





FOTO ILUSTRATIVA

Um lugar onde os tons vão se encontrar.  
Verde, lagoa, céu, ondas e mar.

Com tudo que você sempre quis.  
Acordar, admirar o Cristo Redentor.  
E começar o seu dia feliz.

Um lugar para dobrar a esquina e se perguntar:  
caminhar na Lagoa ou nas areias, admirando o mar?

Seja bem-vindo e prepare o sorriso.  
Este é o Índigo. O tom mais puro do Rio.



12	ÍNDIGO
18	LOCALIZAÇÃO
22	MAPA
32	O PROJETO
44	FICHA TÉCNICA
80	CONHEÇA O PROJETO
82	QUADRO DE ÁREAS E VAGAS
84	PLANTAS
112	RECURSOS
138	SOBRE A MOZAK E ISO 9001
140	MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS
153	DISPOSIÇÕES GERAIS

O TOM MAIS PURO DO RIO





Dois dos melhores lugares do Rio.  
 Afloram sentimentos.  
 Provocam arrepio.  
 Um cenário de muitos tons e cores.  
 Que trazem paz, vida e despertam amores.  
 Lagoa, o que dizer de você?  
 Quem abre a janela, tem o prazer de te ver.  
 De manhã, tarde ou noite, não importa.  
 A alegria de caminhar em sua orla está sempre  
 batendo na porta.



E quanto a você, Ipanema?  
 Lugar de música, arte e poema.  
 Praia, verão e água de côco.  
 Quem vai, quer sempre ir de novo.  
 Dois bairros e uma vida única para você.  
 O tom mais puro do Rio.  
 Do nascer do sol até o anoitecer.

O TOM PERFEITO PARA  
O SEU ESTILO DE VIDA.



# ÍNDIGO

Entre as águas da lagoa e do mar é onde os olhos podem contemplar o mais intenso tom de azul que a natureza pode oferecer. Aquele que você sempre buscou para colorir os seus melhores dias. O tom mais puro do Rio.

# FACHADA - LATERAL DIREITA

PERSPECTIVA ILUSTRADA

A decoração e os revestimentos são sugestões meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. Os móveis e o empreendimento serão entregues como indicado no Memorial Descritivo. Esta é uma imagem provisória, sujeita a alteração sem aviso prévio.






---

## Índigo

*substantivo masculino*

Forte tonalidade de azul,  
semelhante ao azul-violeta.

---

Localizado entre a lagoa e o mar, o azul é a cor mais marcante do cenário. Em busca de um nome memorável, com boa sonoridade e que refletisse o espírito balneário, "Índigo" se destacou.

A definição sugere de imediato uma intensidade de energia, além de fazer uma ponte com os universos da arte, da moda e da música.



FOTO ILUSTRATIVA

## LOCALIZAÇÃO

A Mozak faz questão de que seus projetos estejam sempre alinhados ao estilo de vida do carioca e presente nas áreas mais nobres do Rio. Com nosso novo empreendimento não poderia ser diferente.

O Índigo está localizado em um dos pontos mais privilegiados do Rio. Na Avenida Epitácio Pessoa, 944, você está às margens da lagoa e no coração de Ipanema. O equilíbrio perfeito para sua vida. E é bem ali, no centro disso tudo, que você vai descobrir como sofisticação, lazer, cultura e paisagens deslumbrantes podem fazer parte da sua rotina. Tudo no mesmo lugar. Tudo no mesmo tom.

## FACHADA - LATERAL ESQUERDA

PERSPECTIVA ILUSTRADA



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

CLUBE CAIÇARAS

LAGOA RODRIGO DE FREITAS

ÍNDIGO

AV. EPITÁCIO PESSOA

R. BARÃO DE JAGUARIBE

R. NASCIMENTO SILVA

R. REDENTOR

R. BARÃO DA TORRE

R. VISC. DE PIRAJÁ

R. GARCIA D'ÁVILA

R. MARIA QUITÉRIA

R. PRUDENTE DE MORAIS

PRAÇA  
N S DA PAZPOSTO  
10

PRAIA DE IPANEMA

24

25

# ÍNDIGO

Av. Epitácio Pessoa, 944 - Lagoa

- 1 LIVRARIA DA TRAVESSA
- 2 RESTAURANTE GERO IPANEMA
- 3 RESTAURANTE RISO
- 4 RESTAURANTE GURUMÉ
- 5 ACADEMIA BODYTECH
- 6 RESTAURANTE BAZZAR
- 7 SUPERMERCADO ZONA SUL
- 8 METRÔ N S DA PAZ
- 9 COLÉGIO NOTRE DAME



6 MIN  
DO METRÔ



8 MIN  
DA PRAIA

## LAGOA

Seja para caminhar de manhã, ou para contemplar o Cristo Redentor, a Lagoa tem tudo que o legítimo carioca mais adora. Sol, cores, beleza, estilo de vida e bem-estar. Próximo de clubes, academias e das principais vias da região, o Índigo é o tom que faltava na sua vida.



