

BS''D

# ARBO

BOUTIQUE IPANEMA





# ARBÔ

BOUTIQUE IPANEMA

Em Ipanema tem sol  
Mas também tem sombra  
Porque esse bairro  
Prescinde de formalidades  
Embaixo do sol e das árvores  
Perto do mar  
A vida se faz presente  
Urgente  
Andando por essas ruas agradeço  
A essa arborização que enfeita minha vida.



# Índice

06

O BAIRRO

12

LOCALIZAÇÃO

24

ARQUITETURA

26

A EQUIPE

32

FICHA TÉCNICA

34

O PROJETO

63

QUADRO DE ÁREAS

74

PERSONALIZAÇÃO

78

COMODIDADES

88

A MOZAK

90

DIFERENCIAIS

92

ISO 9001

94

DISPOSIÇÕES GERAIS

102

MEMORIAL DESCRITIVO

## O BAIRRO

## AH, IPANEMA

O bairro que nos convida a ficar  
A sorrir  
A caminhar  
Nos permite pertencer a algum lugar  
As árvores pelas ruas nos lembram de viver  
Uma vida de amar  
De repente há uma brisa a passar  
Esse é o melhor lugar  
Pra estar  
Pra morar



FOTO ILUSTRATIVA







## O BAIRRO

O canto dos pássaros soa como melodias, o sal e a areia abraçam, o caminhar sem pressa entre as ruas permeia alforria, o sol ao nascer ilumina e faz florir o dia e sua beleza se traduz em poema, **assim é Ipanema.**



FOTO ILUSTRATIVA

# ENTRARE ARVORES, FLORES E MAR.

Dona dos aplausos ao pôr do sol, de um calçadão onde as pedras portuguesas enfeitam, ruas que carregam histórias contadas no ritmo da bossa nova, de inspiração para artistas e da verdadeira personificação cultural carioca, o bairro encanta e os faz ficar.



## LOCALIZAÇÃO

# Em meio a tanta beleza fica o Arbô.

Redentor é o nome da rua e a combinação é aconchego, simplicidade e sofisticação. Localizado no quadrilátero do charme, o passear entre as ruas vive enfeitado, o dia chega a florir e a noite também.

Entre bares que transbordam conceito, restaurantes que expressam diversas culturas ao redor do mundo, galerias de arte que narram tramas, lojas de grife e joalherias que exteriorizam personalidades e o comércio sofisticado local, a vida por lá é prática, leve e branda.

O QUADRILÁTERO TEM O SEU CHARME.





# O FELITO CARIOCA



# DE SER, DE VIVER.



## LOCALIZAÇÃO

Praticidade | Qualidade de vida

# A simplicidade do dia a dia faz sorrir

De janeiro a janeiro,  
é simples, prático e natural.  
Do seu jeito e como todo  
carioca gosta que sejam  
os seus dias.



PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.

FACHADA NOTURNA | FOTO ILUSTRATIVA



Os chinelos não saem do pé, aqui ou ali, a poucos passos tem o que quiser. A região é de atmosfera tranquila, com comércio premium, serviços localizados próximos e beleza natural única. No centro de Ipanema tem a Praça Nossa Senhora da Paz que une o verde do bairro, tradições, além da estação de metrô.



BS''D



FOTO ILUSTRATIVA

O local também conta com escolas de qualidade, como Colégio Notre Dame, pontos culturais, como a Casa de Cultura Laura Alvim e Galeria de Arte Ipanema, livrarias e acesso a transportes para poder fazer o que quiser.



## Rua Redentor, 128

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

Av. Henrique Dumont

Av. Epitácio Pessoa

R. Barão de Jaguaripe

R. Garcia d'Avila

ARBÓ

R. Redentor

R. Barão da Torre

R. Maria Quitéria

R. Visconde de Pirajá

R. Aníbal de Mendonça



## LOCALIZAÇÃO

“É claro que a vida é boa e a alegria, a única indizível emoção.”

Vinicius de Moraes



PERSPECTIVA ILUSTRADA A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.

FACHADA DRAMÁTICA / FOTO ILUSTRATIVA

Morar nessa verdadeira obra de arte, desperta a mais lindas emoções. Lá a natureza está sempre em êxtase, os caminhos repletos de memórias, a aurora compondo novos recomeços e brindando a qualidade de vida do bairro.



## ARQUITETURA

# Onde a natureza cura e aconchego acolhe.

Feito de alma carioca, o Arbô une lifestyle do Rio de Janeiro, conforto, design autoral, minimalismo, funcionalidade e sustentabilidade.

