



PARADÍS

MOZAK

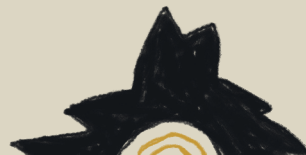


PARADÍS

MOZAK

**ONDE A ARTE ENCONTRA A LEVEZA,
VOCÊ ENCONTRA O MELHOR DO LEBLON.**

PARADÍS é chegar em casa e poder sentir a brisa suave atravessando a janela e percorrendo todos os cômodos. É viver onde a inspiração está em todos os detalhes. O traço do arquiteto se mistura com as curvas e cores do artista para encantar os olhos de quem passa e, ainda mais, de quem vai viver aqui. Qualquer semelhança com paraíso não é coincidência. Não é apenas o seu novo endereço, é o seu PARADÍS.



IDEALIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO

MOZAK

Isaac José Elehep | Kenji Igarashi | Renato Paraquett
Anderson Carmo | Carlos Campista | Carolina Loureiro
Clarissa Grinstein | Daniella Hermany | Fernanda Carvalho
Juliana Serafim | Marcília Ferreira | Marcus Vinícius Souza
Maria Beatriz Castro | Thais Lago | Victor Pádua | Verônica Lima
Wallace Cordeiro

CONCEPÇÃO DE FACHADA E INTERIORES

João Panaggio

INTERVENÇÃO ARTÍSTICA

João Inerti

PAISAGISMO

Pedro Rabelais

LUMINOTÉCNICA

Christina Draeger

AUTOR DO PROJETO

A+ Arquitetura

LOCALIZAÇÃO

Leblon - Rio de Janeiro/RJ



30 ANOS MOZAK

A arte de viver o Rio
em toda a sua essência.

A MOZAK

Fundada em 1994, a Mozak está completando mais de 30 anos de amor pelo Rio.

Há três décadas assumimos o compromisso de construir imóveis exclusivos e sofisticados para melhorar o conceito de viver. E hoje seguimos fiéis ao nosso propósito.

Mais do que empreendimentos imobiliários, hoje oferecemos soluções únicas, completas e seguras para a construção de patrimônio dos nossos clientes. Enxergamos a arquitetura como ferramenta de transformação e valorização do entorno e da paisagem carioca. Nos inspiramos no estilo de vida leve para construir cada detalhe.

Certificada pelo ISO 9001:15 e com atendimento personalizado, unimos exclusividade, design autoral e arquitetura assinada, sempre pensando em quem busca melhor viver e investir na zona sul do Rio.

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

OBRA POR ADMINISTRAÇÃO

Na Mozak, acreditamos na realização de negócios de alta valorização, firmados na proximidade e transparência com o cliente.

A obra por administração funciona como uma prestação de serviço. Isso porque, diferente da incorporação, o comprador se torna dono de uma fração do terreno ainda nos momentos iniciais do empreendimento. Sem juros de financiamento, bitributações e custo do incorporador, trazendo mais segurança e tranquilidade para o cliente.

À Mozak, cabe administrar e executar a obra – e isso fazemos com cuidado e excelência. Da curadoria do endereço, desenvolvimento do projeto até a gestão da construção, a Mozak reúne profissionais experientes e capacitados para entregar um imóvel único e de alto padrão de qualidade.

Ao longo dessa jornada, constrói-se uma relação mais próxima e acessível, na qual o cliente possui um papel ativo e acompanha toda a evolução do processo por meio de relatórios mensais e de um relacionamento contínuo com a equipe Mozak.



É À BEIRA-MAR QUE O RIO DE JANEIRO REVELA A SUA ALMA.

O mar, a montanha e o céu se encontram e viram pura arte e poesia.
À beira-mar, nos sentimos mais próximos da natureza e de nós mesmos.

O Rio de Janeiro é uma cidade que nos convida a viver intensamente
cada momento. É uma cidade que nos faz sentir vivos e felizes.

O Leblon é o bairro
dos encontros.
Venha se
encontrar aqui.





Morar no Leblon é poder viver em um tempo desacelerado, em que tudo flui no ritmo certo, sem pressa e com muita naturalidade.

É contar com um comércio selecionado, livrarias, bares e restaurantes que são pontos de encontro com os amigos. É ter a praia pertinho de você, sempre que você quiser.

O Leblon é assim. É mais do que um endereço. É um estilo de vida. Aqui, entre a praia e a Lagoa, a cidade se desdobra em charme e tranquilidade.

E sua vida vai transcorrer inspirada por essa sensação de leveza e tranquilidade.

Aqui cada detalhe tem uma história
e cada olhar, uma inspiração.

