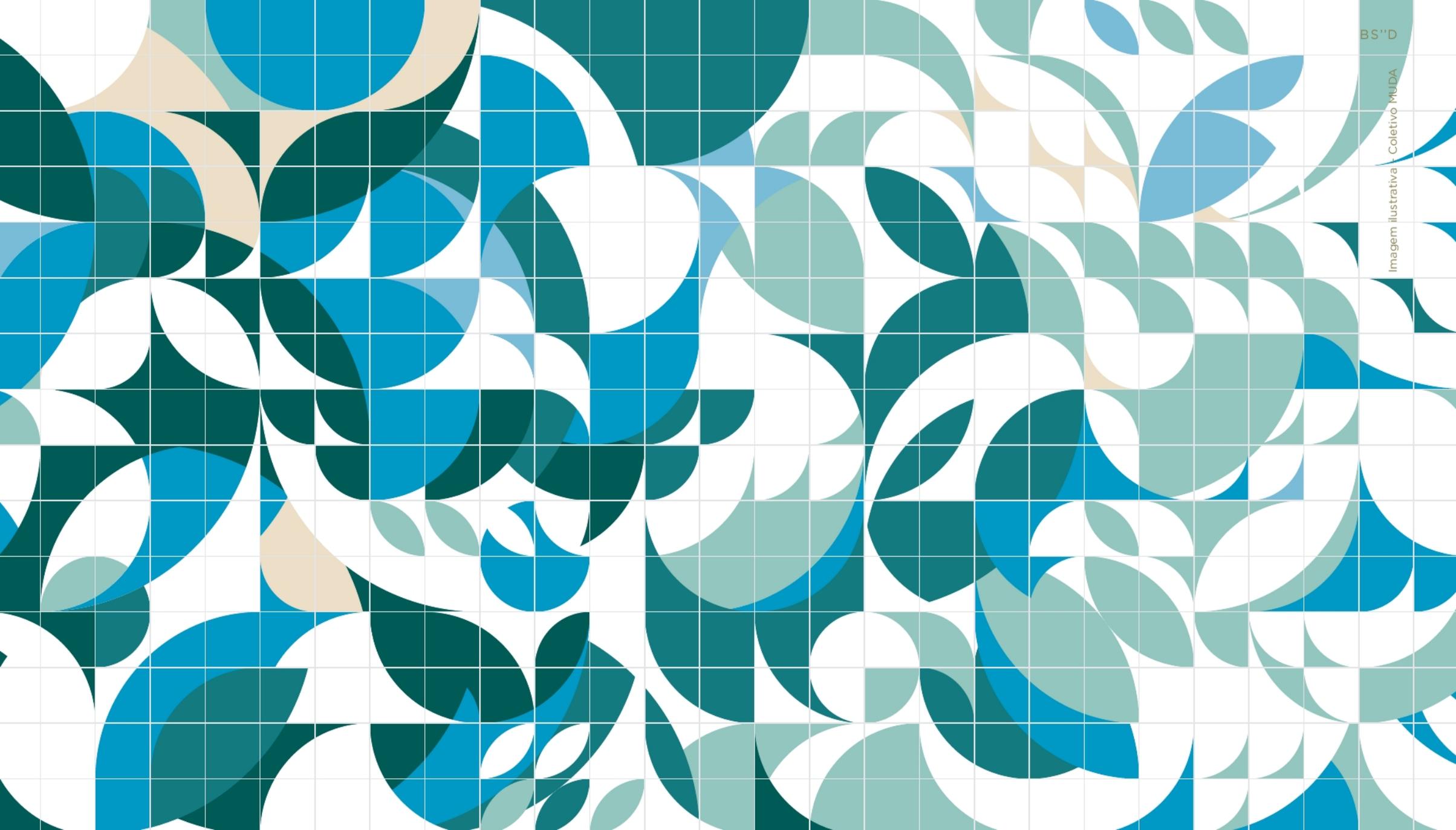


Matiz

RIO DE JANEIRO



As nuances de ser carioca



O Rio é uma combinação de cores e sentimentos.

Azul, verde, corações, batimentos.

E nessa mistura toda, o carioca é uma das peças principais.

Que ama o Jardim Botânico, mas está sempre buscando algo a mais.

Quer poder escolher onde estar todo dia.

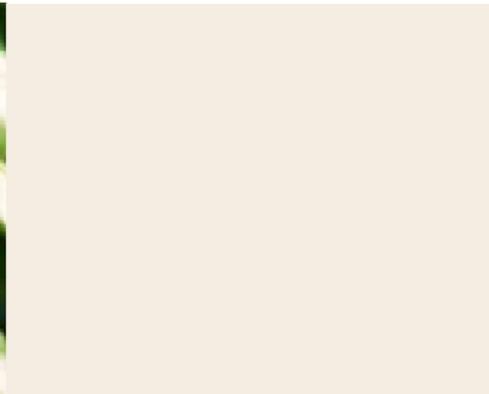
Aqui, ali, agito e também calma.

Às vezes, só abrir a janela e deixar o vento entrar.

Ouvir o canto dos pássaros e por alguns minutos poder desacelerar.

São detalhes que quase ninguém nota.

Mas quem é daqui sabe muito bem: são as nuances de ser carioca.