Assinado por arquitetos e designers premiados, o projeto o faz se sentir bem-vindo em seu lar, dando espaço a utopias e compondo histórias entre natureza, formas, texturas e luz.



PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E FAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL É EMPREENDIMENTO SFRAO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.

FACHADA DIURNA / FOTO ILUSTRATIVA





Fachada e interiores

# Escala Arquitetura

A Escala Arquitetura acredita no conceito de que “o espaço é para ser vivido.” Por isso, desenvolve projetos exclusivos para cada necessidade, tendo como resultado a criação de ambientes acolhedores, pensados em todos os detalhes e personalizados a cada novo projeto.

“

“O que me atrai é a curva livre e sensual. A curva que encontro nas montanhas do meu país, no curso sinuoso dos seus rios, nas nuvens do céu, no corpo da mulher amada.”

Oscar Niemeyer

Nos inspiramos nas curvas da natureza buscando uma arquitetura minimalista e feminina nas formas. Localizada entre a Lagoa e a praia de Ipanema, no coração da Zona Sul do Rio de Janeiro, a Rua Redentor é muito arborizada e tranqüila, e ao mesmo tempo está a poucos passos de tudo que o carioca precisa.

”

As pedras naturais, concreto, madeira, vegetação e o uso da água resultam em uma plástica leve e atemporal, tanto na arquitetura quanto nos interiores.

O elemento marcante da fachada se dá pela curvatura das varandas, que aparentam flutuar em meio à transparência dos panos de vidro. O guarda corpo se integra às floreiras que contornam todas as varandas, imprimindo ainda mais leveza ao prédio.

Usamos um painel ripado vazado suavizando o embasamento da construção, trazendo equilíbrio entre a força da varanda e o térreo.

Os espelhos d’água e o paisagismo além de marcar a transição entre a entrada do prédio e a rua, oferecem uma sensação de bem estar ao chegar em casa.”





Paisagismo

# Wabi Sabi

O Wabi-Sabi Ateliê é um estúdio criativo que há 9 anos trabalha a união entre produção artesanal, design contemporâneo, artes visuais e natureza. Esta soma cria momentos Wabi-Sabi para o dia a dia através de produtos, espaços e experiências.

O processo criativo envolve elementos naturais e gráficos, que são trabalhados e planejados. Cada escolha é tratada como única com o propósito de gerar significado e identidade. Laura Sugimoto, fundadora do Ateliê, começou sua trajetória como publicitária e designer, hoje trabalha com projetos de design, paisagismo e artes visuais.

“

Para um paisagismo integrado a arquitetura atemporal e minimalista, buscamos criar um jardim baseado nos aspectos de suavidade e leveza. Linhas curvas, formas orgânicas nas folhagens, massas uniformes com folhas de pontas arredondadas. Tons de verde escuro e claro, pouco saturados, com texturas foscas e menos brilho, para em conjunto trazerem movimento e aconchego.

Foco em vegetação tropical nativa fora do óbvio, que valoriza a flora brasileira, e simultaneamente dialoga com o estilo de vida moderno e inovador do carioca no bairro de Ipanema. Como exemplo, podemos citar o Philodendron gloriosum e a Calathea lutea, ambos com tons de verde surpreendentes em folhas largas e esculturais.

”





Autor do projeto

# Flavio Bassan

Flavio se formou em 1999 em arquitetura e urbanismo pela FAU-UFRJ. Trabalhou em renomados escritórios de arquitetura, onde desenvolveu importantes projetos na cidade do Rio de Janeiro. Com 25 anos e já com autoria em alguns projetos, decidiu que era o momento do voo solo, abrindo a Bassan Arquitetura. Desde então, já produziu mais de 400 projetos com sua assinatura, muitos deles em parceria com a Mozak.



Sempre que iniciamos o estudo de um novo terreno, fazemos uma pesquisa sobre o perfil do público para o local. Rua Redentor, no coração de Ipanema... logo pensamos em família com filhos, lugar especial, privilegiado, perto do que há de melhor no bairro. Certamente um público bem exigente. Daí começamos a desenvolver os primeiros rabiscos para um prédio com poucas unidades, **apartamentos com cômodos amplos e bem iluminados e ventilados**. Apartamentos de três suítes confortáveis com o luxo do banheiro interno para cada um, sala em L, varanda larga e profunda que pode ser integrada a sala se transformando em mais um ambiente. Mas ainda estávamos buscando diferenciais entre os apartamentos.