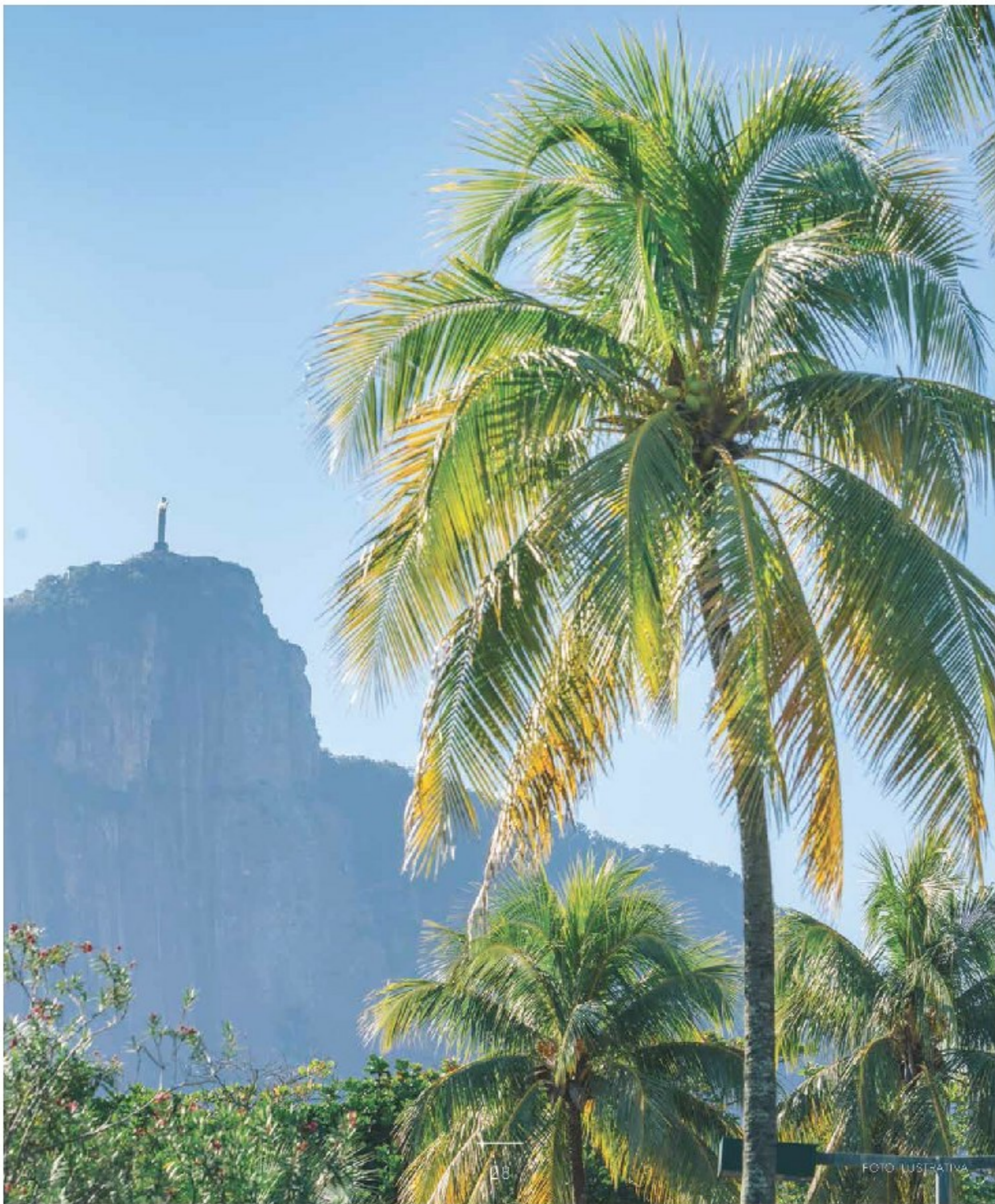


FOTO ILLUSTRATIVA

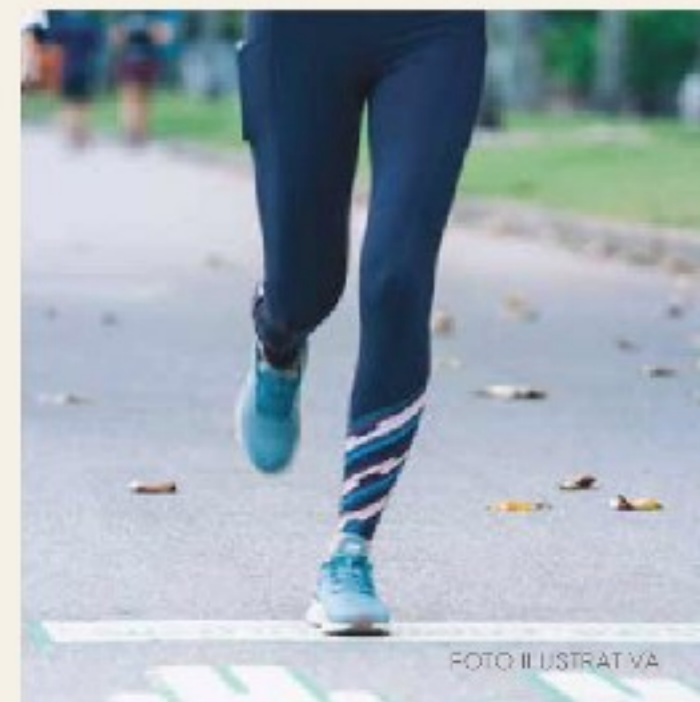


FOTO ILLUSTRATIVA

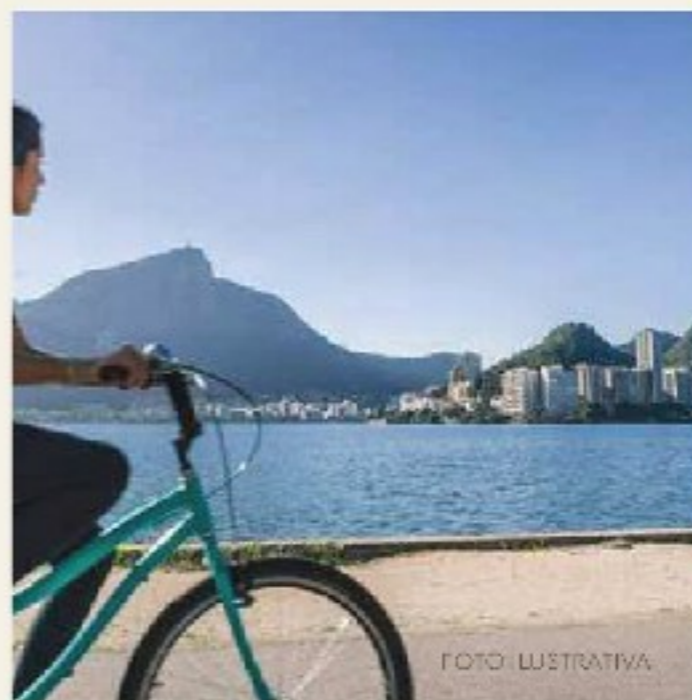


FOTO ILLUSTRATIVA



FOTO ILLUSTRATIVA

## IPANEMA

O mar de Ipanema está de parabéns. Quem mora aqui é privilegiado. Afinal, morar em um dos melhores bairros do Rio é poder contar com gastronomia, arte e poesia para os amantes da cultura carioca. Além disso, o Índigo fica a seis minutos da estação de metrô Nossa Senhora da Paz. Uma mistura de fatores que juntos tornam a sua vida ainda mais exclusiva.

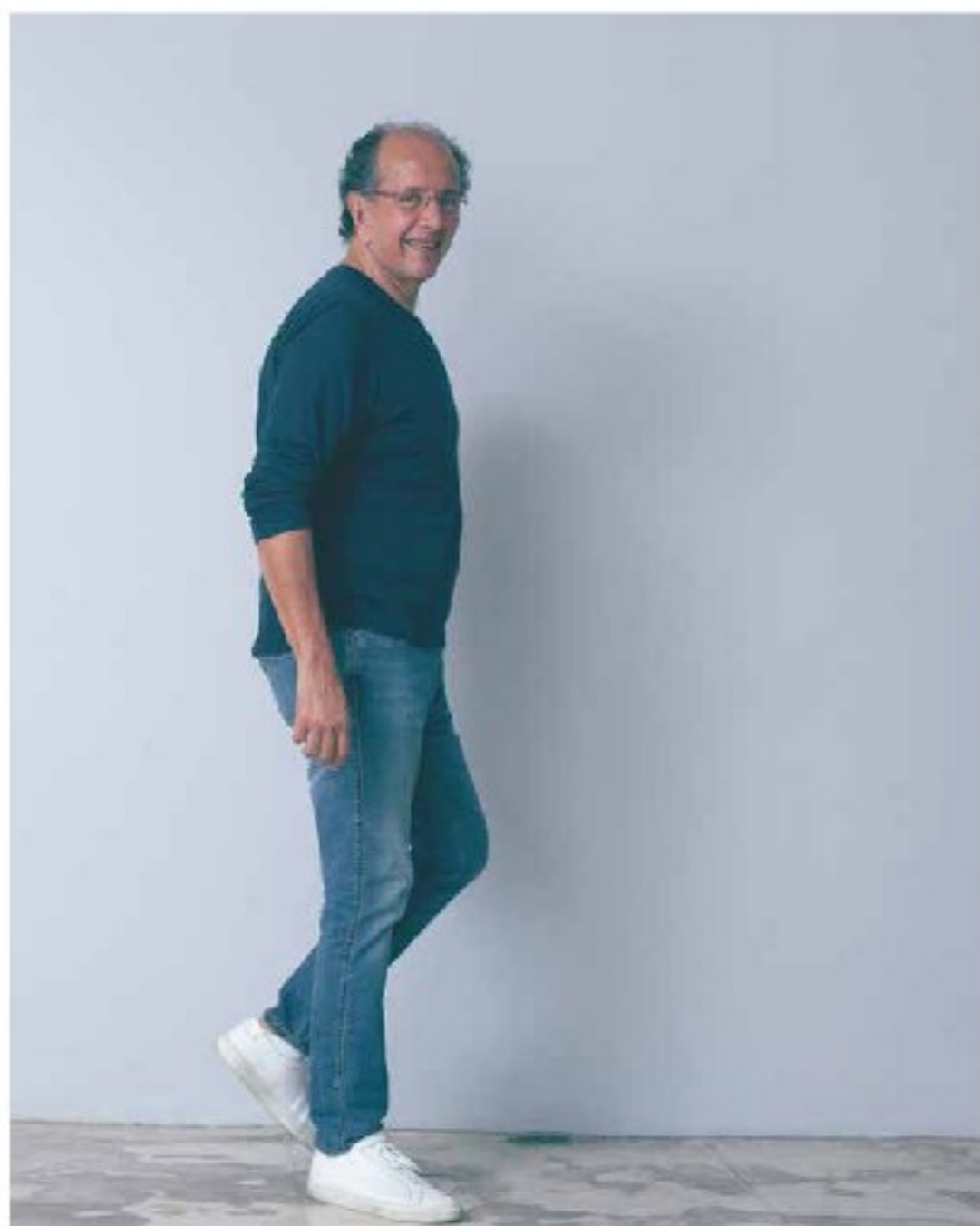






## O PROJETO

A Lagoa e Ipanema são lugares feitos de cores. Os tons azulados do céu e do mar, os tons de verde dos parques e, agora, um tom único e sofisticado no centro disso tudo: o Índigo. Projetado por uma equipe multidisciplinar com profissionais especializados em cada etapa do projeto. Todos unidos para ajudar a criar o tom perfeito que faltava no balneário carioca. Um empreendimento à altura da beleza que o carioca leva no sorriso.



## DAVID BASTOS

Concepção de fachada e design de interiores

Formado em Arquitetura pela Universidade Federal da Bahia, David Bastos pertence a uma família de médicos, mas decidiu transformar a paisagem urbana de Salvador, sua cidade natal. Em 1995, instalou seu escritório em um trapiche na região das docas da capital baiana, promovendo uma revitalização do local.

Seus projetos primam pelo conforto, informalidade e respeito às características do espaço. Gosta de trabalhar mixando o novo e o antigo, apostando no efeito dos materiais. Seu estilo apurado deixou marcas na paisagem baiana com elegância e sutileza. Sua empresa atua no âmbito nacional e internacional e é especializada em criação, execução e produção de projetos arquitetônicos, urbanísticos e de decoração, comerciais e residenciais.



## FACHADA NOTURNA

PERSPECTIVA ILUSTRADA

“ A inspiração para a concepção da fachada surgiu da antiga arquitetura árabe somada à cultura portuguesa dos muxarabis. Um projeto com uma completa privacidade para seus usuários, que ameniza a incidência da luz solar, proporcionando conforto térmico para os apartamentos sem tirar o privilégio da vista maravilhosa que a Lagoa oferece. ”

— DAVID BASTOS

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



## DETALHE VARANDAS - MUXARABIS

PERSPECTIVA ILUSTRADA

## MANECO QUINDERÉ

Projeto de Iluminação

Aliando técnica à intuição para desenvolver seus projetos de luz, o iluminador assina obras-primas para espetáculos, shows, balés, óperas, desfiles, exposições e parcerias com grandes arquitetos. Maneco conta sua história através da luz, sua maneira mais direta de comunicação com o mundo.

Focos de luz são suas fontes de inspiração que vagam entre a natureza e o mundo das artes, numa combinação de minimalismo e brasilidade, comercial e experimental. Seu trabalho torna-se único por transformar o subjetivo em ideia concreta a partir de linhas simples e exatas.

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





## EMBYÁ

Projeto de paisagismo

A dupla Duarte Vaz e Pierre-André Martin estão à frente da Embyá. Juntas, suas trajetórias profissionais somam nada menos que a experiência profissional iniciada no ateliê de Roberto Burle Marx e a atuação em diversos projetos paisagísticos internacionais. Seus trabalhos propõem uma abordagem colaborativa e contextual para a criação de paisagens únicas e sustentáveis.

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



## FACHADA - ACESSO

PERSPECTIVA ILUSTRADA



## SÉRGIO GATTÁSS

Projeto Arquitetônico

Atuando desde 1984, o escritório possui expressividade no mercado imobiliário nacional, em especial no do Rio de Janeiro. Em seu portfólio estão projetos de perfis variados, mas a linha principal de especialização são os prédios residenciais, com destaque para edifícios de luxo, apart-hotéis e shopping centers.

