

BS'D

azuis



## LOCALIZAÇÃO

A contemplação da Lagoa, esquina com a efervescência de Ipanema.

O clima calmo e contemplativo da Lagoa e, ao mesmo tempo, a 10 minutos da Praia de Ipanema e de toda a efervescência do bairro.

Azuis fica na Eptácio Pessoa, 1498, esquina com a Joana Angélica, oferecendo a possibilidade de explorar o que há de melhor nos dois bairros, que se complementam entre paz e vivacidade.

## LOCALIZAÇÃO

Entre a Lagoa e Ipanema, o melhor de dois mundos.

Entre a orla da Lagoa e o calçadão da praia.  
Entre as calmas águas doces e as ondas do mar.  
Entre a vida diurna e os programas noturnos.  
Viver no Azules é desfrutar dos restaurantes, bistrôs e cafés, das lojas e livrarias, das boas escolas, das paisagens de tirar o fôlego, a poucos passos de casa.



## LOCALIZAÇÃO

Av. Epitácio Pessoa, 1498  
esquina com Joana Angélica

01

Clube Caiçaras

02

Artigiano

03

Gero Panini

04

Gurumê

05

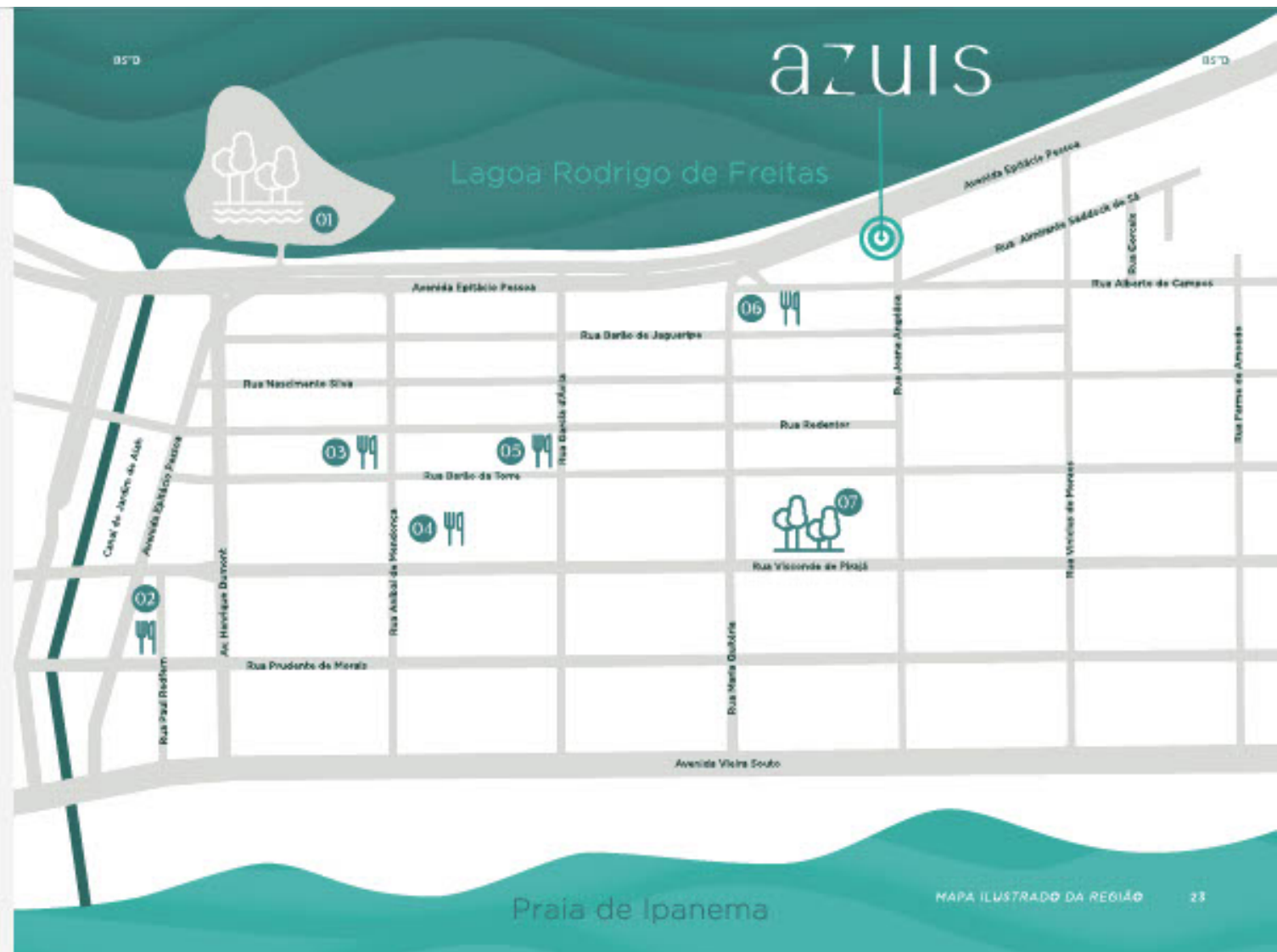
L'Atelier Mimolette

06

Rancho Português

07

Praça Nossa Senhora da Paz



azuis

Lagoa Rodrigo de Freitas

Praia de Ipanema



## ARQUITETURA

Sua janela,  
um cartão  
postal.