PARADÍS

MOZAK

📍 R. Almirante Guilhem, **234**

1 Rio Design Leblon | **1 min**

2 Baked | **1 min**

3 Gelato Borelli Rio | **2 min**

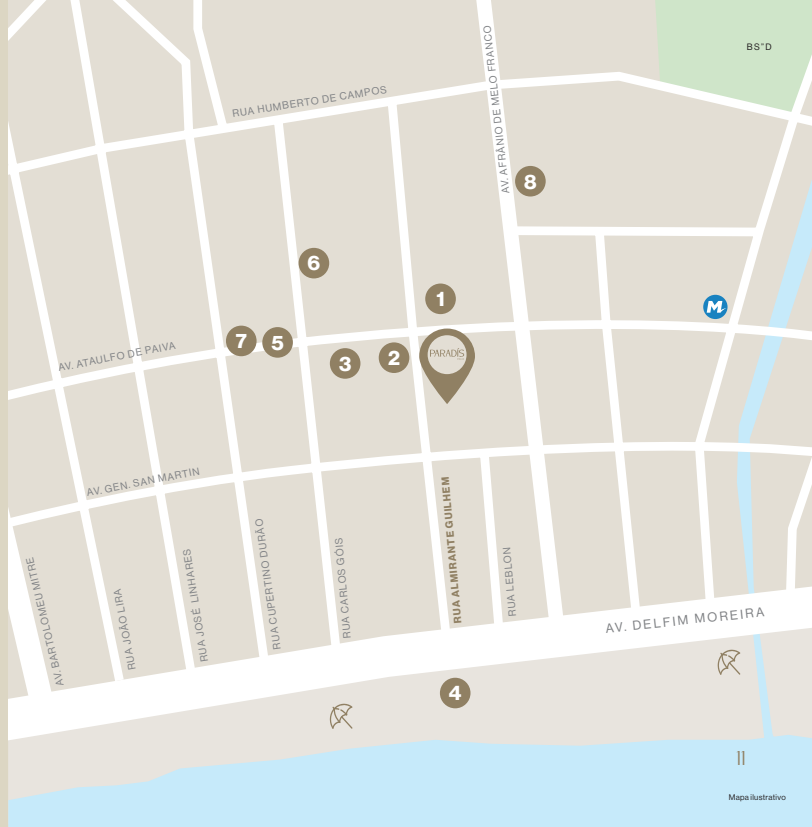
4 Praia do Leblon | **3 min**

5 Café Cardin | **3 min**

6 Zona Sul | **3 min**

7 Hortifrúti | **3 min**

8 Shopping Leblon | **4 min**



ARQUITETURA + ARTE

Um projeto único, inspirado na leveza carioca, que combina a arte de **João Incerti** com a arquitetura de **João Panaggio**, o encontro perfeito entre criatividade e estilo de vida.

Aqui arquitetura e arte se encontram.



DETALHE DA FACHADA | EDIFÍCIO ART DÉCO

Perspectiva ilustrada. Informações nas "Notas imagens" no final desse material.

JOÃO INCERTI

INTERVENÇÃO ARTÍSTICA

Queria que as pessoas se sentissem entrando num lugar especial ao chegar no Paradis. Esse está sendo um projeto muito especial pra mim! Será minha primeira arte voltada para a rua, diferente dos murais que estou habituado a fazer, em áreas internas.

Também é minha primeira vez cocriando com uma equipe de arquitetura, e feliz de ser com a Mozak! Estou superempolgado de explorar esse novo universo!

O design clássico combinando com a elegância do Leblon, junto da suavidade das curvas do Rio de Janeiro.





JOÃO PANAGGIO

FACHADA E INTERIORES

O Paradis traz a conexão entre o antigo e o novo, o edifício preexistente traz um cenário art déco do Rio de Janeiro de 1950, um Leblon de bossa nova, praia e um cenário solar. Arte e design são elementos importantes nesse projeto.

Buscamos leveza, inspiração e valorização do preexistente nesse projeto. Traduzindo em arquitetura a poesia do morar no Leblon.

PEDRO RABELAIS

PAISAGISMO

O jardim deste projeto é uma composição viva, em que a exuberância tropical do Rio de Janeiro se entrelaça com a arquitetura modernista, em um diálogo fluido entre formas, texturas e sensações.

Um refúgio que não apenas embeleza, mas também pulsa, respira e se transforma com o tempo.





CHRISTINA DRAEGER

LUMINOTÉCNICA

A iluminação busca valorizar a identidade de cada espaço, respeitando a relação entre o edifício original e a nova construção.

A luz também reforça a presença do paisagismo e das intervenções artísticas, criando uma atmosfera envolvente e harmoniosa.

A+ ARQUITETURA

AUTOR DO PROJETO

Paradís celebra a história do patrimônio carioca ao preservar o edifício existente e mantê-lo integrado à dinâmica urbana.

A integração com o novo edifício se dá a partir do eixo de circulação original do bem preservado, proporcionando a todos que acessam o empreendimento a oportunidade de experimentar a ambiência do edifício preexistente.





FICHA TÉCNICA

32 unidades
2 e 3 quartos
entre 62 m² e 147 m²

02 edifícios
Art Déco
(4 pavimentos - 14 unidades)
Contemporâneo
(9 pavimentos - 18 unidades)

Bicicletário, vagas de garagem e lounge externo

O PROJETO



DETALHE DA FACHADA | EDIFÍCIO ART DÉCO

Perspectiva ilustrada. Informações nas
"Notas imagens" no final desse material.



UMA DECLARAÇÃO DE AMOR AO BAIRRO E À CIDADE.

Na fachada, um marco arquitetônico do estilo Art Déco cuidadosamente preservado e enriquecido pela expressiva intervenção artística de João Incerti — uma homenagem à história e à cultura que ressoa como legado para a cidade.

A arquitetura de João Panaggio revela uma expressão leve e sofisticada marcada pelo modernismo tropical brasileiro.

Ao fundo um novo edifício contemporâneo surge em elegante contraste com o passado, proporcionando um encontro entre épocas e estilos, no qual a arte e a arquitetura convergem para celebrar a beleza, a criatividade e a identidade cariocas.















ACESSO | EDIFÍCIO CONTEMPORÂNEO

Perspectiva ilustrada. Informações nas
"Notas Imaginárias" no final desse material.





FACHADA | EDIFÍCIO CONTEMPORÂNEO

Percepção ilustrada. Informações nas
"Notas Imagens" no final desse material.













TIPOLOGIA

Um projeto que permite a escolha entre diversas tipologias e plantas, proporcionando liberdade para viver o melhor do Leblon, com a leveza dos ambientes integrados, que trazem a sensação de convivência e conexão entre o interno e o externo.