A abordagem do escritório é completa. Iniciando no planejamento urbano ou imobiliário, assessorando na definição do produto a ser comercializado, escolhendo o tipo de edificação, tamanho e forma dos apartamentos, lojas ou salas comerciais. Após esta etapa desenvolve o completo planejamento técnico, com a participação de profissionais especialistas envolvidos em todo o processo.



## FACHADA DIURNA

PERSPECTIVA ILUSTRADA

## FICHA TÉCNICA

- Apartamentos de 4 suítes na Lagoa
- 7 unidades, sendo 1 apartamento garden, 5 apartamentos tipo e 1 cobertura duplex
- Apenas 1 unidade por andar
- Metragem variando de 236,79m<sup>2</sup> a 479,89m<sup>2</sup>
- 2 vagas por unidade
- Apartamentos entregues com fechamento das varandas em vidro retrátil e acabamentos sofisticados.\*

\* Com exceção da varanda da lavanderia.

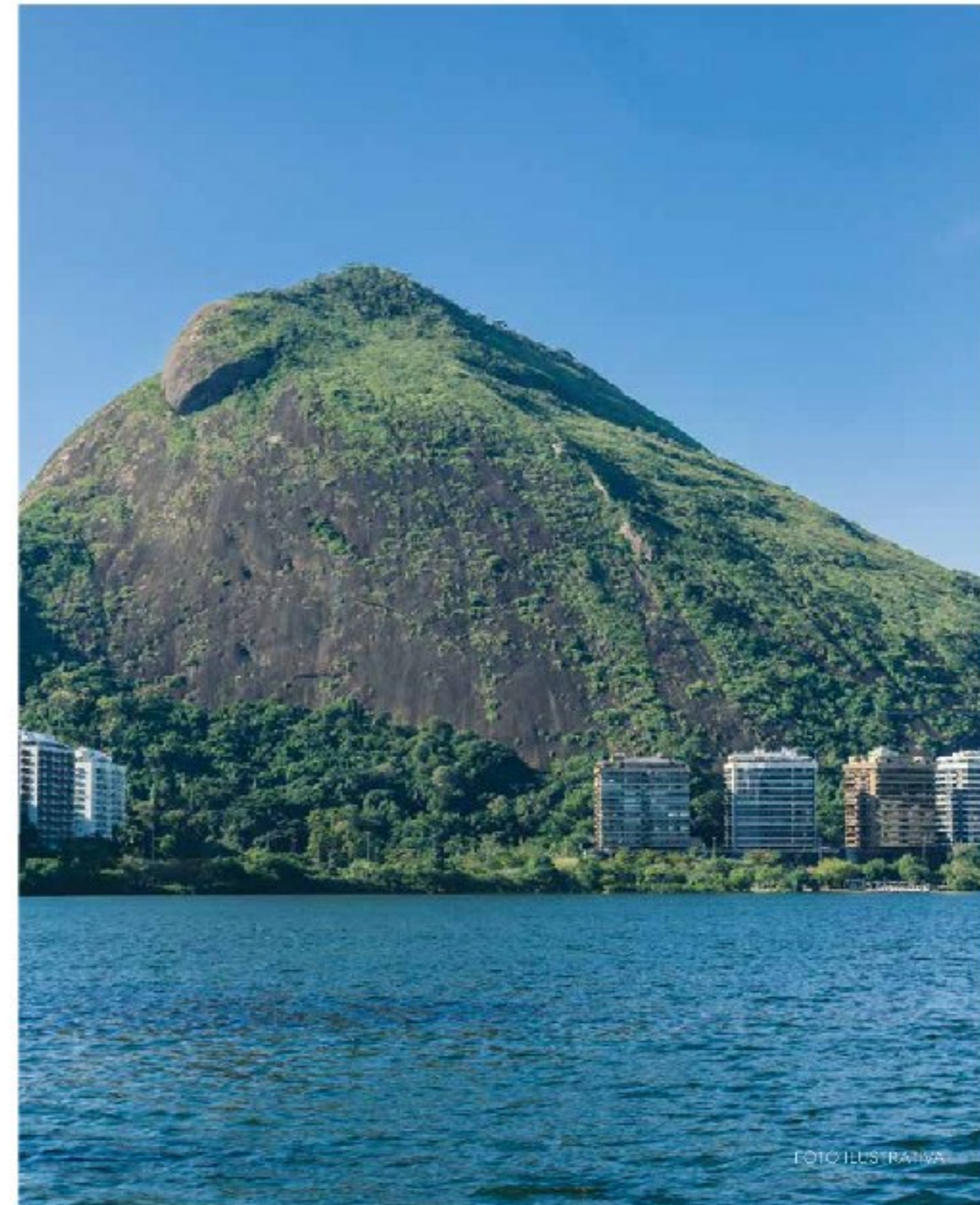


FOTO ILLUSTRIATIVA

Daqui da varanda você vê tudo.  
Verde, azul, a vida, o mundo.  
Pensa no que fez, no que faz.  
Seu lugar de reflexão.  
Um recanto de paz.  
Um espaço feito para você.  
Tem sua cor, seu tom.  
É o seu descanso, seu prazer.  
No coração do Rio.  
Entre a lagoa e o mar.  
Só merece elogio.  
Parabéns, esse é o seu lugar.



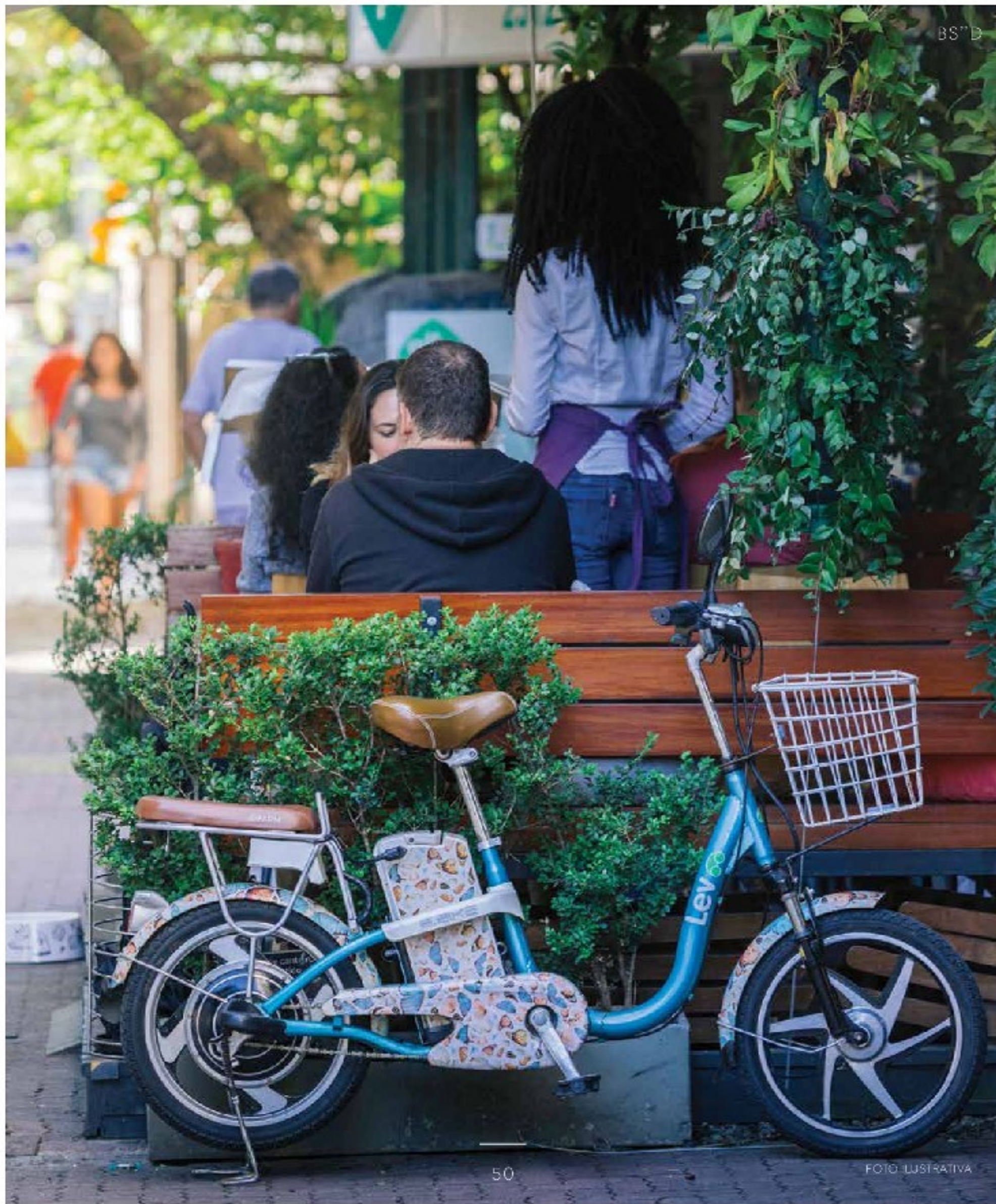


FOTO ILUSTRATIVA

FOTO ILUSTRATIVA

FOTO ILUSTRATIVA

FOTO ILUSTRATIVA

Localizado em um dos pontos mais nobres do Rio, entre a Aníbal de Mendonça e Garcia d'Avila, o Índigo é o tom certo para os amantes do bom-gosto, da sofisticação e das mais belas paisagens cariocas.





SEJA BEM-VINDO  
AO TOM PERFEITO  
PARA SUA VIDA.