No primeiro pavimento surge o Garden, com uma **área descoberta integrada a cozinha e quartos** com a flexibilidade de se transformar tanto numa área gourmet para curtir com os amigos ou num **pátio privativo** para curtir o sol de dia e a lua a noite. No terceiro pavimento, o **sonho da cobertura**, com uma escada para um terraço amplo que pode se transformar tanto numa área de lazer com piscina, espaço gourmet e ampla área aberta para compartilhar e receber muitos amigos, como num grande jardim para relaxar num espaço super privilegiado. Ipanema é um dos bairros mais nobres do Rio de Janeiro, que é uma das cidades mais bonitas do mundo. Certamente o morador desse empreendimento merece todo o carinho e atenção aos mínimos detalhes com que esse projeto foi desenvolvido.”



## FICHA TÉCNICA

**03** Unidades  
com apenas  
1 por andar

- 1 Garden;
- 1 Tipo;
- 1 Cobertura duplex;

---

Apartamentos com 3 suítes;

---

Bicicletário disponível;

---

6 vagas de garagem;

---

1 Torre







FACHADA ACESSO



PORTARIA

*PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.*





SALA  
VERSÃO PERSONALIZADA

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.





## SALA COBERTURA

*PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS, OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.*





COZINHA  
 APARTAMENTO GARDEN  
 VERSÃO PERSONALIZADA

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.





## COZINHA

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.





## VARANDA

*PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.*





BS'D

BS'D

## TERRAÇO GARDEN

*PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.*





SUÍTE MASTER APARTAMENTO GARDEN  
VERSÃO PERSONALIZADA

*PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS, OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.*





## SUÍTE 02 APARTAMENTO GARDEN

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.





SUÍTE 03  
APARTAMENTO GARDEN

*PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.*





## SUÍTE MASTER

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.





## TERRAÇO COBERTURA

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.





## TERRAÇO COBERTURA

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.



# BOUTIQUE IPANEMA



FOTO ILUSTRATIVA

Sofisticação  
suavidade,  
leveza e  
exclusividade.

RUA REDENTOR, 128 - IPANEMA





BS''D

BS''D

## QUADRO DE ÁREAS

Detalhe por unidade

UNIDADES	APARTAMENTO (M <sup>2</sup> )	VARANDA (M <sup>2</sup> )	JARDINEIRA (M <sup>2</sup> )	SACADA (M <sup>2</sup> )	TERRAÇO (M <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )
101	129,07	14,65	8,36	-	22,72	174,80
201	129,07	14,65	5,82	5,57	-	155,11
301	129,07	14,65	11,64	5,57	149,49	310,42

Cada apartamento possui 2 vagas localizadas no térreo

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E ENTREGUEMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.

FACHADA DETALHE / FOTO ILUSTRATIVA



# TÉRREO



A decoração, os revestimentos e o paisagismo 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 somas as suas áreas de paredes. As cotas são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachadas e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

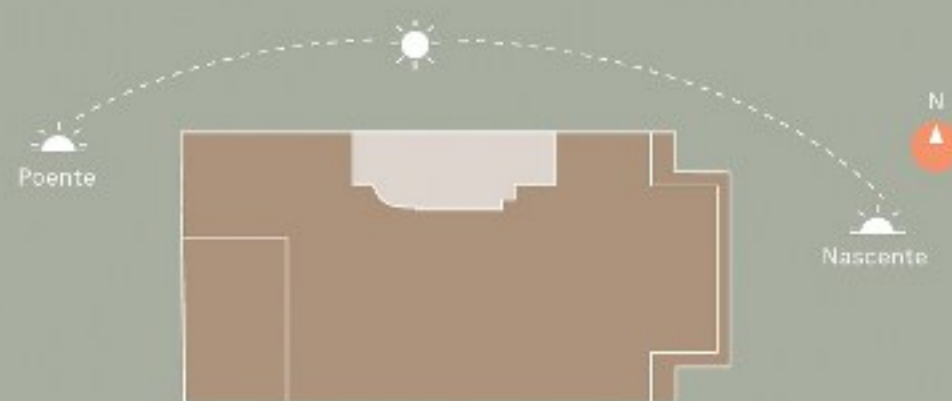


# GARDEN

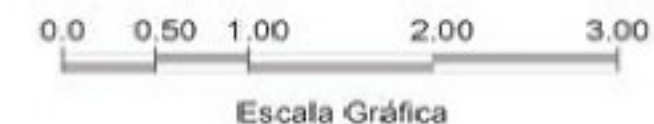
## APARTAMENTO 101

Área privativa total = 174,80m<sup>2</sup>

- 129,07m<sup>2</sup> (apto)
- 14,65m<sup>2</sup> (varanda)
- 8,36m<sup>2</sup> (jardineira)
- 22,72m<sup>2</sup> (terraço)



A decoração, os revestimentos e o paisagismo 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 somas as suas áreas de paredes. As cotas são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachadas e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.