Índice

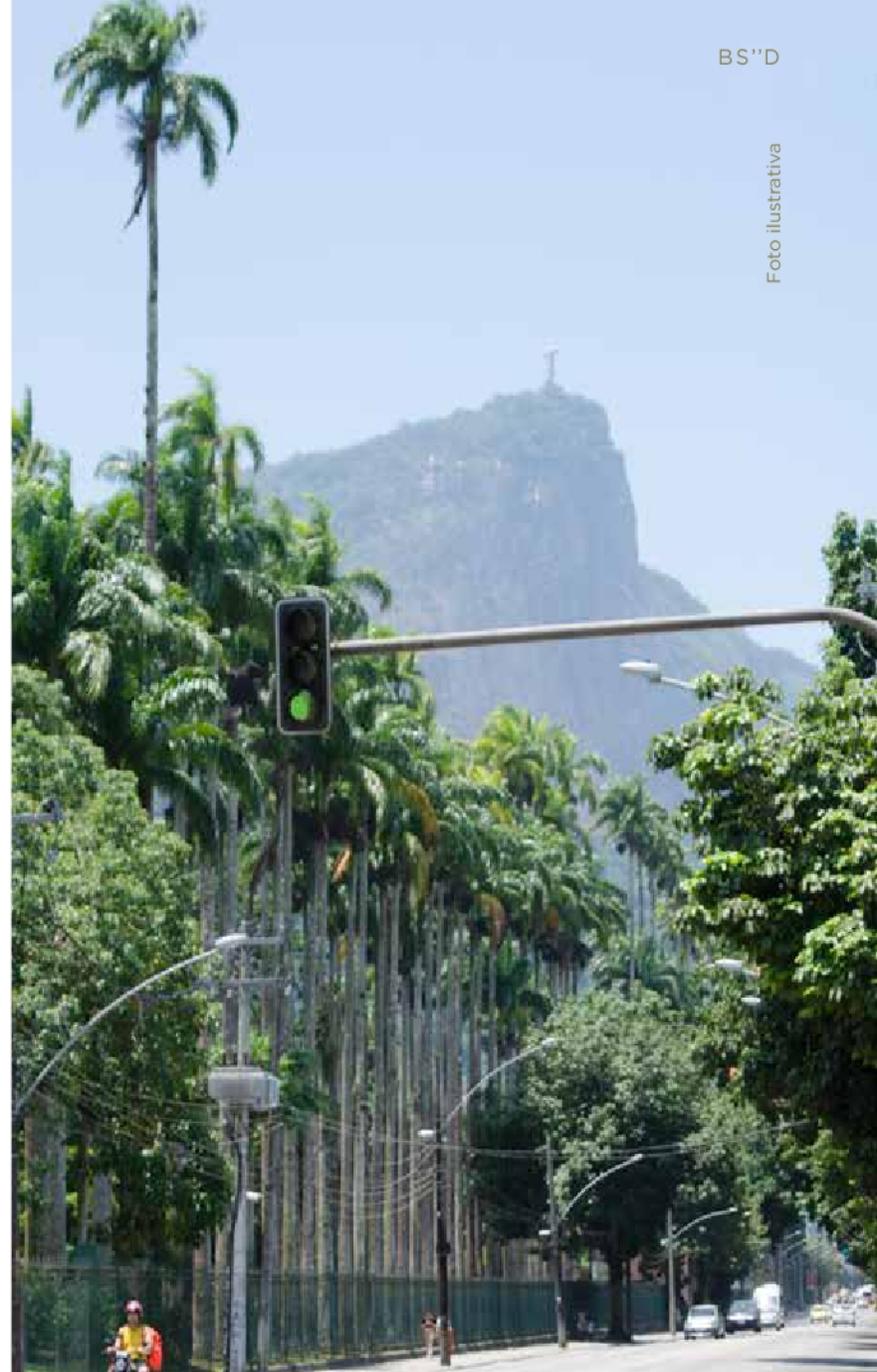
05	O BAIRRO
06	LOCALIZAÇÃO
09	MAPA
11	ARQUITETURA
20	PERSONALIZAÇÃO
31	FICHA TÉCNICA
32	QUADRO DE ÁREAS
33	O PROJETO
47	COMODIDADES
52	A MOZAK
53	DIFERENCIAIS MOZAK
54	ISO 9001
55	DISPOSIÇÕES GERAIS
60	MEMORIAL DESCRITIVO

Jardim Botânico

Calmo, sereno e tranquilo.
Como é gostoso por ti andar.
Um lugar que aguça os sentidos.
Jardim Botânico, que bom que você é o meu lugar.

Nuances, combinações e muitas tonalidades.
Uma mistura do que há de melhor na melhor cidade.
Descanso e agito na medida certa.
Basta um minuto longe de casa que a saudade já aperta.

Seu ar e seu clima refletem calma.
É tudo que o carioca precisa
Para a mente, corpo e alma.



LOCALIZAÇÃO



Foto ilustrativa

Seu refúgio de endereço novo.



Foto ilustrativa

Desde o início do seu planejamento, o Matiz foi um empreendimento privilegiado. Localizado em um dos melhores bairros do Rio de Janeiro, tem tudo e um pouco mais do que você e sua família precisam para viver com conveniência e praticidade. O acesso rápido ao Túnel Rebouças, uma das principais vias da cidade, permite, por exemplo, conexão direta com diversos pontos do Rio. Mas se você precisar espalhar ou até mesmo se exercitar, não tem problema. Com alguns minutos de caminhada você já está na Lagoa Rodrigo de Freitas, podendo usufruir de um momento para cuidar da sua saúde ou simplesmente contemplar a vista.



Foto ilustrativa



Foto ilustrativa



Foto ilustrativa



Foto ilustrativa



Foto ilustrativa



Foto ilustrativa

Afinal, estar aqui é poder se sentir bem todos os dias. E, claro, em todos os momentos. Principalmente se você gosta de uma boa gastronomia. Isso porque o Matiz está bem próximo aos pólos gastronômicos do Jardim Botânico e de Botafogo, assim como de diversas opções de comércio. Agora, se você prefere um bom dia de descanso, seja mais do que bem-vindo. O Matiz está localizado na Rua Professor Saldanha, 139, uma das mais tranquilas do bairro, proporcionando um clima ideal para você relaxar em casa e curtir seus melhores dias. Um único endereço, mas com diversas nuances que o tornam um lugar perfeito para viver.



Foto ilustrativa

Foto ilustrativa



Foto ilustrativa



Foto ilustrativa



Foto ilustrativa



Foto ilustrativa



Foto ilustrativa

Parque Lage

Rua Professor Saldanha, 139

- 1 BLISS YOGAV E BEM-ESTAR
- 2 SUPERMERCADO ZONA SUL
- 3 WERNER COIFFEUR
- 4 JAZZ CARLOTA PORTELLA
- 5 GUACAMOLE
- 6 DIDIER RESTAURANTE
- 7 BODYTECH
- 8 GULA GULA
- 9 DOMINO'S PIZZA
- 10 MR. LAM
- 11 BRAZ PIZZARIA
- 12 PARQUE LAGE
- 13 LAGOA RODRIGO DE FREITAS