## LOBBY

PERSPECTIVA ILUSTRADA

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



## HALL DE ENTRADA

PERSPECTIVA ILUSTRADA



## TERRAÇO GARDEN - LATERAL PISCINA

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. Estas são imagens provisórias sujeitas a alteração sem aviso prévio.*



## TERRAÇO GARDEN - PISCINA E CHURRASQUEIRA

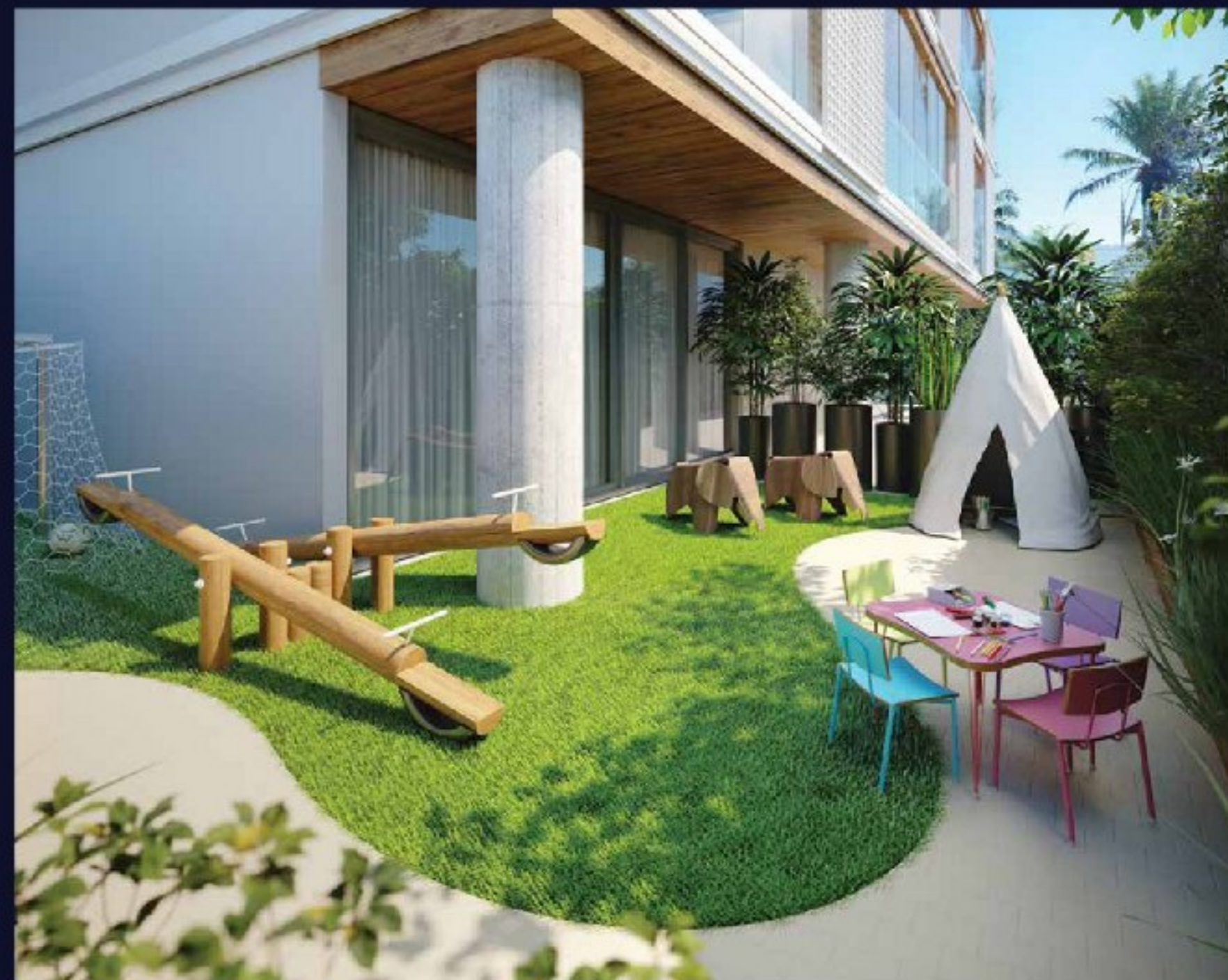
PERSPECTIVA ILUSTRADA

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



## TERRAÇO GARDEN - ESTAR SUÍTES

PERSPECTIVA ILUSTRADA



## TERRAÇO GARDEN - KIDS

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. Estas são imagens provisórias sujeitas a alteração sem aviso prévio.*



## SALA - APARTAMENTO TIPO - VISTA FRONTAL

PERSPECTIVA ILUSTRADA

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

# SALA AMPLIADA - APARTAMENTO TIPO

PERSPECTIVA ILUSTRADA



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



# VARANDA VISTA FRONTAL

PERSPECTIVA ILUSTRADA



A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O móvel e o empreendimento serão entregues como mostrado na memoria! descritiva. Esta é uma imagem provisória sujeita à alteração sem aviso prévio.



## VARANDA VISTA FRONTAL

PERSPECTIVA ILUSTRADA

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



## SUÍTE MASTER - APARTAMENTO PADRÃO

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. Estas são imagens provisórias sujeitas a alteração sem aviso prévio.*



## VARANDA SUÍTE MASTER

PERSPECTIVA ILUSTRADA



## SUÍTE MASTER - OPÇÃO AMPLIADA

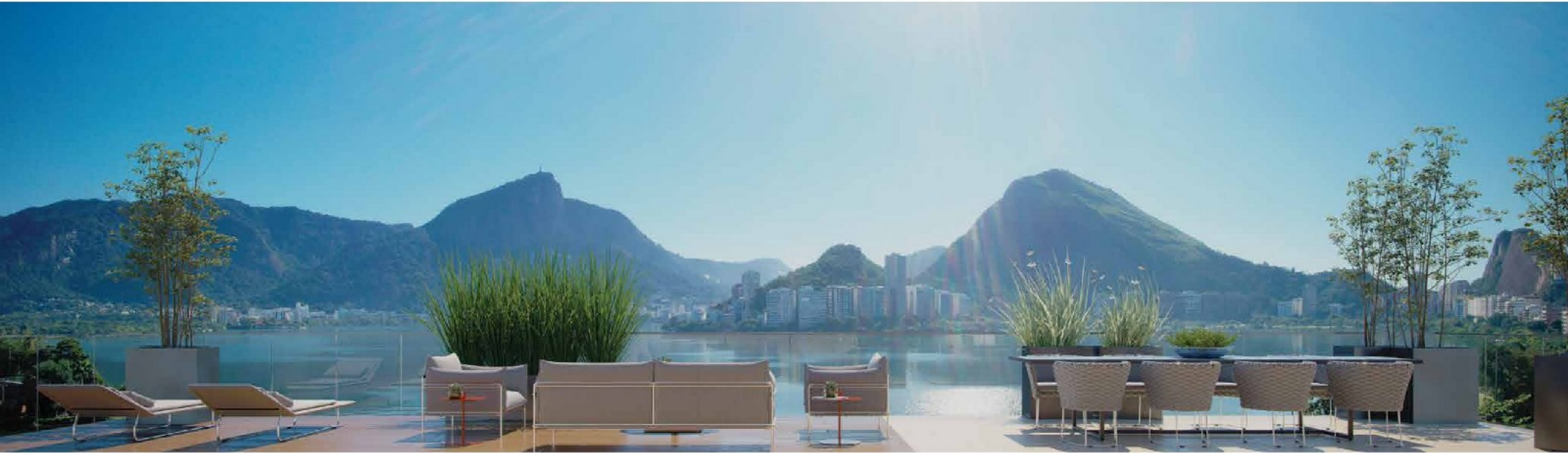
PERSPETIVA ILUSTRADA

## SUÍTE - SUGESTÃO QUARTO FILHA

PERSPECTIVA ILUSTRADA



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



## TERRAÇO COBERTURA - VISTA FRONTAL

PERSPECTIVA ILUSTRADA

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



## TERRAÇO COBERTURA - GOURMET

PERSPECTIVA ILUSTRADA



## TERRAÇO COBERTURA - PISCINA

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. Estas são imagens provisórias sujeitas a 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 finalizados no memorial descritivo. Esta é uma imagem provisória sujeita a alteração sem aviso prévio.





## CONHEÇA O PROJETO

O Índigo tem o tom do carioca. Todas as suas plantas foram projetadas sob medida para proporcionar uma vida de exclusividade e sofisticação, como você merece.



## QUADRO DE ÁREAS

UNIDADES	APARTAMENTO (M²)	VARANDA (M²)	TERRAÇO DESCOBERTO (M²)	DEPENDÊNCIA COBERTA (M²)	ÁREA TOTAL (M²)
101	139,26	97,53	117,57	0,00	354,36
201 A 601	139,26	97,53	0,00	0,00	236,79
701	139,26	97,53	162,73	60,37	479,89

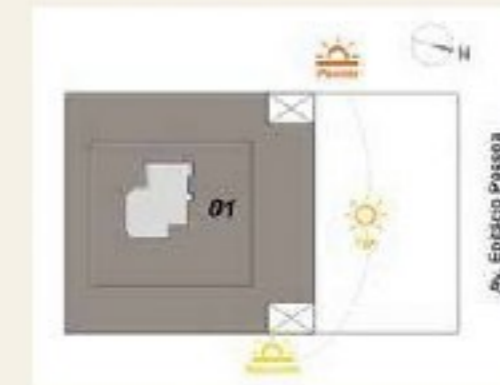
## QUADRO DE VAGAS

UNIDADES	TOTAL DE VAGAS COBERTAS
101	2
201 A 601	2
701	2



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

## APARTAMENTO GARDEN UNIDADE 101



### LAYOUT PADRÃO - 4 SUÍTES

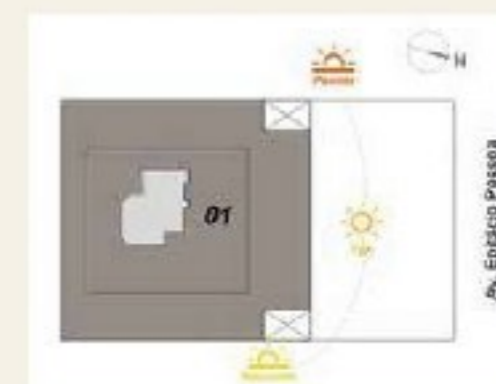
Área privativa total  
139,26m<sup>2</sup> (apto) + 97,53m<sup>2</sup> (varanda)  
+ 117,57m<sup>2</sup> (terraço descoberto)  
= 354,36m<sup>2</sup>

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 móvel 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.