# TIPO

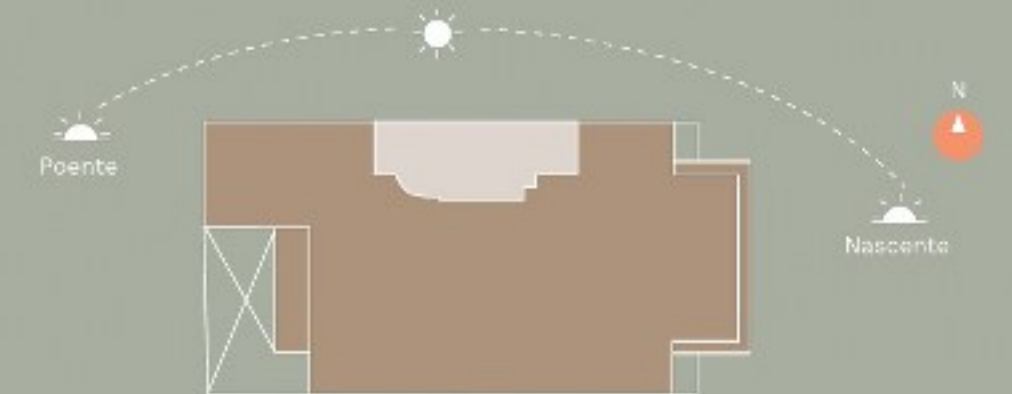
APARTAMENTO 201

Área privativa total = 155,11m<sup>2</sup>

- 129,07m<sup>2</sup> (apto)
- 14,65m<sup>2</sup> (varanda)
- 5,82m<sup>2</sup> (jardineira)
- 5,57m<sup>2</sup> (sacada)



0,0 0,50 1,00 2,00 3,00  
Escala Gráfica



A decoração, os revestimentos e o paisagismo 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 somas as suas áreas de paredes. As cotas são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachadas e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

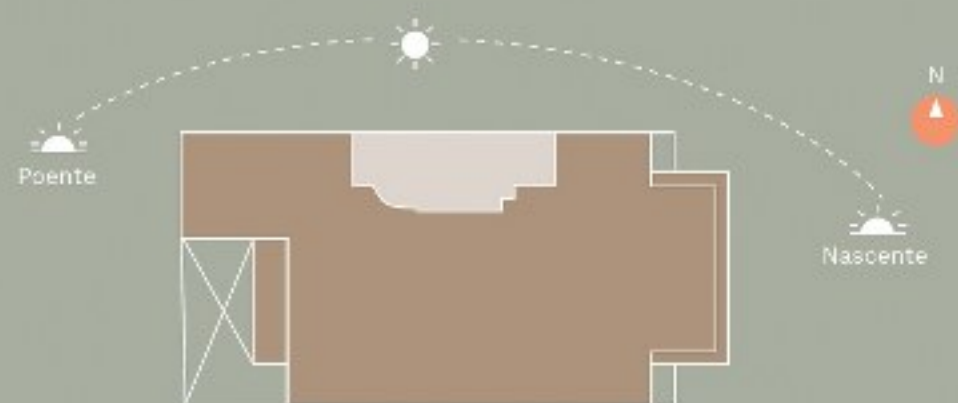


# COBERTURA

APARTAMENTO 301 - PAVIMENTO INFERIOR

Área privativa total = 310,42m<sup>2</sup>

- 129,07m<sup>2</sup> (apto)
- 14,65m<sup>2</sup> (varanda)
- 11,64m<sup>2</sup> (jardineira)
- 5,57m<sup>2</sup> (sacada)
- 149,49m<sup>2</sup> (terraço)



A decoração, os revestimentos e o paisagismo 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 somas as suas áreas de paredes. As cotas são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachadas e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.



0.0 0.50 1.00 2.00 3.00  
Escala Gráfica



# COBERTURA

APARTAMENTO 301 - PAVIMENTO SUPERIOR

Área privativa total = 310,42m<sup>2</sup>

- 129,07m<sup>2</sup> (apto)
- 14,65m<sup>2</sup> (varanda)
- 11,64m<sup>2</sup> (jardineira)
- 5,57m<sup>2</sup> (sacada)
- 149,49m<sup>2</sup> (terraço)



A decoração, os revestimentos e o paisagismo 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 somas as suas áreas de paredes. As cotas são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachadas e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.