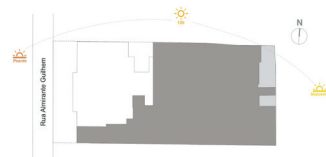
QUADRO DE ÁREAS

Detalhe por unidade

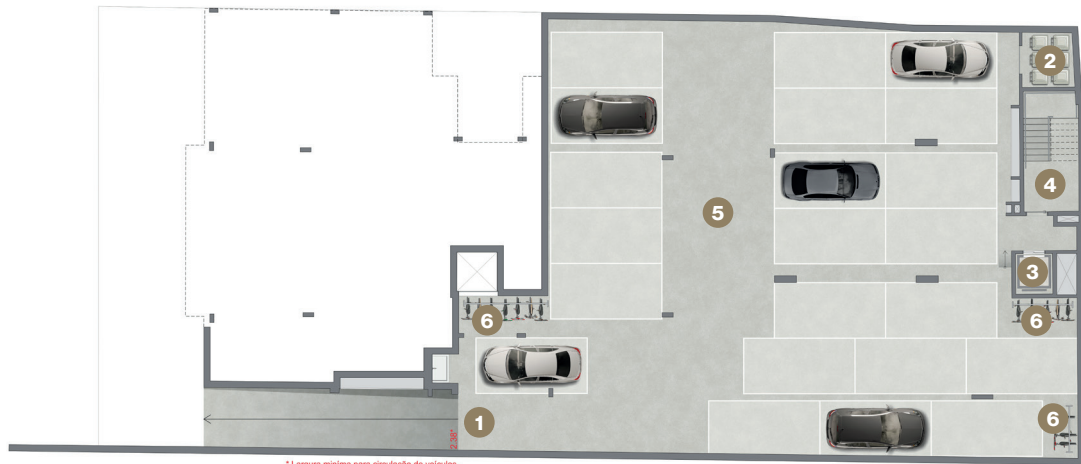
Unidades	Tipologia	Apartamento (m²)	Dependência (m²)	Terraço/Varanda (m²)	Área Total (m²)
EDIFÍCIO ART DÉCO					
101	Garden - 3 suítes	102,62	-	13,91	116,53
102	Garden - 3 suítes	94,77	-	14,70	109,47
103	Garden - 3 suítes	96,72	-	40,46	137,18
104	Garden - 3 suítes	105,67	-	41,77	147,44
201/301	Tipo - 3 suítes	117,52	-	-	117,52
202/302	Tipo - 3 suítes	115,17	-	-	115,17
203/303	Tipo - 3 suítes	111,66	-	-	111,66
204/304	Tipo - 3 suítes	114,16	-	-	114,16
401	Cobertura - 3 quartos	86,92	-	26,92	113,84
402	Cobertura - 3 quartos	86,92	-	26,92	113,84
EDIFÍCIO CONTEMPORÂNEO					
101	Garden - 2 quartos	66,19	-	29,60	95,79
102	Garden - 2 quartos	49,83	-	25,30	75,13
201 a 901	Tipo - 3 quartos	70,23	-	13,04	83,27
202 a 902	Tipo - 2 quartos	51,45	-	11,33	62,78

SUBSOLO

- 1 RAMPA DE ACESSO
- 2 DEPÓSITO DE LIXO
- 3 ELEVADOR
- 4 ESCADA
- 5 ESTACIONAMENTO (22 VAGAS)
- 6 BICICLETÁRIO



BS'D



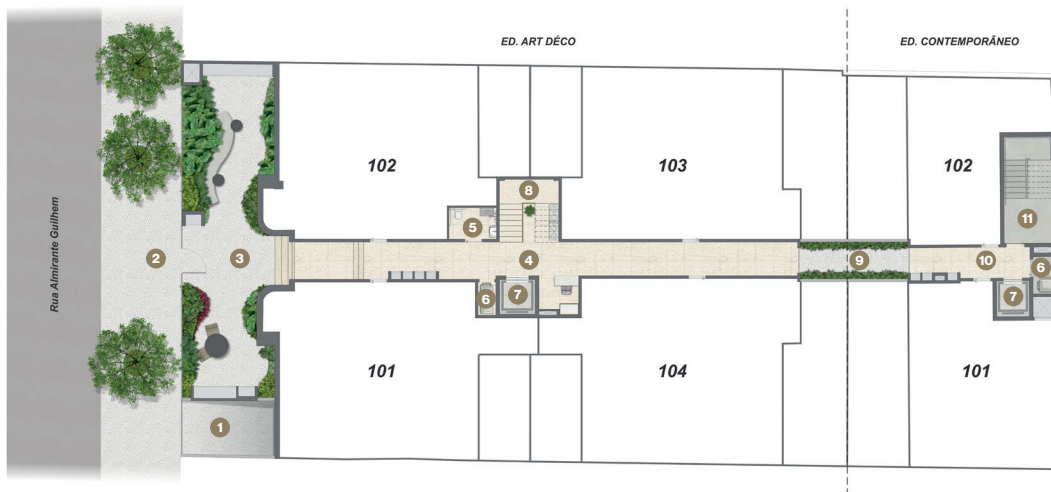
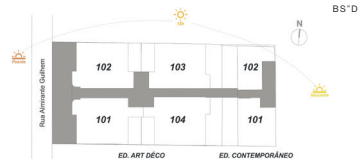
* Largura mínima para circulação de veículos.

0,0 1,00 3,00 5,00 10,00

Escala Gráfica

TÉRREO

- | | | |
|---------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| 1 ACESSO VEÍCULOS | 5 BANHEIRO COM ACESSIBILIDADE | 9 ACESSO EDIFÍCIO CONTEMPORÂNEO |
| 2 ACESSO PEDESTRES | 6 DEPÓSITO DE LIXO | 10 HALL EDIFÍCIO CONTEMPORÂNEO |
| 3 LOUNGE | 7 ELEVADOR | 11 ESCADA PRESSURIZADA |
| 4 LOBBY EDIFÍCIO ART DÉCO | 8 ESCADA | |

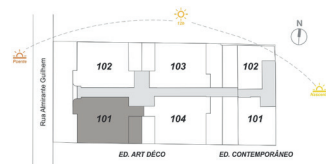


ED. ART DÉCO | UNIDADE 101

GARDEN

(3 suítes)

- 102,62 M² (COBERTO)
- 13,91 M² (TERRAÇO)
- ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 116,53 M²



BS'D

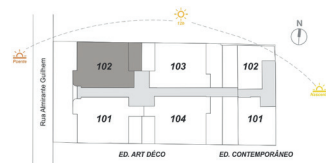


ED. ART DÉCO | UNIDADE 102

GARDEN

(3 suítes)

- 94,77 M² (COBERTO)
- 14,70 M² (TERRAÇO)
- ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 109,47 M²

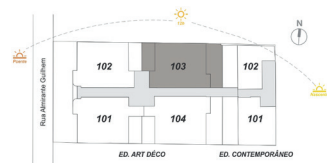


ED. ART DÉCO | UNIDADE 103

GARDEN

(3 suítes)

- 96,72 M² (COBERTO)
- 40,46 M² (TERRAÇO)
- ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 137,18 M²



BS* D

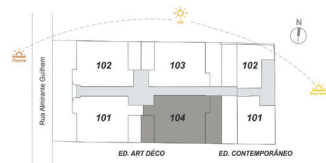


ED. ART DÉCO | UNIDADE 104

GARDEN

(3 suítes)