Para assinar e conceituar o projeto de Azuis, a Mozak convidou profissionais reconhecidos no mercado. Saiba mais sobre o que eles criaram para o empreendimento.

**VARANDA - VISTA LATERAL**

RENDERIZADA E ILUSTRADA A PROPOZICÃO E REPRESENTANDO O PROJETO DE ARQUITETURA DO EMPREENDIMENTO. CUSTAS DE PROJETO, LICENÇA DE ARQUITETURA E OUTRAS DESPESAS DE ARQUITETURA SÃO DE RESPONSABILIDADE DO CLIENTE. NÃO REPRESENTA O CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. A VISÃO DE CADA UNIDADE NÃO DEVE SER ENTENDIDA COMO INDICADA NA MEMÓRIA DESCRITIVA.

Elaborado com toda minúcia e atenção aos mínimos detalhes pela Ouriço Arquitetura, o projeto de fachada e interiores de Azuis é um elogio à Lagoa. Suas formas elegantes se conectam com a paisagem, enaltecendo sua beleza natural.



## FACHADA NOTURNA

ADRIANA LUSTRINA, A ESCOLHA DO PROJETO DE INTERIORES E O REVESTIMENTO E O PAINEL SÃO IMAGENS  
MEMORÁVELS E LUSTROSAS, COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTO, A LUZ  
DIRECIONADA PARA O INTERIORES DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO, O PAINEL E O  
DESENVOLVIMENTO SÃO ENTÃO ENRIQUECIDOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.

# OURIÇO ARQUITETURA

Projeto de fachada e interiores

## Sobre o escritório

A Ouriço foi criada no começo da década de 90 pelo arquiteto Beto Figueiredo, em Cascais, Portugal. Em 1995, Luiz Eduardo Almeida se associou ao escritório, já instalado no Rio de Janeiro. Hoje, com uma equipe formada por arquitetos, designers e decoradores, o escritório desenvolve projetos residenciais, comerciais e corporativos.

O trabalho da Ouriço é definido por sua capacidade de entender e respeitar a personalidade dos clientes e ainda conseguir surpreendê-los.



## Sobre o projeto



O conceito da fachada foi, primeiro, buscar uma solução de simplicidade que estivesse em acordo com o estilo que o prédio já possui.

Por que não fazer um prédio com uma cara de casa? Um prédio aconchegante? A escolha dos materiais foi muito nessa linha, pra dar uma leveza, uma alegria. Ter um apartamento que remete a uma casa, com segurança e uma vista aos sonhos... nada melhor.

As varandas também merecem destaque. Além de emoldurarem toda a extensão do apartamento, tornam-se ambientes de desconpressão e contemplação para os moradores aproveitarem."

# FLÁVIO BASSAN

## Projeto de arquitetura

### Sobre o escritório

Flávio se formou em 1999 em arquitetura e urbanismo pela FAU-UFRJ. Trabalhou em renomados escritórios de arquitetura, onde desenvolveu importantes projetos na cidade do Rio de Janeiro.

Com 25 anos e já com autoria em alguns projetos, decidiu que era o momento do voo solo, abrindo a Bassan Arquitetura. Desde então, já produziu mais de 400 projetos com sua assinatura, muitos deles em parceria com a Mozak.



### Sobre o projeto



Uma vista indescritível, de tirar o fôlego, numa localização marcante dentro dos exuberantes cenários do Rio de Janeiro - assim podemos começar a descrever esse novo projeto.

Com uma pintura de tela de fundo iniciando com o Dois Irmãos, Pedra da Gávea, Cristo Redentor ao centro e o Cantagalo, sobre a Lagoa Rodrigo de Freitas, o grande desafio dessa concepção foi trazer esse objeto para a parede interna das unidades.

O prédio foi mantido com poucas e espaçosas unidades, uma por pavimento, apartamentos repensados com cômodos amplos e bem iluminados e ventilados. Apartamentos de quatro suítes para a família exigente, que necessita de

muito espaço, com sala ampla, toda frontal e atendida por um varandão debruçado na Lagoa, com muito espaço e possibilidade de utilização. Todos os quatro quartos são servidos por banheiro privativo, tendo a suíte master um closet. Ainda possui uma cozinha bem ampla, com dependências completas. E a unidade tem circulação interna da cozinha acessível, tanto pela sala, quanto pelos quartos, o que traz uma qualidade ainda maior ao projeto.

A Lagoa é um dos bairros mais nobres e únicos do Rio de Janeiro, uma das cidades mais bonitas do mundo. Certamente o morador desse empreendimento merece todo o carinho e atenção aos mínimos detalhes com que esse projeto foi desenvolvido.”