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

## APARTAMENTO GARDEN UNIDADE 101



OPÇÃO DE PLANTA -  
3 SUÍTES COM SALA AMPLIADA

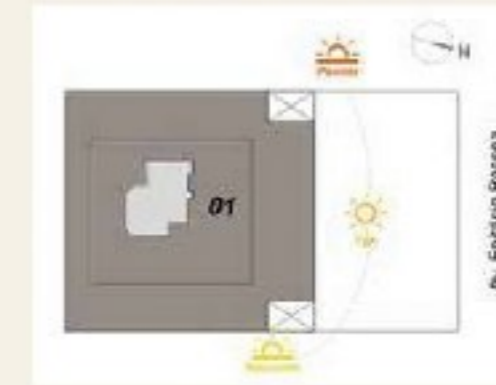
Área privativa total  
139,26m<sup>2</sup> (apto) + 97,53m<sup>2</sup> (varanda)  
+ 117,57m<sup>2</sup> (terraço descoberto)  
= 354,36m<sup>2</sup>

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 móvel 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.



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

## APARTAMENTO GARDEN UNIDADE 101



OPÇÃO DE PLANTA -  
3 SUÍTES COM SUÍTE MASTER AMPLIADA

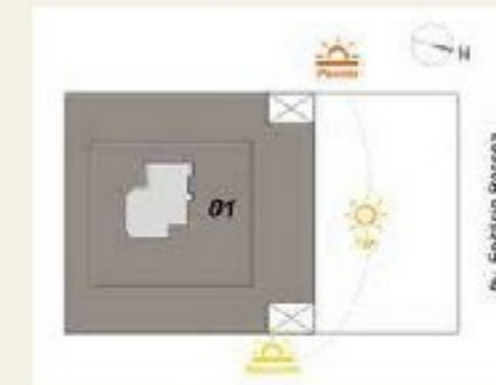
Área privativa total  
139,26m<sup>2</sup> (apto) + 97,53m<sup>2</sup> (varanda)  
+ 117,57m<sup>2</sup> (terraço descoberto)  
= 354,36m<sup>2</sup>

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 móvel 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.



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

## APARTAMENTO GARDEN UNIDADE 101



OPÇÃO DE PLANTA -  
3 SUÍTES AMPLIADAS

ÁREA PRIVATIVA TOTAL  
139,26m<sup>2</sup> (apto) + 97,53m<sup>2</sup> (varanda)  
+ 117,57m<sup>2</sup> (terraço descoberto)  
= 354,36m<sup>2</sup>

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 móvel 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.



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

## APARTAMENTO TIPO UNIDADES 201 A 601



### LAYOUT PADRÃO - 4 SUÍTES

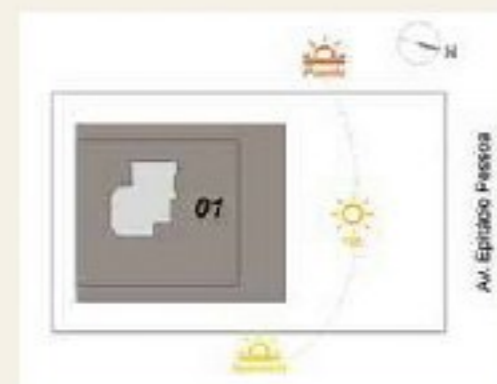
Área privativa total  
 $139,26\text{m}^2$  (apto) +  $97,53\text{m}^2$  (varanda)  
 =  $236,79\text{m}^2$

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 móvel 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.



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

## APARTAMENTO TIPO UNIDADES 201 A 601



### OPÇÃO DE PLANTA - 3 SUÍTES COM SALA AMPLIADA

Área privativa total  
139,26m<sup>2</sup> (apto) + 97,53m<sup>2</sup> (varanda)  
= 236,79m<sup>2</sup>

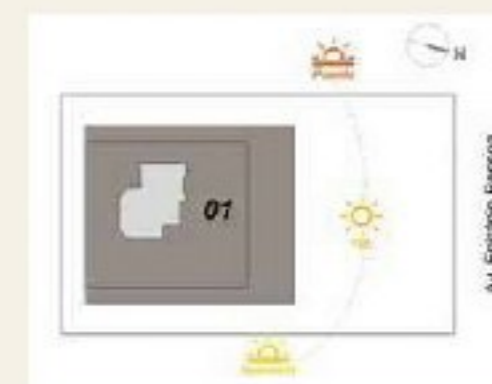
A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O móvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória 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.





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

## APARTAMENTO TIPO UNIDADES 201 A 601



OPÇÃO DE PLANTA -  
3 SUÍTES COM SUÍTE MASTER AMPLIADA

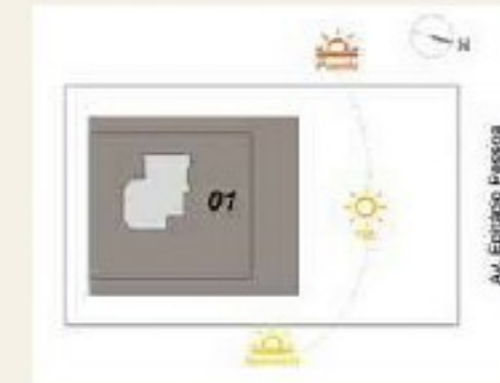
Área privativa total  
139,26m<sup>2</sup> (apto) + 97,53m<sup>2</sup> (varanda)  
= 236,79m<sup>2</sup>

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 móvel 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, concessões 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.



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

## APARTAMENTO TIPO UNIDADES 201 A 601



### OPÇÃO DE PLANTA - 3 SUÍTES AMPLIADAS

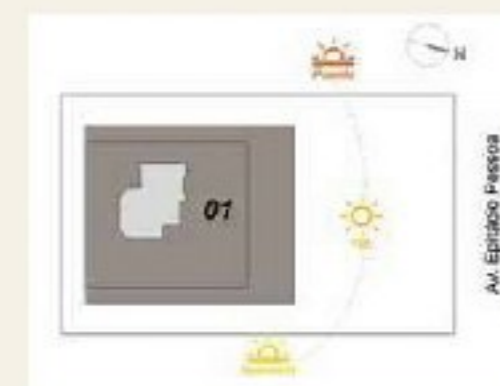
Área privativa total  
139,26m<sup>2</sup> (apto) + 97,53m<sup>2</sup> (varanda)  
= 236,79m<sup>2</sup>

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 móvel 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.



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

## COBERTURA APARTAMENTO 701



LAYOUT PADRÃO - 4 SUÍTES  
- PAVIMENTO INFERIOR

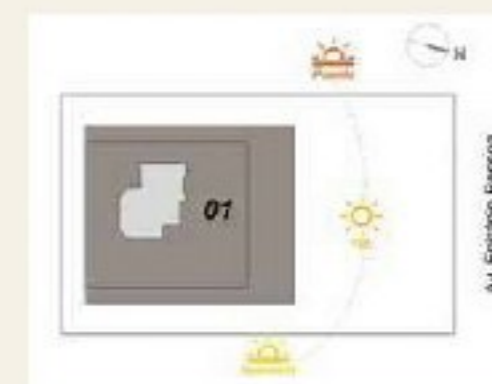
Área privativa total  
139,26m<sup>2</sup> (apto) + 97,53m<sup>2</sup> (varanda)  
+ 80,37m<sup>2</sup> (dependência descoberta)  
+ 162,73m<sup>2</sup> (terraço descoberto)  
= 479,89m<sup>2</sup>

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 móvel 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, concessões 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.



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

## COBERTURA APARTAMENTO 701



OPÇÃO DE PLANTA -  
3 SUÍTES COM SALA AMPLIADA -  
PAVIMENTO INFERIOR

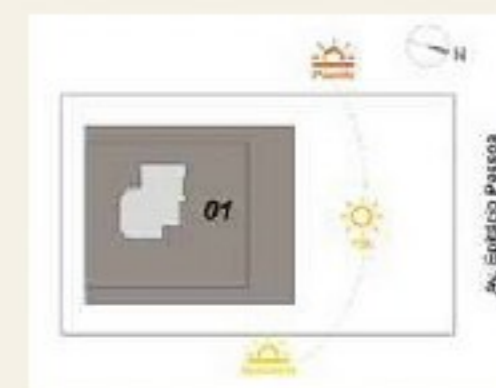
Área privativa total  
139,26m<sup>2</sup> (apto) + 97,53m<sup>2</sup> (varanda)  
+ 80,37m<sup>2</sup> (dependência descoberta)  
+ 162,73m<sup>2</sup> (terraço descoberto)  
= 479,89m<sup>2</sup>

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 móvel 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.