- 105,67 M² (COBERTO)
- 41,77 M² (TERRAÇO)
- ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 147,44 M²



BS* D

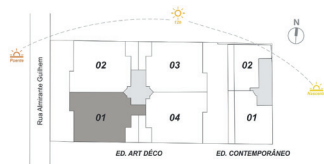


ED. ART DÉCO | UNIDADES 201 E 301

- ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 117,52 M²

APARTAMENTO TIPO

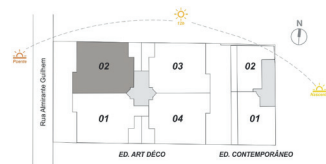
(3 suítes)



ED. ART DÉCO | UNIDADES 202 E 302

• ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 115,17 M²**APARTAMENTO TIPO**

(3 suítes)



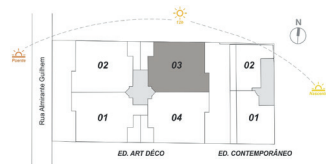
BS* D

ED. ART DÉCO | UNIDADES 203 E 303

- ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 111,66 M²

APARTAMENTO TIPO

(3 suites)



ED. ART DÉCO | UNIDADES 204 E 304

• ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 114,16 M²**APARTAMENTO TIPO**

(3 suítes)



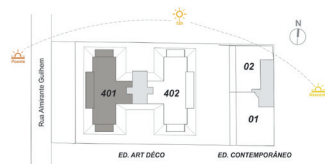
BS'D

ED. ART DÉCO | UNIDADE 401

COBERTURA

(3 quartos com suíte)

- 86,92 M² (COBERTO)
- 26,92 M² (TERRAÇO)
- ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 113,84 M²

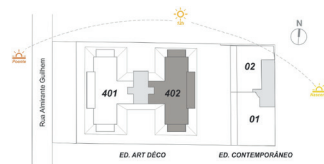


ED. ART DÉCO | UNIDADE 402

COBERTURA

(3 quartos com suíte)

- 86,92 M² (COBERTO)
- 26,92 M² (TERRAÇO)
- ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 113,84 M²



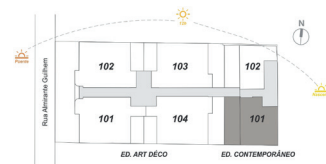
BS* D

ED. CONTEMPORÂNEO | UNIDADE 101

GARDEN

(2 quartos com suíte)

- 66,19 M² (COBERTO)
- 29,60 M² (TERRAÇO)
- ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 95,79 M²



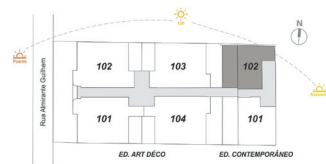
BS'D

ED. CONTEMPORÂNEO | UNIDADE 102

GARDEN

(2 quartos com suíte)

- 49,83 M² (COBERTO)
- 25,30 M² (TERRAÇO)
- ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 75,13 M²



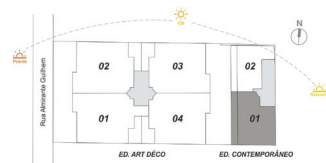
BS'D

ED. CONTEMPORÂNEO | UNIDADE 201 A 901

APARTAMENTO TIPO

(2 quartos com suíte)

- 70,23 M² (COBERTO)
- 13,04 M² (TERRAÇO)
- ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 83,27 M²



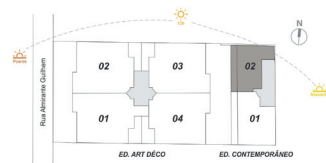
BS'D

ED. CONTEMPORÂNEO | UNIDADE 202 A 902

APARTAMENTO TIPO

(2 quartos com suíte)

- 51,45 M² (COBERTO)
- 11,33 M² (TERRAÇO)
- ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 62,78 M²



BS'D

COMODIDADES TECNOLOGIA, EFICIÊNCIA E TRANQUILIDADE TODOS OS DIAS

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



COMODIDADES

Segurança predial e facilidades



Infraestrutura para alarme, sensores
perimetrais e circuito de CFTV



Bicicletário



Previsão de portaria



Vagas de garagem



Lounge externo

Unidades



Infraestrutura para
câmera de vigilância

Sustentabilidade



Áreas comuns entregues
com lâmpadas de LED



Sensor de presença nas
áreas comuns
(halls, escadas)



A modern, minimalist interior scene featuring a brown leather sofa with black legs. The sofa is positioned on a light-colored tiled floor. To the left, a large green plant is visible. The background is a plain, light-colored wall. The overall aesthetic is clean and contemporary.

ateliê.

Um Mozak
personalizado
por você

MOZAK

ateliê.

Um apartamento novo é uma tela em branco, pronto para ganhar os contornos que você desejar.

Opções de Personalização

A sua unidade pode refletir ainda mais o seu estilo através do Mozak Ateliê, nosso serviço de personalização, capaz de entregar mais do que um imóvel: uma casa única com alma, do seu jeito. Para isso você participa de todas as etapas de criação, customizando o projeto para que ele seja uma extensão da sua identidade e estilo.

Confira as possibilidades de personalização do PARADÍS.

_Galeria

A Mozak convida você a desenhar seu projeto junto a renomados escritórios de arquitetura que assinam nossos projetos. Para melhor refletir o seu estilo de vida e atender às suas necessidades, você poderá, junto ao escritório **Tiago Freire Arquitetura**, aprimorar, modificar ou até mesmo redesenhar a disposição da sua unidade. Esse mesmo cuidado se estende à escolha de acabamentos e materiais que melhor traduzam sua personalidade, sempre respeitando as exigências legais e as limitações do empreendimento.

_Soluções

Tenha uma experiência completa e receba a sua unidade com mais comodidade e sem dores de cabeça. O Mozak Ateliê entrega tudo pronto para você usar.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Rua Almirante Guilhem, 234

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 "PARADIS MOZAK", 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 estão baseadas em um estudo preliminar, e foram propostas para o terreno antes de todos os levantamentos técnicos necessários, 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 "A+ 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 "Panaggio 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, as imagens, ilustrações, plantas humanizadas e tour virtual referentes ao empreendimento apresentados

no stand de vendas, folder, material publicitário, outdoors, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação são meramente ilustrativos podendo apresentar variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas, ou do atendimento a postulados legais.