## PERSONALIZAÇÃO

Personalidade,  
charme, aconchego  
e um espaço para  
chamar de

L A R .

O (re)começo, do seu jeito e com múltiplas formas. A equipe da Escala Arquitetura irá desenvolver projetos únicos e exclusivos especialmente para você e com você.

O projeto terá duas fases, a primeira com a personalização do layout da sua planta, e a segunda com a escolha dos revestimentos e acabamentos do seu projeto, garantindo conforto e atendendo suas necessidades.

\*a personalização do projeto deverá cumprir os critérios técnicos do empreendimento



PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.



## PERSONALIZAÇÃO

# O seu lugar particular.

Com diferentes opções de plantas, cada apartamento se torna único e personalizado\*:



Definição do layout da planta



Definição dos acabamentos

## Kit oferecidos às unidade:



Iluminação: serão oferecidas diferentes opções de luminárias para escolha de qual ser instalada.



Fechamento de vidro do box.



Aquecedores.



Cortina de Vidro retrátil nas varandas: Serão oferecidas opções de cortina de vidro retrátil já instaladas para as varandas e salas para os clientes que optarem pelo kit.

\*a personalização do projeto deverá cumprir os critérios técnicos do empreendimento



## COMODIDADE

Tecnologia,  
eficiência e  
tranquilidade  
todos os dias.

Cuidado, responsabilidade, segurança e excelência andam lado a lado quando falamos de Arbô.

A Mozak trabalha com times multidisciplinares, que se complementam, para que desde a concepção à entrega, seus empreendimentos e serviços sejam muito mais do que um imóvel.



FOTO ILUSTRATIVA

Um estilo de vida  
tranquilo, seguro  
e sustentável.



## COMODIDADE

## Automação

## PREDIAL



Controle inteligente para a iluminação das áreas comuns e fachada através de sensoriamento.



CFTV com monitoramento local e remoto.



Infraestrutura para instalação de uma futura portaria remota.



Irrigação automatizada dos jardins.

## APARTAMENTOS



Infraestrutura para IOT e para câmeras nas salas, quartos e cozinhas.



Tomadas USB nas salas e quartos.



Infraestrutura para rede e telefonia IP.



Infraestrutura para automação de iluminação, áudio e vídeo.



Infraestrutura para automação e ar condicionado.



Infraestrutura para acesso dos apartamentos através de senha, cartão de acesso (ou biometria).



## COMODIDADE

## Segurança

## PREDIAL



Alarme, sensores perimetrais e Circuito de CFTV.



Infraestrutura para instalação de uma futura portaria remota.



Botão antipânico (área comum).



Película protetora antivandalismo no vidro da portaria.

## UNIDADES



Infraestrutura para câmerade vigilância.



Infraestrutura para botão antipânico.



Infraestrutura para acesso dos apartamentos através de senha, cartão de acesso (ou biometria).



## COMODIDADE

# Serviços



Calibrador digital.



Recarga para veículos e bicicletas elétricas.



Bicicletário.



Banheiro PNE (pessoa com necessidades especiais)



## COMODIDADE

# Sustentabilidade



Áreas comuns entregues com lâmpadas LED.



Medidores individuais de água.



Bacias com sistema Dual Flush com economizador de água.



Metais das áreas comuns com válvula de pressão economizadoras de água.



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



Coleta seletiva de lixo.



Irrigação automatizada.



# Diferenciais



Profissionais renomados para concepção e desenvolvimento da fachada design.



Consultorias especializadas na verificação da qualidade e segurança executiva dos cálculos e projetos de fundação e estrutura (qcp).



Consultoria ambiental para estudo e promoção da sustentabilidade no projeto, canteiro de obras e empreendimento.



Uso de sistemas e aparelhos para melhoria do gerenciamento de obra, garantia da segurança da informação e controle de indicadores de desempenho.



Garantia da qualidade construtiva da obra, através de testes de verificação periódicos e auditorias internas e externas.



Implantação das melhores práticas para garantia da segurança e saúde dos trabalhadores, inclusive com reconhecimento externo (Prêmio Vitae Rio).



Melhorias construtivas para garantia do atendimento à nova norma de desempenho das edificações.\*



Utilização de linhas especiais de esquadrias de alumínio para garantia do desempenho acústico, segurança e estética.\*\*

\* Ex: Desempenho e durabilidade estrutural, garantia do conforto térmico e acústico e da segurança contra incêndio, garantia da estanqueidade e isolamento acústico, vidros com espessuras que garantam o desempenho acústico das esquadrias e utilização de vidros com tecnologia de máxima segurança nos guarda-corpos.

\*\*Ex: Linhas européias.





*PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO, REVESTIMENTOS E PAISAGISMO SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTO SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADO NO MEMORIAL DESCRITIVO.*

# ISO 9001

A ISO 9001 é um sistema de gestão de qualidade, com um conjunto de diretrizes que buscam padronizar e verificar processos da empresa com base na melhoria contínua.

Essa certificação representou um passo muito importante para nós. Oferecemos ainda mais confiança para nosso cliente, que ao longo do relacionamento com a Mozak terá garantia de um serviço 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 de excelência.



# Disposições gerais

REDENTOR, 128 – ARBÔ

## 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 “ARBÔ”, através do regime de obra por administração.

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

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

da reserva da unidade ou sempre que solicitado.

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

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

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

## 2 – Dos projetos.

**2.1.** Todas as informações deste empreendimento 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 escritório de arquitetura “Flavio Bassan Arquitetura” para executar o projeto de arquitetura da obra, a ser aprovado pela Prefeitura. Também após a concretização da compra do terreno, a construtora contratará profissionais qualificados para desenvolver a concepção visual e a execução dos projetos executivos. Durante esta fase podem ocorrer pequenas modificações no estudo preliminar.

**2.3.** O projeto de execução da fachada do edifício será detalhado posteriormente pelo escritório de Arquitetura “Flavio Bassan 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, incluindo 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 definir o layout e os 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 “Escala Arquitetura” desenvolverá, com os custos englobados no custo de construção previsto na cláusula 5.1. do Contrato de Construção, um layout personalizado de acordo com a solicitação dos clientes para cada unidade, desde que estejam de acordo com a cláusula 3.5 abaixo. A opção de layout deverá ser definida até novembro de 2021 com o escritório “Escala Arquitetura”.

**3.3.** A solicitação de modificação de layout para os adquirentes que desejarem fazer alteração de layout descrita no subitem acima, deverá ser apresentada até outubro de 2021 para análise da construtora e só será aprovada desde que garanta que as regras de construção e requisitos legais para aprovação sejam respeitados, tais como:

**3.3.1.** Não serão permitidas modificações na estrutura, prumadas de instalações e nas fachadas;



3.3.2: Os compartimentos de área molhada só poderão ser localizados na projeção inferior de outros compartimentos de área molhada, não será permitido localizá-los sobre uma área seca;

3.3.3: Não será permitida alteração das portas sociais e serviço do hall;

3.3.4: Deverão ser respeitados os requisitos legais obrigatórios à aprovação do projeto na prefeitura e demais órgãos;

3.3.5: A construtora se reserva ao direito de localizar os cômodos e peças das áreas comuns, de acordo com o que entender ser a melhor solução para o projeto global, não sendo permitido, portanto, alterá-los em função de uma personalização.

3.4. Após a definição do layout deverá ser gerado um contrato com a Construtora afim de que seja oficializada essa definição e os projetos executivos da obra possam ser desenvolvidos de acordo com esse contrato. O prazo para assinatura do contrato de modificação do layout deverá ser até novembro de 2021, mesmo prazo previsto para a definição de layout do item 3.2.

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

3.6. Além das opções de acabamentos descritas acima, será ainda oferecida para todas as unidades do empreendimento, uma opção de acabamento denominada “Osso” que não

gerará custo adicional ou crédito. Os clientes terão até 30 (trinta) dias para escolher uma dessas três opções de acabamentos a partir da convocação.

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

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

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

#### 4 - Do empreendimento.

4.1. Trata-se de um empreendimento de uso residencial, constituído por um edifício com 3 (três) unidades, distribuídas em 1 (um) pavimento Garden, 1 (um) pavimento Tipo, 1 (um) pavimento de Cobertura e 01 (um) pavimento de Dependência da cobertura, sendo 1 (uma) unidade Garden sala/3 quarto, 1 (uma) unidade tipo sala/3 quartos e 1 (uma) unidade de cobertura duplex sala/3 quartos, sendo 1 (uma) unidade por pavimento. O empreendimento contará com os pavimentos: térreo, 1º pavimento, 2º pavimento, 3º pavimento, 4º pavimento (dependência) e telhado, sendo que o edifício depois de pronto receberá a

designação “EDIFÍCIO ARBÔ” e numeração pela Rua Redentor, nº 128.

#### 5 – Das vagas de garagem.

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

5.2. Ressalvado o acima disposto, o prédio possuirá 6 (seis) vagas de estacionamento, sendo que essas, localizadas indistintamente no pavimento térreo, sendo 04 (quatro) vagas presas, com dimensões de aproximadamente 2,5m x 5,00m, de tal modo que todos os condôminos tenham direito ao estacionamento de 02 (dois) veículos com dimensões de aproximadamente 2,5m x 5,00m.