Um lugar
que aguça os sentidos



ARQUITETURA

Integração

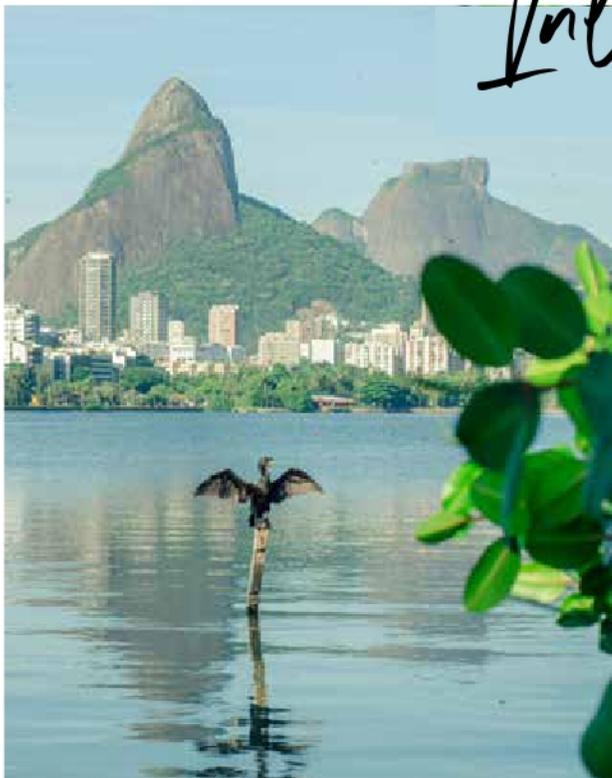


Foto ilustrativa

O projeto do Matiz tem o objetivo de criar uma unidade visual entre a arquitetura e o paisagismo, tornando-os um só. Jovem e moderno, o empreendimento tem o jeito e a leveza do carioca, além de se adaptar muito bem à beleza do Jardim Botânico. Isso porque ele se integra totalmente com o entorno, criando um ambiente único, aconchegante e que desperta no olhar todo o conforto e acolhimento de um residencial de alto padrão. O Matiz é o reflexo do bom gosto, profissionalismo e qualidade de uma equipe dedicada a construir mais um grande sucesso.

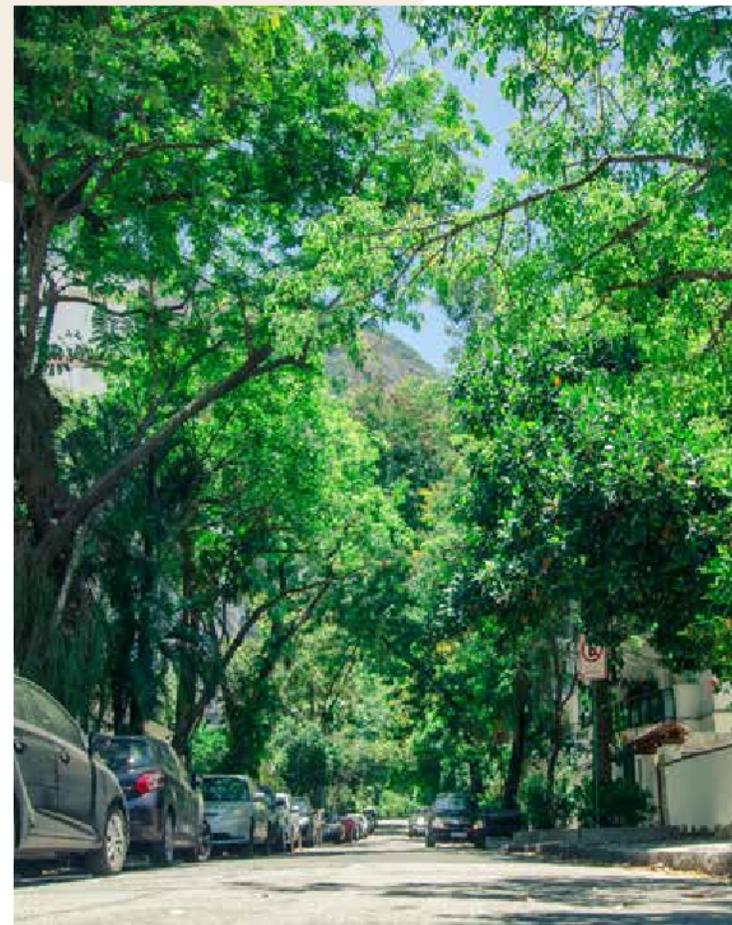


Foto ilustrativa

PROJETO DE ARQUITETURA,
PROJETO DE FACHADA
E PROJETO EXECUTIVO

RAF Arquitetura

“ *Um local que agrega a natureza e a arte, alimentos do corpo e da alma. Um local exclusivo, quase como uma residência unifamiliar com varandas e terraços que criam atmosfera de casa, intimista, com arquitetura contemporânea, limpa, gráfica, de linhas puras. Edifício urbano embora rodeado de verde e emoldurado por arte.* ”



Fundada em 1989, RAF Arquitetura atua desde o design conceitual até o desenvolvimento do projeto de arquitetura end-to-end, começando com a profunda compreensão e definição clara do programa e plano de negócios do cliente, seguido pela conceituação do plano diretor, o desenvolvimento do projeto, passando pela

elaboração de documentos de construção e design de interiores, e especialmente os projetos necessários e os requisitos para obter as aprovações de órgãos públicos, bem como a coordenação de todos os projetos complementares e consultores especializados.



Fachada diurna

Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos e paisagismo são imagens meramente ilustrativas. Os móveis assim como os materiais de acabamento são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo.

PROJETO DE INTERIORES
E PERSONALIZAÇÃO

Natália Lemos

“ Para as unidades, apostamos no minimalismo, nos tons claros e nos materiais naturais, como madeira, pedra, palha e bastante verde. Como todos os apartamentos possuem terraço, a ideia é deixar que as matizes do verde do bairro permeiem pelas unidades e que essas tenham cara de casa e de aconchego. ”



A arquiteta à frente do escritório, Natália Lemos, traz mais de 15 anos de experiência na área. Oferece um serviço completo e personalizado, participando de todas as etapas do projeto, desde o desenvolvimento

conceitual até o acompanhamento das obras. O escritório é formado por uma equipe jovem e criativa que tenta sempre encontrar novas soluções para criar projetos diferenciados e exclusivos.



Fachada noturna

Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos e paisagismo são imagens meramente ilustrativas. Os móveis assim como os materiais de acabamento são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo.

PROJETO DE PAISAGISMO

Wabi-Sabi Ateliê

“ No projeto do Matiz nosso principal objetivo paisagístico foi a integração. Buscamos combinar e unificar o paisagismo com a arquitetura para potencializar o efeito visual. Acompanhando a geometria e as estruturas minimalistas projetadas, as plantas e a arquitetura se complementam. O resultado é o bem-estar e o aconchego que sentimos através da presença da natureza. ”



O Wabi-Sabi Ateliê é um estúdio criativo que desde 2012 trabalha a união entre produção artesanal, design contemporâneo, artes visuais e natureza. Esta soma pretende criar momentos Wabi-Sabi para o dia a dia, através de produtos, espaços e experiências. Durante todo o processo criativo, elementos

naturais e gráficos são trabalhados e planejados. Cada escolha é tratada como única com o propósito de gerar significado e identidade. Laura Sugimoto começou sua trajetória como publicitária e designer. Hoje trabalha voltada a projetos de design, paisagismo e artes visuais.



Fachada detalhe

Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos e paisagismo são imagens meramente ilustrativas. Os móveis assim como os materiais de acabamento são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo.