2.5.1 As cotas são dimensões de eixo a eixo das paredes dos compartimentos e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachadas e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR12.721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%.

2.5.2 Os elementos estruturais, quando existentes, são meramente ilustrativos; as plantas poderão sofrer modificações, em razão do atendimento às posturas municipais, concessionárias, ordenação dos projetos e medição do terreno.

2.5.3 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, seguindo as disposições do item 5.3 da ABNT NBR 12721, conforme a seguir: Área da superfície limitada pela linha que contorna as dependências privativas, cobertas ou descobertas, da unidade autônoma, excluídas as áreas não edificadas, passando pelas projeções: (a) das faces externas das paredes externas da edificação e das paredes que separam as dependências privativas da unidade autônoma, das dependências de uso comum; (b) dos eixos das paredes que separam as dependências privativas da unidade autônoma considerada, das dependências privativas de unidades autônomas

contíguas.

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 "Tiago Freire 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 as cláusulas 3.5. Poderá haver custos adicionais a depender da obra civil a ser efetuada. Os clientes terão até março de 2026 para definir o layout com o escritório "Tiago Freire Arquitetura".

3.3. A solicitação de modificação de sua unidade deverá ser apresentada até dezembro de 2025 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. Não serão permitidas modificações nas fachadas;

3.5. Modificações na estrutura e prumadas de deverão ser estudadas caso a caso e aprovadas pela construtora desde que não impacte a unidade vizinha;

3.6. Os compartimentos de área molhada deverão ser localizados na projeção inferior de outros compartimentos de área molhada, toda e qualquer alteração diferente da descrita acima deverá ser estudada caso a caso e aprovada pela construtora desde que não impacte a unidade vizinha;

3.7. Não será permitida alteração das portas sociais e serviço do hall e áreas comuns

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

3.9. 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.

3.10. 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 março de 2026, mesmo prazo previsto para a definição de layout do item 3.2.

3.11. A partir de março de 2026 não será permitida qualquer outra alteração no projeto das unidades, que serão construídas de acordo com as opções de plantas indicadas.

3.12. Caso o cliente não tenha interesse em desenvolver o layout de sua unidade com o escritório "Tiago Freire Arquitetura" e defina contratar um arquiteto ao seu critério, será cobrado

um custo adicional para o gerenciamento desta modificação.

3.13. Caso o cliente não se manifeste na data determinada, o apartamento será entregue conforme a opção de layout "Padrão", sendo entregue conforme material de vendas.

3.14. O Escritório "Tiago Freire Arquitetura" especificará acabamentos (pisos e revestimentos, louças, metais e granitos) de acordo com a solicitação de cada cliente, que podem gerar custos adicionais. A Construtora oferecerá ainda a opção de acabamentos denominada "padrão" com os custos englobados no custo de construção previsto na cláusula 5.1. do Contrato de Construção. Os clientes terão um prazo a ser definido pelo setor de personalização, para definir os acabamentos a partir da convocação.

3.15. Além das opções de acabamentos descritas acima, será ainda oferecida uma opção de acabamento denominada "Osso" que não gerará custo adicional ou crédito. Os clientes terão até um mês para escolher uma dessas três 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.

3.16. Caso o cliente não tenha interesse em nenhuma dessas duas opções de acabamentos ou não se manifeste no prazo determinado, será entregue o acabamento conforme a opção "Padrão", sem custo adicional ao cliente.

3.17. 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 no modelo "retrofit", constituído por um edifício preservado Art déco com 14 (quatorze) unidades e um edifício contemporâneo com 18 (dezoito) unidades; sendo o edifício preservado dividido em 5 (cinco) pavimentos com 1 (um) pavimento térreo com 4 (quatro) unidades gardens, 2 (dois) pavimentos Tipo com 4 (quatro) unidades, 1 (um) pavimento de cobertura mansarda com 2 (duas) unidades, 1 (um) pavimento de Telhado; e o edifício contemporâneo dividido em 10 pavimentos, com 1 (um) pavimento térreo com 2 (duas) unidades gardens, 8 (oito) pavimentos Tipo com 2 (duas) unidades e 1 (um) pavimento de telhado.

O edifício depois de pronto receberá a designação "PARADIS MOZAK" e numeração pela Almirante Guilhem 234.

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 22 (vinte e duas) vagas de estacionamento, de uso indiscriminado, localizadas no pavimento subsolo com dimensões de aproximadamente 5,00x2,50m, ressaltando o disposto no item 5.1

supra.

5.3. Caberá a todos os apartamentos do edifício Art decó (preservado) e as unidades 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, e 901 do edifício Contemporâneo (nova construção) o direito a 01 (uma) vaga de estacionamento;

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. 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 de que a CONTRATADA não tem nenhum compromisso com a localização, marcação ou com o conforto das vagas de garagem.

5.6. 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.

5.7. O acesso da garagem se dará através de uma rampa limitada pelo edifício preservado existente, cuja largura para a passagem do veículo em seu ponto mais estreito é de 2,38m, devendo a todos os usuários do estacionamento estar cientes de que os veículos devem ter largura compatível.

6 – Da remuneração da construtora.

6.1. O sistema de contratação da SPE MOZAK ENGENHARIA TET 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 será cobrada conforme previsto no Instrumento Particular De Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos de Fração de Bem Imóvel e Contrato de Construção Tendo Por Objeto Bem Futuro.

7 – Do custo estimado para o terreno e construção.

7.1. Os valores da cota de terreno e construção são estimados e estarão sujeitos 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 sempre que necessário pela construtora, para rever e atualizar a estimativa orçamentária preliminar e reestabelecer o fluxo de caixa.

7.2. Os orçamentos preliminares estimados do terreno e da construção, foram calculados com base no CUB de FEVEREIRO/2025, divulgado pelo SINDUSCON-RJ, e servirá de base para o cálculo do reajuste.

7.3. O valor da cota de terreno e construção apresentada na Tabela de Vendas é apenas uma estimativa de gastos com o empreendimento, conforme descrito no "contrato".

7.4. O reajustamento da cota de terreno e construção será feito mensalmente pelo CUB-RJ fornecido pelo SINDUSCON-RJ, e quando necessário, serão acrescidos os valores

decorrentes dos realinhamentos orçamentários, também convertidos em "CUB's". Desse modo, os valores serão convertidos em "CUB's" e distribuídos 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 começarão a ser recolhidas conforme Cronograma Financeiro do empreendimento e disposições do "Contrato".