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

5.4. A depender do projeto aprovado pela Prefeitura, as vagas poderão prender, impossibilitar ou dificultar a manobra de outros veículos, ficando os CONTRATANTES, desde já, cientes de que, nesse caso, será necessária a contratação de um garagista ou porteiro 24h e os condôminos deverão deixar as chaves dos veículos na portaria.

#### 6 – Da remuneração da construtora.

6.1. O sistema de contratação da SPE MOZAK ENGENHARIA SAMEKH LTDA. será o de “Obra por Administração”, também denominada a preço de custo, ou seja, custe o que custar.

6.2. A taxa de administração é de 20% (vinte por cento) sobre o custo integral da construção.

#### 7 – Do custo estimado para a obra.

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

7.2. O orçamento preliminar estimado da construção, indicado na cláusula 05 do Contrato de Construção, foi calculado com base no CUB de março/2021, 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 conforme Cronograma Financeiro do empreendimento e disposições do Contrato de Construção.

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



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

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

8.1.1. Despesas com a estruturação jurídica e legalização da compra do(s) terreno(s) (honorários advocatícios e despachantes, certidões, escrituras, registros, ITBIs, etc.), ainda que tais serviços tenham sido realizados antes da celebração do presente contrato e os pagamentos tenham sido antecipados pela CONTRATADA ou postergados para data posterior à celebração do contrato de construção.

8.1.2. Pagamento de IPTU, taxa de incêndio, quaisquer outros impostos e/ou taxas incidentes sobre o IMÓVEL; despesas com a realização das assembleias previstas no item “23.” Do Contrato de Construção, e com as reuniões a serem realizadas com a comissão de representantes e/ou gerenciadora; despesas bancárias e impostos sobre movimentação bancária; despesas com correios; despesas para aprovação e licenciamento do EMPREENDIMENTO; remembramento e desmembramento dos terrenos, retirada de árvores, e replantio, retificações de metragens e eventuais modificações nos projetos; provas de carga, exames de laboratório, testes, laudos e perícias; encargos e ônus fiscais de qualquer natureza, que recaiam sobre a construção ou que dela sejam decorrentes, inclusive todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre a taxa de administração da CONTRATADA e sobre os serviços técnicos contratados por esta; extinção de condomínio, lavratura e registro de escrituras de convenção de condomínio e de instituição de condomínio edilício e outras que se fizerem necessárias à legalização do empreendimento; despesas para concessão de “habite-se”; despesas com averbação de

“habite-se”; quitação do INSS e do ISS, inclusive despesas com obtenção das respectivas certidões negativas de débito (CND e Visto Fiscal); pavimentação de ruas (se for o caso); custos com construção de escola e de estruturação de lote comercial ou construção de comércio, nos termos a serem definidos e exigidos pelo Poder Público (se for o caso); legalização do EMPREENDIMENTO; custas trabalhistas; honorários de despachantes e advogados (para os casos inseridos nessa cláusula); contabilidade e outros custos que possam vir a surgir.

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

8.1.4. Há, ainda, os gastos necessários para ligação provisória e definitiva de serviços públicos, sendo eles: água, esgoto, luz, força, gás, telefone, entre outros. Dentre os gastos necessários pode-se citar: taxas, emolumentos, orçamentos de concessionárias ou empresas de serviços públicos, despachantes, serviços de credenciados, ligações, enfim, quaisquer pagamentos para obtenção, aprovação, cadastramento e instalação de serviços definitivos de energia elétrica (vault, bus-way, câmara subterrânea, transformadores e/ou outros equipamentos que venham a ser exigidos), rede de abastecimento de água, rede de esgotos sanitários e pluviais, estação de tratamento de esgoto (ETE), gás, telefones, combate a incêndio, e outros que venham a ser necessários ao perfeito funcionamento da edificação.