INTERVENÇÃO ARTÍSTICA

Coletivo Muda

“ O projeto desta fachada surge da sinergia entre nosso coletivo, a RafArquitetura e a construtora Mozak. Eles já conheciam nosso trabalho, e nossa linha de intervenções e obras cinéticas, e foi assim que juntos, sintetizamos uma obra que abraça o prédio e acompanha o movimento das pessoas na rua. As cores e formas traduzem o que para nós é o bairro do Jardim Botânico, sua natureza e a lagoa. ”



A partir de uma forte ligação com o grafite e com a cidade, o grupo formado em 2010 pelos designers Bruna Vieira e João Tolentino, e pelos arquitetos Diego Uribbe, Duke Capellão e Rodrigo Kalache, iniciou suas experimentações com interferências no espaço público, que em pouco tempo se tornaram instalações complexas e pragmáticas. Cada intervenção é site specific, ou seja, pensada exclusivamente

para o local em que será instalado, e seus módulos estudados para garantir a caracterização da composição. Com isso, o grupo procura interferir no cotidiano da cidade e seus transeuntes, contribuindo para destacar espaços invisíveis, tornando-os mais relevantes. O Coletivo MUDA tem o objetivo de oferecer uma experiência urbana lúdica, atuando como elemento surpreendente e coletivo.

Fachada detalhe



PERSONALIZAÇÃO

Seguir todos os critérios técnicos é um dos fatores fundamentais para que cada um dos nossos empreendimentos se torne um sucesso. Mas a Mozak também acredita que cada carioca possui um gosto próprio. Nuances que fazem com que cada um tenha expectativas e aspirações diferentes. E é para corresponder a todas elas que a Mozak possibilita a personalização de cada um dos ambientes da sua casa, sem abrir mão dos padrões de segurança.

São diversas etapas onde o cliente poderá escolher revestimentos, bancadas, louças, metais e diversos outros itens dentro dos critérios estabelecidos pela construtora para o empreendimento.

Além dessa personalização, no período de construção do Matiz, a Construtora irá apresentar alguns kits de equipamentos como aparelhos de ar-condicionado, automação, aquecedores de água, iluminação, entre outros que poderão ser adquiridos de acordo com a preferência de cada morador.

Pequenos detalhes, grandes diferenças



Perspectiva ilustrada -
Sala apartamento 204



Perspectiva ilustrada -
Hall acesso apartamento 204



Perspectiva ilustrada -
Quarto menina apartamento 204



Sala apartamento 102

Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos e paisagismo são imagens meramente ilustrativas. Os móveis assim como os materiais de acabamento são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo.



Terraço apartamento 102

Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos e paisagismo são imagens meramente ilustrativas. Os móveis assim como os materiais de acabamento são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo.

Sala apartamento 204



Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos e paisagismo são imagens meramente ilustrativas. Os móveis assim como os materiais de acabamento são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo.

Terraço apartamento 204





Hall acesso apartamento 204

Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento são de dimensões comerciais e não integram o contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo.



Quarto menina apartamento 204

Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento são de dimensões comerciais e não integram o contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo.



Quarto menino apartamento 204

Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento são de dimensões comerciais e não integram o contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo.



Suíte master apartamento 204

Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos e paisagismo são imagens meramente ilustrativas. Os móveis assim como os materiais de acabamento são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo.



Acesso

Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos e paisagismo são imagens meramente ilustrativas. Os móveis assim como os materiais de acabamento são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo.



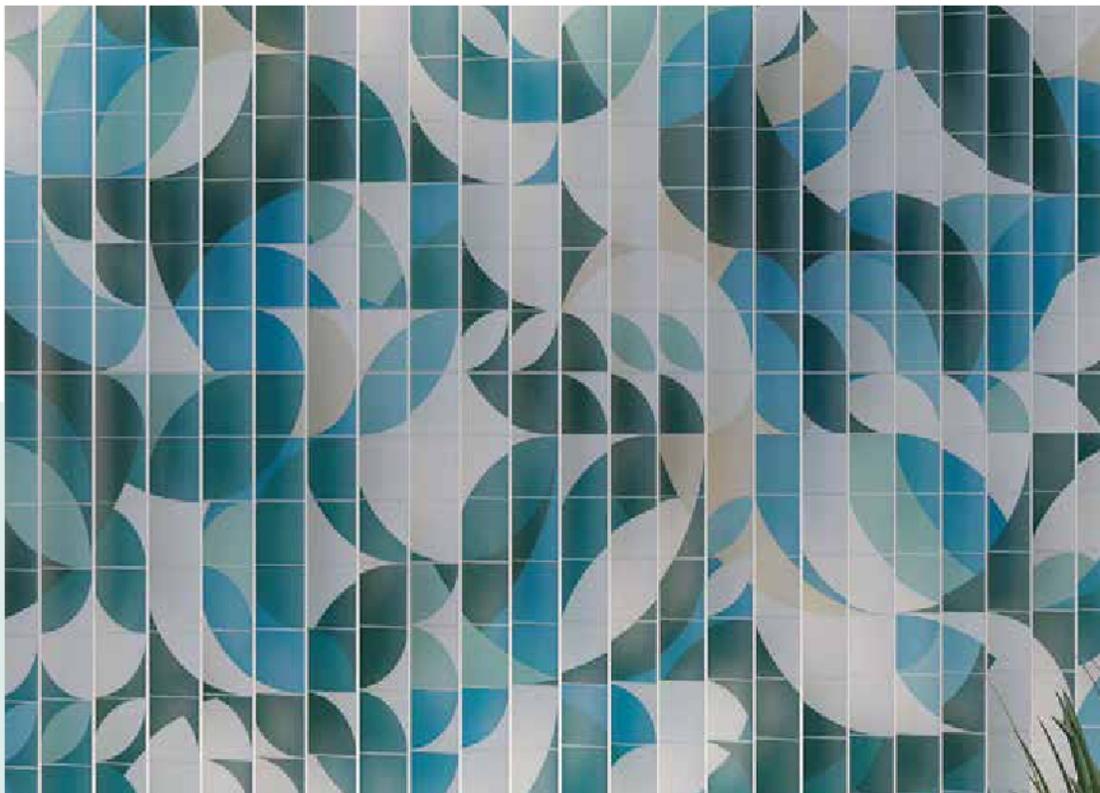
Hall

Perspectiva ilustrada. A decoração e os revestimentos e paisagismo são imagens meramente ilustrativas. Os móveis assim como os materiais de acabamento são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo.