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

## COBERTURA APARTAMENTO 701



OPÇÃO DE PLANTA -  
3 SUÍTES COM SUÍTE MASTER AMPLIADA  
- PAVIMENTO INFERIOR

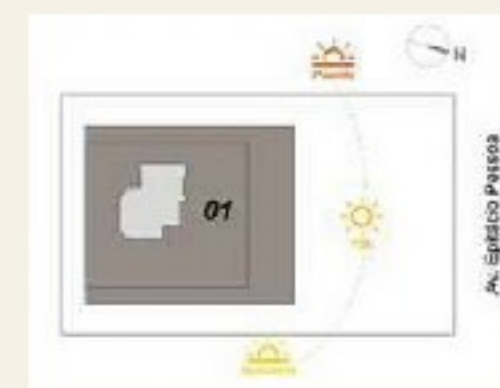
Área privativa total  
139,26m<sup>2</sup> (apto) + 97,53m<sup>2</sup> (varanda)  
+ 80,37m<sup>2</sup> (dependência descoberta)  
+ 162,73m<sup>2</sup> (terraço descoberto)  
= 479,89m<sup>2</sup>

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 móvel 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, concessões 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.



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

## COBERTURA APARTAMENTO 701



OPÇÃO DE PLANTA -  
3 SUÍTES AMPLIADAS  
- PAVIMENTO INFERIOR

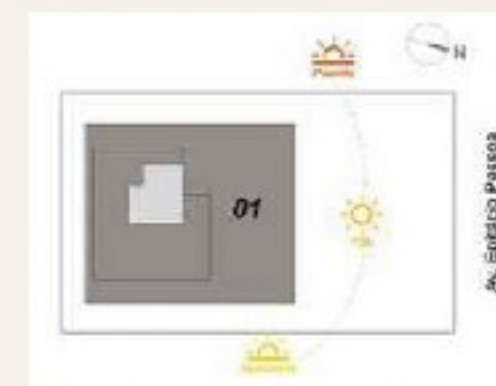
Área privativa total  
139,26m<sup>2</sup> (apto) + 97,53m<sup>2</sup> (varanda)  
+ 80,37m<sup>2</sup> (dependência descoberta)  
+ 162,73m<sup>2</sup> (terraço descoberto)  
= 479,89m<sup>2</sup>

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 móvel 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.



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

## DEPENDÊNCIA COBERTURA APARTAMENTO 701



### LAYOUT PADRÃO - PAVIMENTO SUPERIOR

Área privativa total  
 $139,26\text{m}^2$  (apto) +  $97,53\text{m}^2$  (varanda)  
 +  $80,37\text{m}^2$  (dependência descoberta)  
 +  $162,73\text{m}^2$  (terraço descoberto)  
 =  $479,89\text{m}^2$

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 móvel 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 móvel 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.



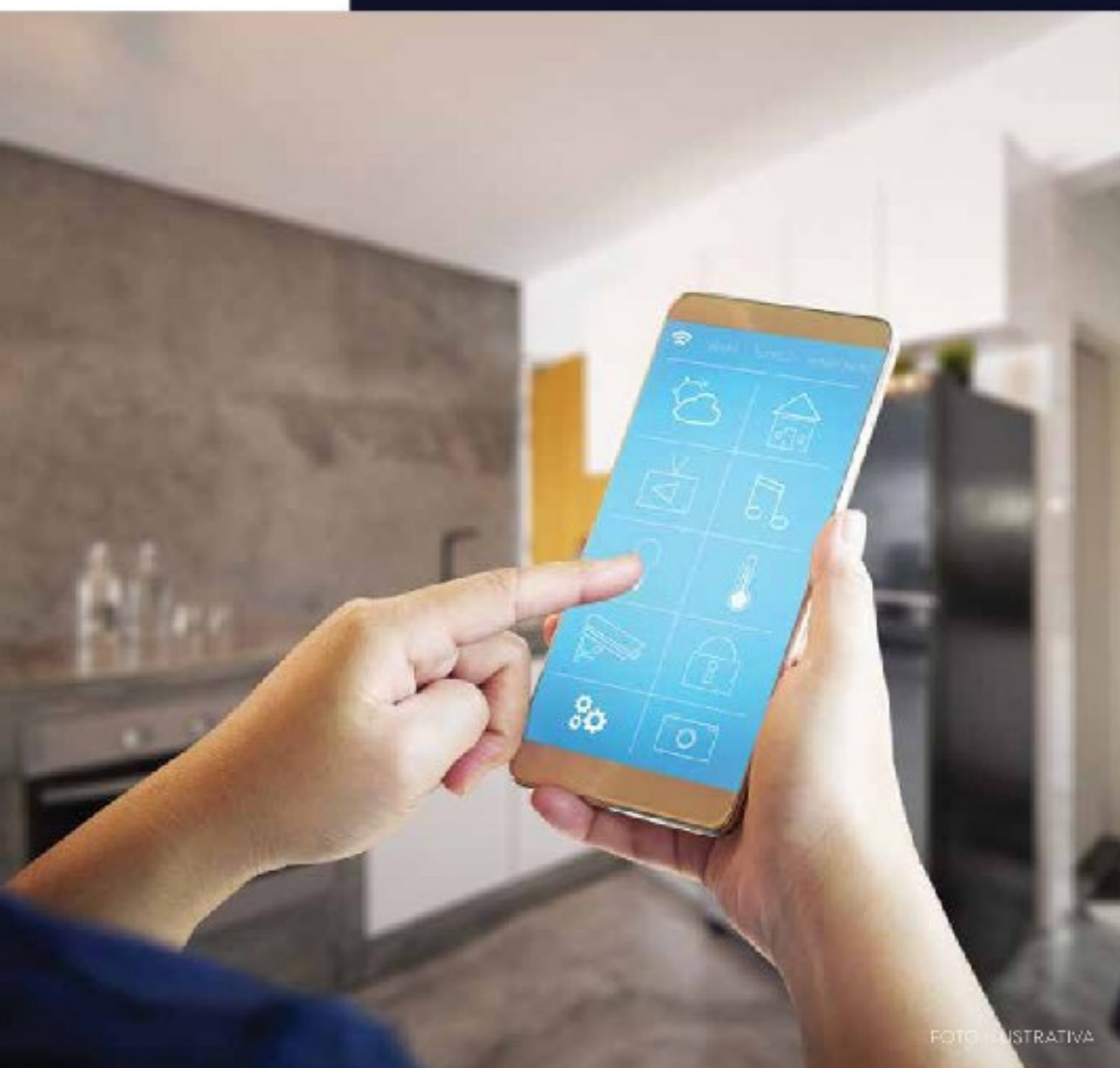


FOTO ILUSTRATIVA

## AUTOMAÇÃO

Um empreendimento onde a tecnologia e o seu dia a dia estão sempre no mesmo tom.

A Mozak procura sempre implementar em seus empreendimentos o que há de mais tecnológico em automações residenciais. São ferramentas que ajudam você a monitorar o consumo de energia do seu apartamento, acesso a vídeos de monitoramento local ou até mesmo remoto e muitas outras facilidades para levar mais segurança e praticidade para a sua vida.

Economia, inteligência, sofisticação e tecnologia dão o tom no Índigo. Tudo para você se sentir confortável em todos os momentos do seu dia.

## Automação predial



### CONTROLE INTELIGENTE PARA ILUMINAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS E FACHADA ATRAVÉS DE SENSORIAMENTO.

As lâmpadas das áreas comuns acendem automaticamente quando detectam a presença de alguém. Dessa forma, não há desperdício de energia.



### INFRAESTRUTURA PARA INSTALAÇÃO FUTURA DE UMA PORTARIA REMOTA

O controle de entrada e saída do condomínio pode ser feito através de um gerenciamento à distância, substituindo um porteiro presencial.

Através de câmeras, as imagens são enviadas para uma central, que conta com profissionais especializados em monitoramento e podem autorizar ou não a entrada no condomínio.

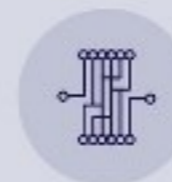


### CFTV COM MONITORAMENTO LOCAL E REMOTO

O circuito fechado de televisão é um sistema que distribui sinais provenientes de câmeras localizadas em pontos específicos do condomínio, para um ou mais locais de visualização, proporcionando um panorama geral de tudo que acontece no condomínio.

As unidades podem, mesmo à distância, monitorar o que acontece no condomínio.

## Previsão de automação apartamentos



### REDE E TELEFONIA IP

Preparação do ambiente para receber a automação e a comunicação integrada dos dispositivos, garantindo a eficiência dos dispositivos automatizados ou eletroeletrônicos.



### INFRAESTRUTURA PARA ACESSO DOS APARTAMENTOS ATRAVÉS DE RFID (CARTÃO DE ACESSO) OU BIOMETRIA

Facilidade para entrar ou sair do apartamento, de maneira rápida, segura e independente.

Basta encostar o cartão ou dedo no leitor (no caso de biometria) e a porta de entrada abre automaticamente.



### INFRAESTRUTURA PARA AUTOMAÇÃO BÁSICA DE ILUMINAÇÃO, ÁUDIO E VÍDEO

Através de um único painel, você pode controlar a intensidade de iluminação ou volume de som ambiente da sua unidade.



### TOMADAS USB NAS SALAS E QUARTOS

As tomadas USB são facilitadoras para carregar vários tipos de equipamentos. Elas serão instaladas em diversos pontos dos apartamentos. Facilidade quando e onde você precisar.



### INFRAESTRUTURA PARA CÂMERAS NAS SALAS, QUARTOS E COZINHAS

Mesmo à distância, é possível controlar e visualizar câmeras de segurança instaladas em seu apartamento.