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 clientes estão cientes de que não estão incluídos no orçamento preliminar os custos indiretos com a obra, como:

8.1.1. Despesas com a estruturação jurídica necessárias para a transferência da fração do imóvel (ITBI's, emissão de certidões, honorários de despachantes, emolumentos para lavratura de escrituras de compra e venda, procuração por instrumento público e diligências cartorárias, registro de escrituras no competente Registro de Imóveis e outros custos que não estejam necessariamente relacionados e, porventura, sejam necessários para a transmissão da propriedade para o nome dos adquirentes).

8.1.2. Despesas com Ligação provisória e definitiva de serviços públicos, sendo eles: água, esgoto,

luz, força, gás, telefone, entre outros. 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; e ainda: 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.", abaixo, 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 medidas compensatórias, 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 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 "contrato".

8.2. Os custos objeto dos itens 8.1.1 e 8.1.2., serão arrecadados conforme no "contrato".

9 – Dos prazos do empreendimento.

9.1. Seguem abaixo os prazos do empreendimento, sabendo-se que podem ser alterados de acordo com a estruturação do empreendimento.

a) 16 (dezesseis) meses para aprovação e licenciamento integral do empreendimento, conclusão do projeto executivo e conclusão da demolição, contados a partir do lançamento do EMPREENDIMENTO, ou seja, 01/03/2025;

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) 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 rever os prazos previstos em 9.1 acima ou 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 – Condições Especiais

11.1. Aos proprietários das unidades 901 e 902 do Bloco 2, atuais e que no futuro vierem a sê-lo, ficam expressamente assegurados, irrevogavelmente, o direito, em caráter perpétuo, de uso do Telhado acima delas, restando vedado, no entanto, o direito de uso da laje a decorrer de eventual ampliação das referidas unidades 901 e 902 do Bloco 2, assim o uso do Telhado referente ao Bloco 1. Não será permitida a ampliação da unidade sobre a área de uso exclusivo, tampouco a ampliação vertical da unidade, sendo certo que o presente direito de uso não é estendido ao Telhado imediatamente acima,

tão somente em relação às unidades 901 e 902 do Bloco 2.

11.2. Ficam desde logo cientes os proprietários, e aqueles que vierem a sê-lo, das unidades 201, 202, 301 e 302 do Bloco 1 e os proprietários de todas as unidades que integram o Bloco 02, com exceção das unidades autônomas 101 e 102, que o CONDOMÍNIO contará com jardineiras/paisagismo dentro das respectivas unidades, com manutenção por parte do CONDOMÍNIO, manifestando, desde logo, a sua mais completa concordância.

11.3. Com relação ao Bloco 1 é vedado modificações com ampliações de novos vãos, troca de esquadrias, elementos decorativos e alteração no telhado, por conta de a edificação ser preservada. Para o Bloco 2 toda e qualquer alteração da fachada deverá ser submetida à aprovação do arquiteto responsável e da SPE MOZAK ENGENHARIA TET LTDA e MOZAK ENGENHARIA LTDA. Além disso, toda e qualquer ampliação permitida deverá seguir as premissas das plantas de fechamento. Por fim, o projeto contará com premissas de hospitalidade sensorial a ser desenvolvida nas fases de detalhamento, para proporcionar a melhor experiência ao usuário.

11.4. O projeto contará com premissas de hospitalidade sensorial a ser desenvolvida nas fases de detalhamento, para proporcionar a melhor experiência ao usuário.

MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS

A. EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

1. Segurança Patrimonial

Conforme consultoria de empresa especializada em segurança, serão previstos os itens abaixo relacionados:

1.1. Fechamento do Terreno

Será executado muro para fechamento do terreno junto aos vizinhos de divisa; a composição de acabamentos e formas seguirão as determinações do Projeto Arquitetônico de Fachada específico a ser desenvolvido.

1.2. Acessos Veículos

Os portões de acesso a veículos serão em alumínio, conforme detalhes do Projeto Arquitetônico de Fachada. Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de sistema automatizado de acionamento dos mesmos.

A aquisição e a instalação de portões eletromecânicos com controles automáticos poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

O acesso dos veículos ao pavimento subsolo seguirá conforme o existente, sendo, portanto, conforme medidas originais do local que não necessariamente atendem às legislações vigentes.

1.3. Acesso Pedestres

A esquadria de acesso a pedestres na portaria será existente conforme projeto original do edifício

preservado. Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de sistema automatizado de acionamento dos mesmos.

A instalação de controles automáticos poderá 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 infravermelhos.

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

1.7. Controle de Acesso

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

2. Telecomunicações:

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

2.1. Interfonia

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

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

2.2. Telefonia

Serão instaladas tubulações e caixas necessárias, desde a entrada do prédio até a entrada da unidade, sendo a ligação da rede externa à entrada do prédio a cargo da Concessionária local (ligação definitiva).

Será previsto um ponto de chegada da instalação na sala, nos quartos e na cozinha, para cada unidade, visando à futura instalação de linhas de telefone externo por operadoras locais, sob responsabilidade dos 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. Elevador

Será instalado 1 elevador no edifício Art Déco, interligando pavimento térreo ao 4º (quarto) pavimento, e 1 elevador no edifício Contemporâneo, interligando pavimento subsolo ao 9º (nono) pavimento, conforme capacidade e velocidades previstas pelo cálculo de tráfego exigido pelo GEM, das marcas OTIS, ATLAS-SCHINDLER ou THYSSSEN KRUPP.

A dimensão dos elevadores deverá atender à 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 Multi/Split, modelo que permite refrigerar diferentes ambientes ao mesmo tempo, contando com um menor número de condensadoras, 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 deles após entrega do empreendimento.

Para as áreas comuns, serão determinados pela construtora os locais a serem refrigerados com o mesmo sistema das unidades, e os equipamentos e a sua instalação poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

5. Sistema de Pressurização Escada

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada e de acordo com as determinações do GEM, será instalado e entregue em funcionamento o sistema de pressurização mecânica para a escada enclausurada que interliga o subsolo até o 9º pavimento do edifício Contemporâneo

6. Sistema de Exaustão Mecânica

Será instalado e entregue em funcionamento um sistema de exaustão mecânica para atendimento aos banheiros que não possuem ventilação natural e ao pavimento subsolo.