FICHA TÉCNICA

3 pavimentos

1º pavimento térreo
2º pavimento,
3º pavimento
(dependência do 2º pavimento)



2 gardens

2 unidades 2 quartos

*Estacionamento**

* As unidades 101, 102, 204, 205
tem direito a 1 espaço de estacionamento

5 coberturas duplex

2 unidades 3 quartos
3 unidades sala/quarto

QUADRO DE ÁREAS

Unidades	Apartamento (m ²)	Varanda (m ²)	Dependência (m ²)	Terraço Descoberto (m ²)	Área Total (m ²)
101 *	56,73	0,00	0,00	24,90	81,63
102 *	64,63	0,00	0,00	23,72	88,35
201	39,87	8,47	19,95	29,64	97,93
202	28,42	8,32	15,27	30,93	82,94
203	41,31	5,37	20,31	23,75	90,74
204 *	60,84	5,44	29,12	37,80	133,20
205 *	62,45	5,15	30,92	38,35	136,87

* As unidades 101, 102, 204 E 205 tem direito a 1 espaço de estacionamento

O PROJETO

Calma

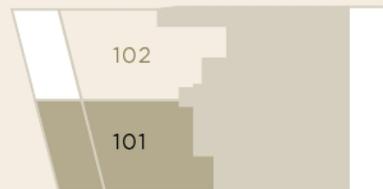
Desde os primeiros rabiscos no papel, o Matiz já estava sendo planejado para captar todas as nuances do Rio em um só lugar. Um empreendimento único que une tudo que o carioca mais ama na cidade maravilhosa, além, é claro, de refletir toda a tranquilidade e calma de poder viver em um endereço privilegiado.





Apartamento 101

ÁREA PRIVATIVA TOTAL = 81,63m²



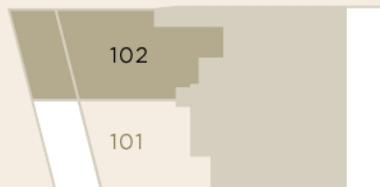
R. PROF. SALDANHA

A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. / Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. / Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. / O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. / A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. / As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. / As cotas são 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 alteração de 5%. / Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. / Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.



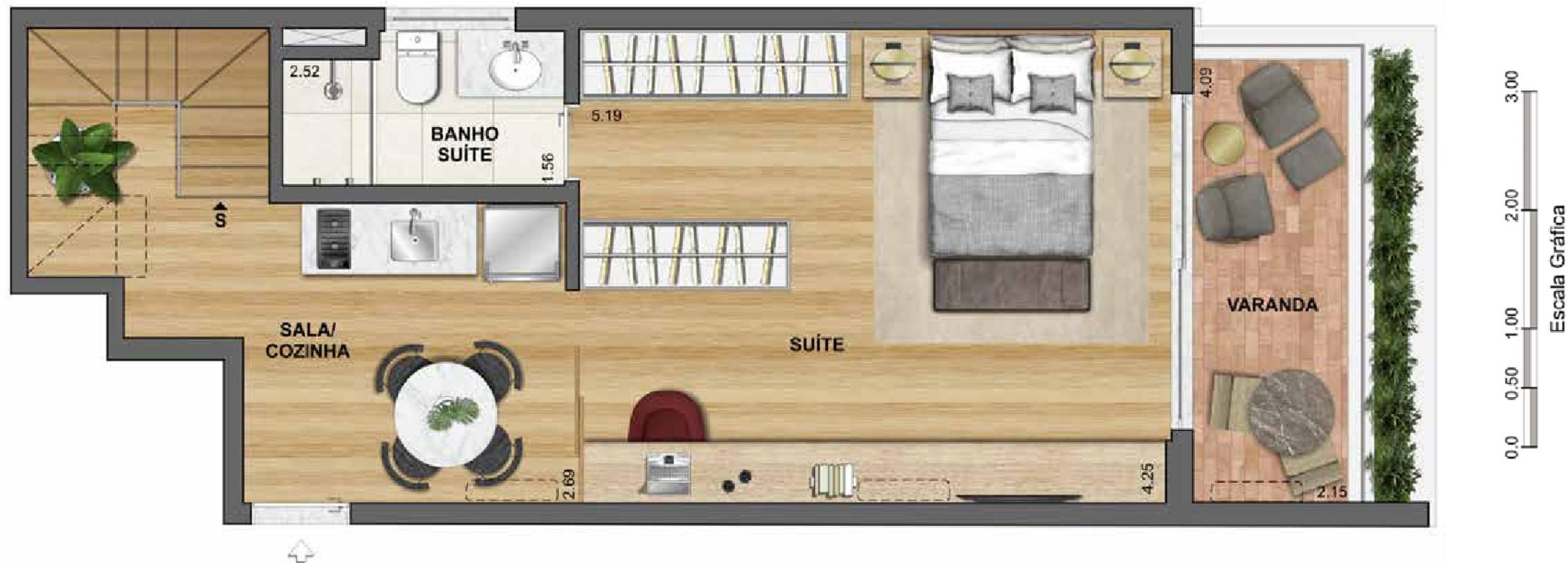
Apartamento 102

ÁREA PRIVATIVA TOTAL = 88,35m²



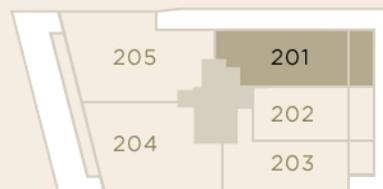
R. PROF. SALDANHA

A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. / Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. / Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. / O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. / A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. / As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. / As cotas são 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 alteração de 5%. / Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. / Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.



Apartamento 201 inferior

ÁREA PRIVATIVA TOTAL = 97,93m²



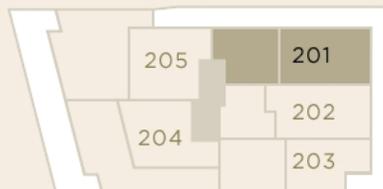
R. PROF. SALDANHA

A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. / Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. / Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. / O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. / A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. / As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. / As cotas são 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 alteração de 5%. / Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. / Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.



Apartamento 201 superior

ÁREA PRIVATIVA TOTAL = 97,93m²



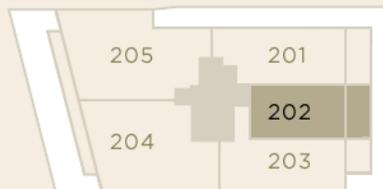
R. PROF. SALDANHA

A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. / Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. / Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. / O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. / A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. / As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. / As cotas são 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 alteração de 5%. / Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. / Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.



Apartamento 202 inferior

ÁREA PRIVATIVA TOTAL = 82,94m²



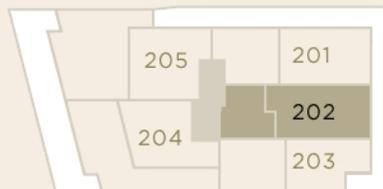
R. PROF. SALDANHA

A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. / Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. / Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. / O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. / A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. / As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. / As cotas são 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 alteração de 5%. / Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. / Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.



