

