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 a gás para os banheiros e para as cozinhas, bem como um ponto de gás para fogão nas cozinhas nas unidades autônomas.

A aquisição e a 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.

As vedações externas existentes do bloco 01 serão mantidas. Por se tratar de uma edificação preservada, a vedação deverá seguir aprovação do IRPH não sendo permitido abertura de novos vãos, mudança no padrão e troca de materiais das vedações existentes.

2. Estrutura

A estrutura original da edificação (edifício Art Déco) será mantida e passará pela avaliação de projetistas e/ou consultores a serem contratados para tal fim. A nova construção (edifício Contemporâneo) terá estrutura executada em concreto armado, conforme projeto específico.

3. Instalações Hidrossanitárias e de Águas Pluviais

Serão obedecidas as recomendações e normas dos fabricantes e da 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 da 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 em 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 e CB 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.

Será necessária a instalação de sprinklers e projeto de detecção em função da escada pressurizada no edifício Contemporâneo.

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

6. Esquadrias da fachada

As esquadrias da fachada frontal original do edifício Art Déco seguirão as determinações do projeto específico a ser desenvolvido. Por se tratar de uma edificação preservada, o projeto da fachada deverá

seguir conforme aprovação do IRPH, não sendo permitido abertura de novos vãos, mudança no padrão e troca de materiais esquadrias existentes.

As persianas Copacabana da edificação preservada não estão contempladas no custo e serão entregues conforme o estado atual.

As demais esquadrias do edifício Art Déco existente e todas as esquadrias do edifício contemporâneo novo serão em alumínio e seguirão a determinação de projeto específico em suas dimensões, fabricantes, acabamentos e acessórios.

7. Vidros

Os vidros seguirão as determinações do projeto específico a ser desenvolvido. Por se tratar de uma edificação preservada, a especificação dos vidros deverá seguir conforme parecer do IRPH, não sendo permitida a troca dos acabamentos e ou espessuras.

8. Fachada

A composição de acabamentos e as formas da fachada seguirão projeto arquitetônico específico a ser desenvolvido. Qualquer composição de acabamentos e formas será aprovada com o IRPH (Instituto Rio Patrimônio da Humanidade) por tratar-se de uma edificação preservada, não sendo permitido abertura de novos vãos, troca de esquadrias ou elementos decorativos.

C. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

1. Estacionamento e Rampa

Piso: Cimentado Liso
Parede: Pintura Látex
Teto: Laje desformada com pintura látex.

2. Depósito de Lixo

Piso: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane
Parede: Cerâmica das marcas Portinari,

Portobello, Eliane

Teto: Laje desformada para pintura látex
Soleira: Tipo filete em granito ou mármore
Porta: Alumínio anodizado.

3. Compartimentos técnicos

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

4. Reservatórios de Água

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

5. Depósito de Lixo Pavimentos

Piso: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane
Parede: Pintura
Teto: Rebaixo em gesso para pintura plástica,
Soleira: Tipo filete em granito ou mármore
Porta: Em marcenaria, conforme projeto de interiores do hall do pavimento.

6. Escada de incêndio

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

7. Áreas Técnicas

Piso: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane
Parede: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane.

8. Gerador

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

• O Gerador atenderá aos seguintes compartimentos: pressurização da escada, portões de acesso ao empreendimento e elevadores.

8. Telhado edifício Art Déco

Restauração e reforma das telhas que compõe o telhado a ser preservado
Rebaixo acompanhando a inclinação do desenho de telhado.

9. Telhado edifício Art Déco (laje acima das coberturas)

Piso: laje impermeabilizada.

10. Telhado edifício contemporâneo

Piso: laje impermeabilizada.

8. Afastamento Frontal Térreo, Calçada em frente ao empreendimento, lounge frontal, lobby, escada edifício Art Déco, Banheiro PNE, acesso ao bloco 02 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 no custo da construção.

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

EDIFÍCIO ART DÉCO

1. Sala, Suítes e Circulação

Piso: Porcelanato
Parede: Pintura látex
Teto: Rebaixo em gesso para pintura plástica
Rodapé: Em madeira com acabamento em pintura esmalte ou cantoneira em alumínio
Portas internas: Porta Lisa, sólida, com recobrimento melamínico branco e acabamento.
Portas externa de acesso (sala) e ferragem: Seguirão 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. Terraço Garden/Cobertura

Piso: Porcelanato

Parede: textura

Rodapé: porcelanato

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 para piscina. A sua execução, revestimento, equipamentos de filtração, iluminação e aquecimento serão avaliados em projeto e poderão fazer parte de um kit a ser adquirido pelo proprietário.

Ponto para ducha externa (somente terraços que comportarem o equipamento): Seguirá a determinação do projeto de interiores do empreendimento sendo previsão de pontos hidráulicos somente para água fria. Será entregue apenas a infraestrutura e não a ducha.

3. 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 ou de semi encaixe e misturador de mesa

Bacia com caixa acoplada dualflux

Ducha higiênica manual

Chuveiro de parede e acabamentos para registro

Porta: Porta Lisa, sólida, com recobrimento melamínico branco e acabamento.

Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado ou Papaiz, em latão ou aço inox.

4. 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 semi encaixe e misturador de mesa

Bacia com caixa acoplada dualflux

Ducha higiênica manual

Porta: Porta Lisa, sólida, com recobrimento

melamínico branco e acabamento.

Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado

ou Papaiz, em latão ou aço inox.

5. 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 monocomando de mesa

Bancada em granito com tanque embutido e torneira de mesa

Porta: Porta Lisa, sólida, com recobrimento

melamínico branco e acabamento.

Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado

ou Papaiz, em latão ou aço inox.

7. WC Empregada (quando presente na planta da unidade)

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, sólida, com recobrimento

melamínico branco e acabamento.

Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado

ou Papaiz, em latão ou aço inox.

EDIFÍCIO CONTEMPORÂNEO

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, sólida, com

recobrimento melamínico branco e acabamento

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

Equipamentos: Será previsto um ponto médio para o aquecedor de passagem de água.