## Previsão de automação apartamentos



### INFRAESTRUTURA PARA AUTOMAÇÃO AR-CONDICIONADO

Através de um painel, é possível ligar, desligar ou controlar a temperatura dos aparelhos de ar-condicionado do seu apartamento.



### APARTAMENTOS COM INFRAESTRUTURA PREPARADA PARA IOT

Vários equipamentos hoje em dia podem ser conectados e controlados via internet. É possível acionar e desligar aparelhos ou controlar itens que precisam de reposição em uma geladeira, por exemplo.

No futuro, a internet das coisas está presente na maioria dos equipamentos domésticos que temos em casa.



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



FOTO ILUSTRATIVA

## SEGURANÇA

Segurança para os seus melhores momentos.

Através de equipamentos como sensores, alarmes e circuitos internos, você tem total segurança de acesso. Seja para receber visitas ou entregas, é possível saber tudo que acontece de maneira rápida e prática com um sistema de última geração.

Afinal, proteger você, sua família e seus bens é o que mais importa.

## Segurança predial



### ALARME E SENSORES PERIMETRAIS

Esse tipo de tecnologia protege a área externa monitorada. O equipamento antecipa a ação do invasor, indentificando-o e disparando o alarme antes que ele entre em seu condomínio.



### CIRCUITO DE CFTV

O circuito fechado de televisão é um sistema que distribui sinais provenientes de câmeras localizadas em pontos específicos do condomínio, para um ou mais locais de visualização, proporcionando um panorama geral de tudo que acontece no condomínio.

As unidades, podem, mesmo à distância, monitorar o que acontece no condomínio.



### INFRAESTRUTURA PARA PORTARIA REMOTA

O controle de entrada e saída do condomínio pode ser feito através de um gerenciamento à distância, substituindo um porteiro presencial.

Através de câmeras, as imagens são enviadas para uma central, que conta com profissionais especializados em monitoramento e podem autorizar ou não a entrada no condomínio.



### PELÍCULA PROTETORA ANTIVANDALISMO NO VIDRO DA PORTARIA

A aplicação da película cria uma proteção sobre o vidro, impedindo que, diante de impactos provocados por vandalismo, haja estilhaços ou rachaduras.

## Segurança apartamentos



### INFRAESTRUTURA COM BOTÃO ANTIPÂNICO (ÁREA COMUM E NAS UNIDADES INDIVIDUAIS)

Ao entrar no edifício ou em sua unidade, é possível acionar um botão antipânico.

De forma discreta ele sinaliza para os sistemas de segurança que algo atípico está acontecendo, para que as devidas providências possam ser tomadas.



### INFRAESTRUTURA PARA CÂMERA DE VIGILÂNCIA

É possível instalar câmeras de vigilância e monitorar determinados ambientes dentro da sua unidade.

Você pode acessar essas câmeras através de seu celular.



### KIT FECHADURA ELETRÔNICA

Através desse equipamento, é possível controlar quem entra e sai em seu apartamento, assim como definir horários de acesso, via biometria, senha ou cartão.

*Futuramente a construtora vai oferecer o kit segurança para os proprietários, com a instalação desses equipamentos. O custo desse kit será oferecido à parte.*



FOTO ILUSTRATIVA

## SERVIÇOS

Serviços que entram no tom das suas necessidades.

Morar no Índigo é seguir a tendência que vai dominar o futuro. E, pensando nisso, a Mozak vai instalar tomadas para carros e bicicletas elétricas no estacionamento, junto com contadores individuais que irão permitir ao morador um controle maior do quanto ele está usando. Além disso, você terá à sua disposição um calibrador digital para pneus, bolas e vários outros fins sem custo algum.

## Residencial com serviços compartilhados



### POSTO DE RECARGA PARA VEÍCULOS E BICICLETAS ELÉTRICAS

Uma tomada e um contador individual serão instalados na garagem. Será cobrado um valor junto a cota condominial da futura unidade, conforme leitura prévia.



### CALIBRADOR DIGITAL

Sem custo aos usuários, este equipamento estará à disposição para calibragem dos pneus, bolas, etc.





## SUSTENTABILIDADE

Você em sintonia com a natureza dentro e fora de casa.

A tecnologia no Índigo caminha em harmonia com a sustentabilidade. Isso porque o edifício é equipado com diversos itens como lâmpadas LED, medidores individuais de água, coleta seletiva de lixo, bacias com sistema Dual Flush que ajuda na economia da água e muitos outros. Essas são apenas algumas maneiras para fazer você se beneficiar com redução de custos, otimização energética e, é claro, contribuir para um planeta cada vez mais sustentável.



## Sustentabilidade



### ÁREAS COMUNS ENTREGUES COM LÂMPADAS LED

As lâmpadas LED que compõem a área comum proporcionam até 80% de economia de energia em comparação com as soluções de iluminação tradicionais e demandam o mínimo de manutenção devido à vida útil longa.



### SENSOR DE PRESENÇA NAS ÁREAS COMUNS (ESTACIONAMENTO, HALLS, ESCADA)

As lâmpadas das áreas comuns acendem automaticamente quando detectam a presença de alguém. Dessa forma, não há desperdício de energia.



### MEDIDORES INDIVIDUAIS DE ÁGUA

Cada unidade possui um medidor individual de água, pagando apenas pelo que consumir.



### BACIAS COM SISTEMA DUAL FLUSH ECONOMIZADOR DE ÁGUA

O sistema dual flush para caixas acopladas permite o controle do volume de água a ser utilizado em cada descarga, evitando o desperdício.



### METAIS DAS ÁREAS COMUNS COM VÁLVULAS DE PRESSÃO ECONOMIZADORAS DE ÁGUA

Nas áreas comuns, as válvulas de chuveiros e torneiras liberam uma quantidade pré-estabelecida de água, por um determinado período.

Se quiser liberar mais, basta acionar o dispositivo novamente. Isso reduz de forma considerável o desperdício de água.



### COLETA SELETIVA DE LIXO

Sabemos a importância de preservar o meio ambiente. E sabemos que isso começa em casa. A coleta seletiva de lixo facilita o processo de reciclagem e reaproveitamento de materiais.



FOTO ILUSTRATIVA

## PERSONALIZAÇÃO

Do seu jeito.

No seu tom.

Você vai morar sozinho? É casado e tem filhos? Seja qual for o seu perfil, o time de arquitetos da Mozak está aqui para atender todas as suas necessidades.

Para deixar tudo de acordo com o seu gosto e estilo de vida, no Índigo você pode personalizar a sua planta dentro dos critérios estabelecidos para o empreendimento. Por isso, nossos profissionais estão à sua disposição para tirar dúvidas e transformar o seu apartamento do jeito que você imaginar.

## Personalização

OPÇÕES DE PLANTAS DIVERSAS QUE PERMITEM QUE CADA CLIENTE TENHA UM APARTAMENTO ÚNICO PARA CADA ESTILO DE VIDA\*:

- 4 suítes
- 3 suítes com sala ampliada
- 3 suítes com suíte master ampliada
- 3 suítes ampliadas

KITS PARA AUTOMAÇÃO DOS APARTAMENTOS.

SERÃO OFERECIDAS ALGUMAS OPÇÕES DE REVESTIMENTOS DE ALTO PADRÃO PARA VÁRIOS ESTILOS DE DECORAÇÃO.



*\*Para mais opções consulte a cláusula 4 das opções de plantas e acabamentos do contrato de construção.*



## ISO 9001

A ISO 9001 é um Sistema de Gestão de 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.

## MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS

### Índigo

#### 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, 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 e 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 terá que ser contratado pelo condomínio após a entrega do empreendimento.

##### 2. Telecomunicações:

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

### 2.1. Interfonia

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

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

## 5. Instalações de Combate ao Incêndio

Serão instalados os equipamentos necessários de combate e prevenção a

incêndios, somente nas partes comuns, conforme normas do Corpo de Bombeiros. O dimensionamento seguirá o projeto a ser desenvolvido e aprovado pelo Corpo de Bombeiros e o custo será contemplado na verba de Habite-se e Ligações Definitivas. As tubulações serão executadas em ferro galvanizado das marcas Mannesman, Formosa, Cia. Hansen Industrial ou Apolo ou em CPVC da marca Tigre.

#### 6. Esquadrias de Alumínio

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

#### 7. Vidros

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

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

Toda a varanda, com exceção da varanda em frente à cozinha, será entregue com fechamento em vidro retrátil.

#### 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. 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 e a montagem dos equipamentos e mobiliário poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

### 2. Paisagismo

Será contratada empresa especializada para concepção e execução paisagística.

O projeto, preparo do terreno, a aquisição do substrato, as plantas e o plantio poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

### 3. Programação Visual

Será desenvolvido Projeto de comunicação gráfica para o empreendimento, contemplando as áreas comuns sociais e de acesso do empreendimento.

O projeto, a aquisição e a instalação de todos os seus pertences poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

### 4. Luminotécnica

Poderá ser desenvolvido Projeto de luminotécnica para o empreendimento, contemplando as áreas comuns sociais e de acesso, além da fachada do empreendimento.

O projeto, a aquisição e a instalação de todos os seus pertences poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

## E. ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

### 1. Sala, Suítes e Circulação

- Piso: Porcelanato
- Parede: Pintura látex
- Teto: Estuque em gesso para pintura plástica
- Rodapé: Em madeira com acabamento em pintura esmalte ou cantoneira em alumínio
- Portas internas: Porta lisa de madeira com miolo semi oca de abrir, acabamento em pintura esmalte na cor branca
- Portas externa de acesso (sala) e ferragem: Seguirá a determinação do projeto para decoração do empreendimento, podendo fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação
- Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado ou Papaiz, em latão ou aço inox

### 2. Varandas

- 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
- 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.