8.1.5. Os clientes estão cientes de que, durante os meses da obra ora pactuada, a Construtora lhe apresentará os valores eventualmente necessários para a decoração e equipamentos das partes comuns do

empreendimento, a exemplo de gastos com execução e projeto de decoração, execução e projeto de sonorização, execução e projeto de ancoragem, execução e projeto de paisagismo, execução e projeto de programação visual, execução e projeto de luminotécnica; piscina, sauna, hidro, spa e fontes; revestimentos especiais (mármore, granitos, pinturas especiais, papéis de paredes, marcenarias de 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, execução e projeto de automações (portões de garagens, interfonia, CFTV, sensoriamento perimetral, alarmes, antena coletiva, sinalização de garagens, controles de reservatório de água, etc.), execução e projeto de lógica, execução e projeto de 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

**8.2.** Os custos objeto do item 8.1.2. e 8.1.4. serão objeto de arrecadação antecipada na forma pela criação do “Fundo de Legalização e Ligações” assim como os custos objeto do item 8.1.5 pela criação do “Fundo de Decoração e Equipamentos das partes comuns” (cláusula “7” do Contrato de Construção), na proporção de rateio das frações de construção de cada unidade, devidamente reajustado pelo CUB-RJ (data-base fevereiro/2021), custo este meramente estimado, calculado com base na especificação de materiais apresentada no memorial preliminar descritivo de materiais de acabamentos e no projeto de decoração das partes comuns ora apresentado, devendo o

cliente arcar com os mesmos custos que custar.

**8.3.** Em aproximadamente 30 (trinta) dias antes da data prevista para a lavratura da escritura de compra e venda do terreno, será constituído pelos adquirentes, na proporção da fração de construção correspondente às unidades, e arrecadada pela construtora, a importância correspondente ao “Fundo De Despesas Jurídicas de Terreno” as despesas necessárias 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, previstos em 8.1.1. acima.

## 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) 08 (oito) meses para aprovação e licenciamento integral do EMPREENDIMENTO, conclusão do projeto executivo e conclusão da demolição, contados a partir da assinatura do instrumento definitivo de compra e venda do imóvel;
- b) 03 (três) meses para a conclusão das fundações, contados dentro do prazo previsto na etapa (a), supra;
- c) 13 (treze) meses para a construção do edifício, contados a partir da conclusão das fundações, com prazo de carência de mais 180 (cento e oitenta) dias, findo o qual o edifício, e suas pertinentes partes comuns, deverão estar prontos e acabados;
- d) 02 (dois) meses, contados a partir da conclusão da construção do edifício, para



que se inicie o procedimento de obtenção do habite-se junto aos órgãos competentes.

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

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

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

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

## **10 – Da administração do condomínio.**

**10.1.** Os clientes têm ciência e concordam com a contratação da empresa que fará a administração do condomínio pela Construtora, devendo a referida administradora a ser escolhida a exclusivo critério da Construtora, e contratada através da assinatura do Contrato Particular de Prestação de Serviços Auxiliares de Administração Condominial pelo qual a respectiva empresa contratada prestará os serviços relacionados à administração condominial e operacional do EMPREENDIMENTO pelo prazo mínimo de 12 (doze) meses contados da data de realização da Assembleia Geral de Instalação do condomínio.

## **11 – Dos direitos especiais.**

**11.1.** Os clientes têm ciência e concordam com os direitos especiais previstos na Convenção de Condomínio, aos quais são assegurados aos atuais condôminos e que no futuro vierem a sê-lo, sendo, expressa, irrevogavelmente e em caráter perpétuo, assegurado o direito de promover a cobertura dos terraços descobertos existentes nas unidades GARDEN e que sejam de seu uso exclusivo além da cobertura dos terraços descobertos da dependência das unidades localizadas na cobertura e que sejam de seu uso exclusivo. O direito em comento poderá ser exercido individualmente por cada condômino, independentemente de consulta aos demais. No exercício do direito de promover a cobertura de terraço existente em sua unidade, o condômino não poderá realizar ampliação da unidade sobre a área de uso exclusivo e não poderá realizar ampliação vertical da unidade (uso do pavimento acima da dependência ou acima do pavimento do Garden).

**11.2.** As coberturas aplicadas deverão ser construídas sem causar prejuízo sonoro e qualquer dano sanitário e à segurança dos demais condôminos, excetuadas as áreas ocupadas pelos compartimentos técnicos comuns e o acesso aos mesmos. Tais direitos não poderão, em qualquer hipótese, ser de qualquer modo alterados e/ou suprimidos, por qualquer decisão assemblear, muito menos através de alteração desta Convenção de Condomínio, salvo pela unanimidade de condômino inclusive os não qüites com o condômino.

**11.3.** É dever dos proprietários de unidades com direitos especiais, acima, atuais e que no futuro forem assegurar que os espaços que forem assim cobertos prossigam obedecendo rigorosamente às características de arquitetura e especificação de materiais das fachadas comuns do empreendimento.

















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, granito, pinturas especiais, papéis de parede, marcenaria, espelhos, definidos no projeto de decoração nas partes comuns); porcelanato, cerâmicas, forro de gesso ou forros especiais decorativos das partes comuns; 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.