3. Terraço Garden

Piso: Porcelanato

Parede: textura

Rodapé: porcelanato

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 para piscina. A sua execução, revestimento, equipamentos de filtração, iluminação e aquecimento serão avaliados em projeto e poderão fazer parte de um kit a ser adquirido pelo proprietário.

Ponto para ducha externa (somente gardens que comportarem o equipamento): Seguirá a determinação do projeto de interiores do empreendimento sendo previsão de pontos hidráulicos somente para água fria. Será entregue apenas a infraestrutura e não a ducha.

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 ou de semi encaixe e misturador de mesa

Bacia com caixa acoplada dualflux

Ducha higiênica manual

Chuveiro de parede e acabamentos para registro

Porta: Porta Lisa, sólida, com recobrimento melamínico branco e acabamento.

Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado ou Papaiz, em latão ou aço inox.

5. Cozinha

Piso: Porcelanato

Parede: Cerâmica

Pintura em caso de cozinhas abertas

Teto: Rebaixo em gesso para pintura plástica,

Soleira: Tipo filete em granito ou mármore

Equipamentos: Bancada em granito com cuba em inox e monocomando de mesa

Bancada em granito com tanque embutido e torneira de mesa

Porta: Porta Lisa, sólida, com recobrimento melamínico branco e acabamento.

Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado ou Papaiz, em latão ou aço inox.

F. OBSERVAÇÕES GERAIS

1. Esta é apenas uma especificação preliminar para orçamento inicial da obra. Durante a fase de projetos será elaborada uma especificação definitiva pela construtora a ser informada aos clientes. Portanto, os itens acima podem ser alterados em função da disponibilidade do material especificado no mercado ou materiais especificados que saíram de linha.

2. As imagens, ilustrações e plantas humanizadas referentes ao empreendimento apresentado no material publicitário, outdoors, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação são meramente ilustrativas podendo apresentar variações em relação ao entorno e obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas, ou do atendimento a postulados legais. O material

publicitário veiculado é meramente ilustrativo, não se configurando como parte integrante de qualquer instrumento legal, podendo, inclusive, ser alterado sem prévio aviso.

3. A configuração e os níveis da implantação do empreendimento estão sujeitos a alterações decorrentes de exigências técnicas e estruturais, ao atendimento das posturas municipais, concessionárias e condições do entorno.

4. O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas, conforme especificação do projeto paisagístico. As imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação representam artisticamente a fase adulta das espécies, que será atingida ao longo do tempo.

5. 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.

6. Não estão incluídos nesta especificação aparelhos de iluminação das unidades autônomas, assim como aparelhos de ar-condicionado, a serem adquiridos pelo proprietário.

O fornecimento e a instalação do que não constar expressamente nessa especificação serão de responsabilidade dos adquirentes das unidades.

7. Somente serão permitidas visitas à obra, por parte dos senhores adquirentes, com autorização da Construtora e sempre na companhia de um representante da Mozak e mediante agendamento prévio com a área de Relacionamento com o Cliente.

8. As opções de personalização e alternativas a serem oferecidas pela incorporadora serão apresentadas futuramente conforme prazo estabelecido e estão sujeitas a cobrança por parte da incorporadora.

Não serão admitidas modificações nas unidades ao longo do andamento das obras, exceto as eventualmente oferecidas pela incorporadora, dentro do prazo ofertado.

9. As imagens das unidades autônomas podem possuir configurações diferentes do padrão do empreendimento, no que diz respeito à opção de planta e acabamentos, rebaixos, sancas decorativas, mobiliários e artigos decorativos, não sendo parte integrante do contrato. As unidades autônomas serão entregues conforme especificação descrita neste memorial.

10. A Mozak não se responsabiliza pelas construções vizinhas ao empreendimento. Itens como acréscimo nas edificações existentes no entorno, aberturas de janelas, alterações de afastamentos, entre outras condições dos imóveis de terceiros podem ser verificados no local, cabendo ao Poder Público fiscalizar a regularidade das construções vizinhas ao empreendimento.

11. É dever dos proprietários atuais e futuros assegurar que as características de arquitetura e especificação de materiais das fachadas comuns do edifício, incluindo a varanda quando existente, sejam preservadas

12. Por se tratar de uma edificação preservada todo e qualquer acabamento e formas externas do edifício seguirão os projetos aprovados pelo IRPH (Instituto Rio Patrimônio da Humanidade), não sendo permitidas modificações, como ampliações, novo vãos, troca de esquadrias, elementos decorativos e alteração no telhado.

13. As cotas apresentadas em imagens, ilustrações e plantas humanizadas referentes ao empreendimento apresentado no material publicitário, outdoors, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachada e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12.721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%.

14. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados em imagens, ilustrações e plantas humanizadas referentes ao empreendimento apresentado no material publicitário, outdoors, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção.

15. As áreas representadas em imagens, ilustrações e plantas humanizadas referentes ao empreendimento apresentado no material publicitário, outdoors, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às suas áreas de paredes.

NOTAS IMAGENS

As imagens contidas nas páginas 12, 18 a 36, e 54 do presente material são perspectivas ilustradas assim como seu entorno.

A decoração, os revestimentos e o paisagismo contidos nessas imagens são meramente ilustrativos.

Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo e respectivos projetos de fachada, interiores, luminotécnica e paisagismo.

NOTAS PLANTAS HUMANIZADAS

As plantas contidas nas páginas 38 a 53 são plantas provisórias sujeitas a alterações sem aviso prévio.

A decoração e revestimentos são meramente ilustrativos.
Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo.

O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local.

As plantas apresentam localização preliminar de pilares e prumadas de instalações.

As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às suas áreas de 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 12.721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alterações de 5%.

Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados nas plantas são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção.

As unidades serão dotadas de ponto de força e dreno para futura instalação de ar-condicionado. A aquisição e a instalação deles são de responsabilidade dos adquirentes. Condensadoras, do sistema de ar-condicionado, poderão sofrer ajustes ou mudanças de posição e quantidade, caso necessário.

Evaporadoras serão locada conforme projeto específico visando melhor desempenho do equipamento.

Equipamentos como piscinas, spas, ofurôs e decks, além de churrasqueiras e eletrodomésticos não serão entregues, apenas sua infra estrutura.



MOZAK

MOZAK.RIO
@MOZAKEMPREENDIMENTOS