Apartamento 202 superior

ÁREA PRIVATIVA TOTAL = 82,94m²



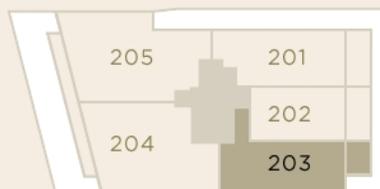
R. PROF. SALDANHA

A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. / Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. / Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. / O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. / A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. / As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. / As cotas são 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 alteração de 5%. / Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. / Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.



Apartamento 203 inferior

ÁREA PRIVATIVA TOTAL = 90,74m²



R. PROF. SALDANHA

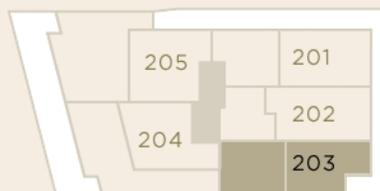
A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. / Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. / Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. / O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. / A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. / As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. / As cotas são 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 alteração de 5%. / Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. / Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.





Apartamento 203 superior

ÁREA PRIVATIVA TOTAL = 90,74m²



R. PROF. SALDANHA

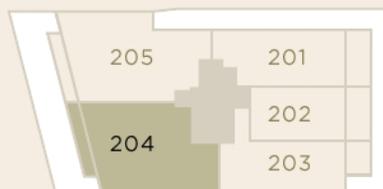
A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. / Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. / Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. / O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. / A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. / As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. / As cotas são 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 alteração de 5%. / Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. / Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

3.00
2.00
1.00
0.50
0.0
Escala Gráfica



Apartamento 204 inferior

ÁREA PRIVATIVA TOTAL = 133,20m²



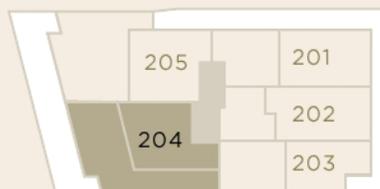
R. PROF. SALDANHA

A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. / Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. / Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. / O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. / A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. / As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. / As cotas são 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 alteração de 5%. / Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. / Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.



Apartamento 204 superior

ÁREA PRIVATIVA TOTAL = 133,20m²



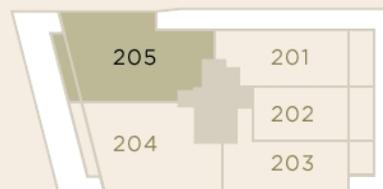
R. PROF. SALDANHA

A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. / Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. / Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. / O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. / A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. / As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. / As cotas são 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 alteração de 5%. / Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. / Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.



Apartamento 205 inferior

ÁREA PRIVATIVA TOTAL = 136,87m²



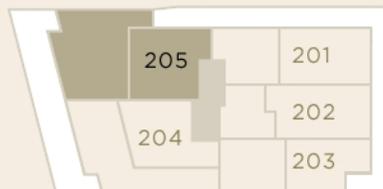
R. PROF. SALDANHA

A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. / Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. / Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. / O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. / A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. / As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. / As cotas são 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 alteração de 5%. / Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. / Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.



Apartamento 205 superior

ÁREA PRIVATIVA TOTAL = 136,87m²

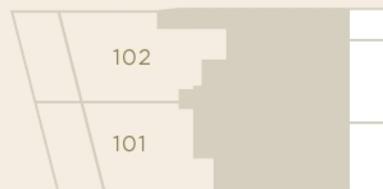


R. PROF. SALDANHA

A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. / Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. / Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. / O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. / A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. / As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às suas áreas de 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 alteração de 5%. / Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. / Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.



Térreo



R. PROF. SALDANHA

A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. / Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. / Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. / O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. / A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. / As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. / As cotas são 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 alteração de 5%. / Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. / Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

COMODIDADES

Pode entrar e se acomodar.

São as nuances que fazem da Mozak uma empresa diferenciada e que pensa no seu conforto e segurança acima de tudo. Cada uma das comodidades que o Matiz oferece, proporciona um dia a dia mais prático. É a certeza de que você vai adquirir um imóvel com total infraestrutura para cuidar de você e da sua família.





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



CFTV com monitoramento local e remoto.



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



Tomadas USB nas salas e quartos.



Infraestrutura para instalação de uma futura portaria remota.

Automação



Infraestrutura para rede e telefonia IP.



Infraestrutura para automação de iluminação, áudio e vídeo.



Irrigação automatizada dos jardins.



Infraestrutura para automação e ar condicionado.



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



Alarme, sensores perimetrais
e Circuito de CFTV.

Segurança



Infraestrutura para câmera
de vigilância.



Infraestrutura para
instalação de uma futura
portaria remota.



Foto ilustrativa



Infraestrutura para botão
antipânico.



Botão antipânico
(área comum).



Película protetora
antivandalismo no vidro
da portaria.



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



Foto ilustrativa



Foto ilustrativa

Serviços



banheiro PNE
(pessoa com
necessidades especiais)



Bicicletário.

Sustentabilidade



Áreas comuns entregues com lâmpadas LED.



Medidores individuais de água.



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



Bacias com sistema Dual Flush com economizador de água.



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



Foto ilustrativa



Coleta seletiva de lixo.



Foto ilustrativa



Irrigação automatizada.

Disposições gerais

Rua Professor Saldanha, 139 – Jardim Botânico

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 “MATIZ”, através do regime de obra por administração.

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

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

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

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

um método próprio da construtora, levando-se em consideração as áreas equivalentes de construção das unidades.

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

2 - DOS PROJETOS.

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

2.2. Logo após a compra do imóvel, será contratado o escritório de arquitetura “RAF

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 “RAF Arquitetura”

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

2.5. Com relação aos projetos de venda apresentados: a decoração é mera sugestão; as cotas são dimensões de eixo a eixo de paredes dos compartimentos, e os elementos estruturais, quando existentes, são meramente ilustrativos; as plantas poderão sofrer modificações, em razão do atendimento às posturas municipais,

concessionárias, coordenação dos projetos e medição do terreno.

2.6. As áreas privativas consideradas nos projetos e tabela de vendas foram calculadas considerando as dimensões totais da laje das unidades, incluindo a existência de paredes, pilares e outros elementos. As áreas foram calculadas pela face externa das paredes de periferia e podem variar em torno de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos.

3 - DAS OPÇÕES DE PLANTAS E DE MATERIAIS DE ACABAMENTO:

3.1. Os adquirentes poderão definir o layout e os materiais de acabamento (pisos e revestimentos, louças, metais e granitos), tudo de acordo com as condições estipuladas na cláusula 4 do contrato de construção, não poderão os adquirentes solicitar outros tipos de personalizações. A data para a definição das opções de layout ainda não foi acordada.