### 3. Terraço apartamento 101

- 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.

- Piscina: Será entregue a instalação hidráulica e de esgoto bem como a execução da forma da piscina em concreto seu revestimento em pastilha e a entrega das instalações e equipamentos de filtração e iluminação. O aquecimento da piscina será avaliado em projeto e caso seja viabilizado fará parte de um Kit a ser adquirido pelo proprietário.

#### 4. Banheiros

- 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

- 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. Dependência

- 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 saíam 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

Av. Epitácio Pessoa, 944

### I - 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 misto "ÍNDIGO", 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. 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 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, e foram propostas para o terreno, antes a demolição da construção existente, conforme as medidas constatadas no levantamento topográfico realizado, estando, assim, sujeitas a ajustes e modificações. Este é apenas um estudo preliminar para compra do imóvel, com a finalidade de fazer um cadastramento de clientes interessados. Portanto, todas as informações poderão ser alteradas.

2.2. Logo após a compra do imóvel, será contratado o arquiteto Sérgio Gattáss 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 David Bastos.

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 "David Bastos" 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 4 suítes", "3 suítes com sala ampliada", "3 suítes com suite master ampliada" e "3 suítes ampliadas". Os clientes terão até abril de 2020 para escolher uma dessas versões de planta. Caso o cliente não tenha interesse em nenhuma dessas duas opções de layout desenvolvido pelo escritório "David Bastos" ou não se manifestem na data determinada, o apartamento será entregue conforme a opção de layout "Padrão".

3.3. A partir de maio de 2020 não será permitida qualquer outra alteração no projeto das unidades, que serão construídas de acordo com as opções de plantas indicadas.

3.4. Os clientes que desejarem personalizar o layout de seu apartamento de forma diferenciada das plantas que serão oferecidas no item 3.2 deverão arcar com os custos de todas as revisões de projeto e execução da obra. A solicitação de modificação de sua unidade deverá ser apresentada até fevereiro de 2020 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:

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

3.4.2. 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;

3.4.3. Não será permitida alteração das portas sociais e serviço do hall;

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

3.4.5. 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.

3.5. O prazo para assinatura do contrato de modificação do layout deverá ser até abril de 2020, mesmo prazo previsto para a definição de layout do item 3.2.

3.6. Os pontos de instalações, ar-condicionado, exaustão mecânica e luminotécnica seguirão a opção de layout escolhida pelo cliente, distribuídos conforme critérios da construtora. Não será permitido o deslocamento ou a inclusão de novos pontos.

3.7. A Construtora desenvolverá as 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 um mês para escolher uma das opções de acabamentos a partir da convocação. Caso o cliente não tenha interesse em nenhuma das opções de acabamentos ou não se manifeste no prazo determinado, será entregue o acabamento conforme a opção "padrão", sem custo adicional ao cliente.

3.8. Além das opções de acabamentos previstas acima, será ainda oferecida uma opção de acabamento denominada "Osso" que não gerará custo adicional ou crédito. Os clientes terão até um mês para escolher uma das opções de acabamentos a partir da convocação. 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.

3.9. 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 residencial multifamiliar, constituído por um edifício com 07 (sete) unidades, distribuídas em 05 (cinco) pavimentos tipo, 01 (uma) unidade Garden e 01 (uma) unidade cobertura com dependência, sendo 01 (uma) unidade por pavimento, além de pavimento térreo, sendo que o edifício depois de pronto receberá a designação "Edifício Índigo" e numeração pela Avenida Epitácio Pessoa, nº 944.

#### 5 - DAS VAGAS DE GARAGEM.

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

5.2. O estudo preliminar prevê que o prédio possuirá 14 (quatorze) vagas de estacionamento, localizadas no pavimento térreo, com dimensões de aproximadamente de 5,00x2,50m, ressalvando o disposto no item 5.1 supra.

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

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

5.5. Será necessária a contratação de manobristas pelo condomínio, e os condôminos deverão deixar as chaves dos veículos na portaria, visto que as vagas poderão prender, impossibilitar ou dificultar a manobra de outros veículos.

#### 6 - DA REMUNERAÇÃO DA CONSTRUTORA.

6.1. O sistema de contratação da SPE AVENIDA EPITÁCIO PESSOA 944 ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS TÉCNICOS DE OBRAS 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 junho/2019, 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 Verdades 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 "25." 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, 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 CONTRAIADA 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 edifício 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 23.5. 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 humanização 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, granito, 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 dos subitens 8.1.2 e 8.1.4, serão objeto de arrecadação antecipada na forma pela criação do "Fundo de Legalização e Ligações" (cláusula "9" do Contrato de Construção), assim como os custos objeto dos subitens 8.1.5 estão previstos no "Orçamento de Humanização e Equipamentos das partes comuns" (cláusula "8" do Contrato de Construção), na proporção de rateio das frações de construção de cada unidade, devidamente reajustado pelo CUB-RJ (data-base junho/2019), 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 o 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 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) 05 (cinco) 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) 06 (seis) meses para a conclusão das fundações, contados a partir do término do prazo previsto na etapa (a), supra;

c) 18 (dezoito) 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; e,

d) 03 (três) 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. Aos proprietários da unidade 701, atuais e que no futuro vierem a sê-lo, ficam expressamente assegurados, irrevogavelmente, os direitos de uso, gozo e fruição, em caráter perpétuo, das lajes e telhado que lhes são imediatamente superiores, sendo-lhes

expressamente assegurado o direito de ampliar suas unidades sobre a área descoberta das dependências, excetuadas as áreas ocupadas pelos compartimentos técnicos comuns e o acesso aos mesmos.

11.2. Aos proprietários da unidade 101, atuais e que no futuro vierem a sê-lo, ficam expressamente assegurados, irrevogavelmente, os direitos de uso, gozo e fruição, em caráter perpétuo, dos terraços de fundos correspondentes às respectivas unidades que constituirão os terraços privativos das mesmas, sendo-lhes expressamente assegurado o direito de ampliar suas unidades sobre a área descoberta dos respectivos terraços, sendo certo que as referidas ampliações não deverão ultrapassar o piso do pavimento superior, mesmo que por instalação de equipamentos, e ainda, os telhados aplicados deverão ser construídos sem causar prejuízo sonoro e qualquer dano sanitário e à segurança dos demais condôminos.

11.2. Tais direitos não poderão, em qualquer hipótese, ser de qualquer modo alterados e/ou suprimidos, por qualquer decisão assemblear, muito menos através de alteração da Convenção de Condomínio, salvo pela unanimidade de CONDÔMINOS, inclusive os não quites com o CONDOMÍNIO.

11.3. É dever dos proprietários das unidades 101 e 701, atuais e que no futuro forem, assegurar que a ampliação das respectivas unidades privativas e seus respectivos espaços cobertos prossigam obedecendo rigorosamente às características de arquitetura e especificação de materiais das fachadas comuns do edifício.

11.4. Ficam os CONDÔMINOS cientes de que todas as obras e modificações acima mencionadas ocorrerão às expensas e responsabilidade de cada proprietário respectivo, inclusive pela pertinente regularidade e legalização, e permanecerão aceitas pela totalidade dos CONDÔMINOS desde que não afetem a solidez e segurança do prédio, bem como não impeçam o livre acesso às partes comuns na eventualidade da necessidade da realização de reparos de interesse geral do Condomínio. Eventual "mais valia", indenizações, multas ou reparos de qualquer natureza exigidos pelos órgãos públicos serão suportados exclusivamente pelos proprietários das mencionadas unidades alteradas. Estes serão sempre responsáveis pela impermeabilização de suas unidades, no que se refere à realização destas obras, ficando os proprietários destas unidades responsáveis por quaisquer danos causados ao prédio ou a qualquer de seus CONDÔMINOS, exclusivamente quando tais danos resultarem comprovadamente como consequência das suas obras feitas.

11.5. As obras executadas independem do consentimento de quaisquer CONDÔMINOS, atuais ou futuros, não podendo a Convenção ou suas posteriores modificações virem a restringir, embargar ou mesmo ampliar os direitos ora assegurados, ressalvado o disposto em "11.4."

11.6. As obras em questão poderão ser executadas desde que sejam feitas após o "habite-se" do edifício, independente do consentimento de quaisquer CONDÔMINOS, atuais ou futuros, não podendo a Convenção ou suas posteriores modificações restringir, embargar ou mesmo ampliar os direitos ora assegurados.

11.7. Ficam obrigados os proprietários das unidades 101 e 701 a manterem sempre a salvo o CONDOMÍNIO e os demais CONDÔMINOS de quaisquer dúvidas, questionamentos ou penalidades administrativas ou judiciais, respondendo aos mesmos, direta e também regressivamente, pelos prejuízos que porventura lhes causarem.

11.8. Tratando-se de direito de uso, ainda que em caráter perpétuo, de qualquer forma ou em qualquer tempo, os acréscimos ou ampliações porventura construídos não poderão constituir unidades autônomas independentes, ficando essas benfeitorias incorporadas ao mencionado apartamento e devendo tais direitos constar de todas as escrituras de venda das unidades do edifício.

11.9. A possível construção de acréscimo, bem como os direitos ora assegurados, não poderá acarretar alterações no percentual de custeio do condomínio, que somente poderão ser alterados por votação por unanimidade dos CONDÔMINOS, inclusive os não quites com o CONDOMÍNIO, em assembleia de condomínio especialmente convocada para tal fim.

11.10. A alteração dos direitos especiais ora assegurados somente se dará após aprovação pela unanimidade de todos os CONDÔMINOS, inclusive os não quites com o CONDOMÍNIO, em assembleia de condomínio com fins específicos, que somente poderá ser convocada com a autorização expressa de todos os CONDÔMINOS.