3.2. Não serão oferecidas opções de plantas para as unidades 201,202 e 203."

3.3. Os adquirentes que desejarem fazer junção de unidades, poderão fazer a junção das seguintes unidades: 101+102, 201+202, 202+203, 201+202+203 e 204+205. Os adquirentes das

unidades de junção poderão definir o layout", sem custos adicionais. A data para a definição das opções de layout ainda não foi acordada.

3.4. O Escritório de arquitetura "Nathalia Lemos 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, desde que estejam de acordo com a cláusulas abaixo:

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. Após a definição do layout para as unidades que optarem pela personalização descrita no parágrafo 3.5, 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

3.6. Além das opções de acabamentos descritas acima, será ainda oferecida para todas as unidades do empreendimento, uma opção de acabamento denominada "Osso" que não gerará custo adicional ou crédito. Os clientes terão até 30 (trinta) dias para escolher uma dessas três opções de acabamentos a partir da convocação.

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

3.8. Além da personalização de layout e acabamentos, será oferecida a todos os adquirentes do empreendimento a instalação de alguns equipamentos e utensílios em suas unidades. A Construtora, no decorrer do desenvolvimento do empreendimento, apresentará Kits de equipamentos que poderão

ser adquiridos individualmente. Tais Kits contemplam aquecedores de água, aparelhos de ar-condicionado, iluminação, automação e fechamento em vidro para box de banheiro e fechamento de vidro retrátil de varanda. Caso o adquirente opte pela contratação de algum Kit, sua unidade será entregue com o respectivo equipamento instalado, facilitando o uso imediato do imóvel.

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

4 - DO EMPREENDIMENTO.

4.1. Trata-se de um empreendimento de uso residencial, constituído por um edifício com 7 (sete) unidades, distribuídas em 1 (um) pavimento térreo, 1 (um) pavimento de cobertura e 1 (um) pavimento de dependência da cobertura. Dentre as 7(sete) unidades, 3 (três) serão cobertura duplex studio, 2 (duas) unidades garden sala 2/quartos e 2 (duas) unidade cobertura duplex sala/3 quartos. As 2 (duas) unidades Garden estão localizadas no pavimento térreo e as outras 5 (cinco) unidades no pavimento da cobertura (2º e 3º pavimentos). O empreendimento contará com os pavimentos: térreo/1º pavimento, 2º pavimento, 3º pavimento (dependência) e telhado, sendo que o edifício

depois de pronto receberá a designação “Edifício Matiz” e numeração pela Rua Professor Saldanha, nº 139.

5 - DAS VAGAS DE GARAGEM.

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

5.2. Ressalvado o acima disposto, o prédio possuirá 5 (cinco) vagas de estacionamento, numeradas de 01 a 05, localizadas indistintamente no pavimento térreo, com dimensões de aproximadamente 2,5m x 5,00m.

5.3. As vagas de números 03 e 05 terão equipamentos duplicadores de veículos totalizando 4 (quatro) espaços para estacionamento de veículo. As outras 3 (três) vagas, de números 01, 02 e 04, não terão duplicadores e suas dimensões serão: 5,00 de comprimento x 2,50 de largura. O edifício terá um total de 7 (sete) vagas.

5.4. As vagas serão distribuídas do seguinte modo: Os apartamentos 101, 102, 202, 204 e 205 terão o uso das vagas 03, 04 e

05 compartilhadas entre os condôminos ou legítimos usuários dos apartamentos, totalizado 1 (um) espaço de estacionamento para cada unidade apontada, devido aos duplicadores existentes acima disposto. As vagas 01 e 02 ficaram exclusivamente sob o uso dos condôminos ou legítimos usuários dos apartamentos 201 e 203. Todas as vagas são destinadas ao estacionamento de automóveis de passeio dos referidos apartamentos, sempre observado, quanto à utilização das mesmas, o disposto na Convenção de condomínio.

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.

6 - DA REMUNERAÇÃO DA CONSTRUTORA.

6.1. O sistema de contratação da SPE MOZAK ENGENHARIA IOTA 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 Maio/2021, divulgado pelo SINDUSCON-RJ, e servirá de base para o cálculo do reajuste.

7.3. O valor da cota de construção apresentada na Tabela de Vendas é apenas uma estimativa de gastos diretos da obra, inclusive despesas 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, não contemplando 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, 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 edilício e outras que se fizerem necessárias à legalização do empreendimento; despesas para concessão de "habite-se"; despesas com averbação de "habite-se"; quitação do INSS

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

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

8.2. Os custos objeto dos itens 8.1.1. e 8.1.2., serão arrecadados conforme previsto nas cláusulas 7. e 8. do contrato de construção.

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) 06 (seis) 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) 05 (cinco) meses para a conclusão das fundações, contados dentro do prazo previsto na etapa (a), supra;

c) 13 (treze) meses para a construção do edifício, contados a partir da conclusão das fundações, com prazo de carência de mais 180 (cento e oitenta) dias, findo o qual o edifício, e suas pertinentes partes comuns, deverão estar prontos e acabados; 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.

10 - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO.

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

11 - DOS DIREITOS ESPECIAIS.

11.1. Os clientes têm ciência e concordam com os direitos especiais previstos na Convenção de condomínio, aos quais são assegurados aos atuais condôminos e que no futuro vierem a sê-lo, sendo, expressa, irrevogavelmente e em caráter perpétuo, assegurado o direito de promover a cobertura dos terraços descobertos existentes em suas unidades e que sejam de seu uso exclusivo. O direito em comento poderá ser exercido individualmente por cada condômino, independentemente de consulta aos demais, e abrange não apenas os terraços descobertos

das unidades existentes no 1º pavimento, unidades 101 e 102, mas também aqueles situados nas dependências de uso exclusivo existentes no pavimento Dependências/3º Pavimento das unidades 201, 202, 203, 204 e 205. No exercício do direito de promover a cobertura de terraço existente em sua unidade, o condômino não poderá realizar construções, benfeitorias ou quaisquer instalações sobre a cobertura executada, devendo respeitar os limites laterais, inferior e superior do terraço descoberto existente, não podendo ultrapassar os limites das fachada e empenas do prédio, das áreas privativas ou de uso exclusivo das demais unidades autônomas e das partes e instalações de uso comum, bem como, no caso de execução de cobertura em terraço no pavimento Dependência/3º Pavimento, o limite do telhado da edificação.

11.2. As coberturas aplicadas deverão ser construídas sem causar prejuízo sonoro e qualquer dano sanitário e à segurança dos demais condôminos, excetuadas as áreas ocupadas pelos compartimentos técnicos comuns e o acesso aos mesmos. Tais direitos não poderão, em qualquer hipótese, ser de qualquer

modo alterados e/ou suprimidos, por qualquer decisão assemblear, muito menos através de alteração desta Convenção de Condomínio, salvo pela unanimidade de condômino inclusive os não quites com o condômino.

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



Memorial descritivo de vendas

Rua Professor Saldanha, 139 – Jardim Botânico

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 painel de chapa de metal cortadas a laser com acabamento metálico, conforme detalhes do Projeto Arquitetônico e Visual 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 e Visual de Fachada, e de Segurança. 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

Será instalado 1 (um) elevador interligando os pavimentos térreo/1º pavimento até o 2º 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

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 todas as unidades.

6. 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.

Para as unidades que possuem um layout "Studio" (201, 202 e 203) e para as unidades que optarem por um layout sem a divisão das paredes entre a sala e quarto, não será entregue ponto de gás para cozinha, apenas um ponto elétrico para aquecimento a indução.

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada através de sistema de aquecimento de água central com casa de máquinas, localizada no térreo com tubulação aquecida para ser distribuída nas unidades, com medidor individual de água quente para cada unidade residencial.

7. 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 HIDROSSANITÁRIAS E DE ÁGUAS PLUVIAIS

Serão obedecidas as recomendações e normas dos fabricantes e Concessionária local.

3.1. MATERIAIS:

- Tubulação de água fria: em tubos de PVC, das marcas Tigre, Amanco, Akros Fortilit ou Brasil.
- Tubulação para esgotos: em tubos de PVC, das marcas Tigre, Amanco, Akros Fortilit ou Brasil.
- Tubulação para gordura e águas pluviais: em tubos de PVC/ série R, das marcas Tigre, Amanco, Akros Fortilit ou Brasil.
- Registros de Gaveta: das marcas Fabrimar, Deca ou Docol.

3.2. LOUÇAS:

Serão especificadas das marcas Fabrimar, Deca, Incepa ou Roca.

3.3. METAIS:

Serão especificadas das marcas Fabrimar, Deca ou Docol.

3.4. CONJUNTO MOTOR-BOMBA:

Serão instaladas e entregues bombas de recalque e pressurização das marcas Jacuzzi, Schneider, Dancor, Darka, Worthington ou Marck.

4. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Serão obedecidas as recomendações e normas dos fabricantes e Concessionária local.

4.1. MATERIAIS:

- Fios e cabos: em cobre eletrolítico das marcas Prysmian, Ficap, Forest, Imbrac, Pirelli, Condu spar, Reiplas ou IPCE.
- Eletrodutos: em PVC rígido ou flexível das marcas Tigre, Fortilit, Amanco, Suprema ou Cipla.
- Caixas e Quadros de Distribuição: em caixas metálicas ou PVC com portas das
- Marcas Eletromar, Pial, Tigre, Steck, Cemar, Siemens, GE ou Internacional.
- Dispositivos de Proteção: disjuntores Siemens, GE, Lorenzetti, Eletromar ou Lousano.
- Interruptores e Tomadas dos banheiros das unidades autônomas e das partes comuns: marcas Pial, Siemens, Prime ou Bticino.

- Aparelhos de Iluminação: as partes comuns sociais da edificação e as varandas e os terraços das unidades autônomas serão dotadas de luminárias, conforme modelos e localização de projeto específico, e farão parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

5. INSTALAÇÕES DE COMBATE AO INCÊNDIO

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

6. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

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

7. VIDROS

Os vidros terão espessura compatível com o vão das esquadrias de alumínio. Os acabamentos dos mesmos seguirão as determinações da fachada do empreendimento.

8. FACHADA

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

C. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS**1. ESTACIONAMENTO**

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

2. DEPÓSITO DE LIXO

- Piso: Cerâmica 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. RESERVATÓRIO DE ÁGUA

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

5. ÁREA TÉCNICA DO 3º PAVIMENTO (DEPENDÊNCIA)

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

6. TELHADO (LAJE ACIMA DEPENDÊNCIAS)

- Piso: laje impermeabilizada

7. AFASTAMENTO FRONTAL TÉRREO, CALÇADA EM FRENTE AO EMPREENDIMENTO, HALL DE ACESSO, ESCADA, HALL DOS PAVIMENTOS, BICICLETÁRIOS E BANHEIRO PNE.

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, QUARTOS, 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

3. TERRAÇOS GARDEN E DEPENDÊNCIAS DA COBERTURA

- 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 fachada do empreendimento sendo entregue uma pia em granito dotada de uma cuba em inox e torneira e previsão de pontos hidráulicos e elétricos para churrasqueira elétrica de bancada.
- Piscina (somente para unidades 101, 102 e 201 a 205): 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.
- Ducha Externa: Seguirá a determinação do projeto de interiores do empreendimento sendo um chuveiro e previsão de pontos hidráulicos somente para água fria.

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 (SOMENTE PARA UNIDADES 204 E 205 E OPÇÕES DE JUNÇÕES ESPECÍFICAS)

- 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, segue o piso da sala
- Parede: Pintura látex
- Teto: Rebaixo em gesso para pintura plástica
- Equipamentos: Bancada em granito com cuba em inox e misturador 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. ESCADA DE ACESSO PARA AS DEPENDÊNCIAS (SOMENTE UNIDADES 201 A 205)

- Piso e rodapé: granito
- Guarda Corpo: Ferro
- Estrutura: Concreto

F. OBSERVAÇÕES GERAIS

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

2. No interesse do bom andamento da obra, a construtora poderá substituir os equipamentos ou materiais que faltarem no mercado na época de sua aquisição ou que se tornarem inacessíveis desde que mantida a mesma qualidade, podendo inclusive as partes comuns sofrerem pequenas alterações ditadas pela melhor solução técnica ou estética.

3. Itens excluídos das partes comuns no orçamento estimativo conforme Contrato de Construção: execução e projeto de decoração; projeto e execução de sonorização; execução e projeto de ancoragem; execução e projeto de paisagismo; execução e projeto de programação visual; execução e projeto de luminotécnica; execução e projeto de automação, segurança e lógica (automação portões de garagem, interfonia, cftv, sensoriamento perimetral, controle de acesso, alarme, antena coletiva, sinalização de garagem, controle reservatórios e equipamentos) ; revestimentos especiais (mármore, granitos, pinturas especiais, papeis de parede, marcenaria, espelhos, definidos no projeto de decoração nas partes comuns); porcelanato, cerâmicas, forro de gesso ou forros especiais decorativos das partes comuns; dedetização, desratização e higienização dos reservatórios; luminárias das partes comuns; móveis, equipamentos, eletrodomésticos,

adornos das partes comuns; medidores individuais; ligações definitivas; volt e despesas com seus equipamentos e cabeamentos; extensões externas eventualmente solicitadas pelas concessionárias; antena coletiva e/ou parabólica. Além de tudo aquilo que não estiver expressamente consignado como obrigação da Construtora.



Foto ilustrativa