# PERSONALIZAÇÃO

## Seu lar, como você sonhou.

Personalização até o  
limite da sua imaginação\*.

O trabalho da Mozak só é completo quando você se sente em casa, por isso, contamos com uma equipe capacitada, pronta para escutar e entender suas necessidades e desenvolver soluções únicas que atendam seus desejos.

\*A personalização do projeto deverá cumprir os critérios técnicos do empreendimento.



PERPECTIVA E EXECUÇÃO: A DECORAÇÃO, O REVESTIMENTO E O PAVIMENTO SÃO MÁXIMAMENTE ILUSTRADOS DE FORMA ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTO SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E O EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADO NO MEMORIAL DESCRITIVO



PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO, O REVESTIMENTO E O PAISAGISMO SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MOBÍVEIS, JESM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTO, SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE CONDIÇÃO, O MOBÍVEL E O EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADO NO MEMORIAL DESCRITIVO.

## EXCLUSIVIDADE E CUSTOMIZAÇÃO\*

Para deixar seu apartamento do seu jeito, você poderá propor sugestões de mudanças em relação a layout e acabamento do seu projeto.

\*Custos serão levantados de acordo com a personalização do projeto, que deverá cumprir os critérios técnicos do empreendimento.

# FICHA TÉCNICA

6  
unidades

1  
por andar

4  
suítes

2  
vagas de garagem

**VISTA**  
panorâmica  
para a Lagoa

**FACHADA**  
fachada e interiores assinados  
pela Ouriço Arquitetura

**FLEXÍVEL**  
personalização  
ajustável

**BOX LOCKER**  
no térreo e subsolo para  
todas as unidades



AZUIS

050

050

Onde o céu encontra a lagoa e o mar  
o azul se expande e reverbera  
seus múltiplos tons a cada momento do dia.

Se você deixa os sentidos falarem, logo entende:  
a natureza indica o caminho.  
Observe. Pause. Sinta.

A comunhão entre externo e interno,  
o equilíbrio como reflexo.



## DETALHES QUE ENCANTAM



Todas as unidades com vista frontal da Lagoa.



Localizado no eixo mais charmoso da Lagoa / Ipanema.



Projeto de fachada e interiores por Ouriço Arquitetura.



3m de pé direito estrutural.



Personalização flexível.



Varandas com área gourmet.



2 vagas por unidade.



Box Locker no térreo e subsolo para todas as unidades.



Perspectiva ilustrada. A decoração, 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 layout e o empreendimento serão entregues como plicado no memorial descritivo.

8570

## O PROJETO

### Um sonho pintado de azul.

Como o próprio nome já diz, Azuis foi pensado para integrar os tons diversos que trazem essa cor: o panorama do céu, pincelado pelas grandes pedras, o mar e as águas da Lagoa. Tudo isso refletido em um projeto elegante, que valoriza uma das regiões mais icônicas do Rio. O empreendimento alia beleza, segurança e bem-estar a uma construção nova e uso das mais modernas tecnologias.

8570

# FACHADA ACESSO



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



# PORTARIA

Perspectiva ilustrada. A decoração, os revestimentos e paisagismo são meramente ilustrativos. Os móveis, assim como os materiais de acabamento, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel é empreendido sob entrega como indicado no memorial descritivo.



# SALA TV

Perspectiva ilustrada. A decoração, os revestimentos e piso são meramente ilustrativos. Os móveis, assim como os materiais de acabamento, são de fornecedores comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O móvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo.





## SALA ESTAR

Perspectiva ilustrada. A decoração, 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 o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo.

# SALA JANTAR

Perspectiva ilustrada. A decoração, 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 o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo.





## VARANDA FRONTAL

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



## VARANDA LATERAL

Perspectiva ilustrada. A decoração, os revestimentos e paisagismo são meramente ilustrativos. Os móveis, assim como os materiais de acabamento, são de dimensão comercial e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo.

# SUÍTE FILHO

Perspectiva ilustrada. A decoração, os revestimentos e piso são meramente ilustrativos. Os móveis, assim como os materiais de acabamento, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O móvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo.





## SUÍTE FILHA

Perspectiva ilustrada. A decoração, os revestimentos e paisagismo são meramente ilustrativos. Os móveis, assim como os materiais de acabamento, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel é empreendido e será entregue como indicado no memorial descritivo.

# SUÍTE MASTER

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







8370

# CLOSET

8370

Perspectiva ilustrada. A decoração, os revestimentos e paisagens são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento, são de dimensão comercial e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel é e será entregue sem as entregas como indicado no memorial descritivo.

# COZINHA

Perspectiva ilustrada. A decoração, os revestimentos e papeis 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 o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo.



# TERRAÇO FRONTAL

Unidade 501

Perspectiva Lustrada. A cobertura de  
Halteria e o protagonismo são imagens  
marcantes ilustrativas. Os móveis, assim  
como os materiais de acabamento, são de  
dimensões comerciais e não fazem parte  
do contrato de construção. O móvel e o  
acabamento serão entregues como  
indicação na memorial descritiva.

# QUADRO DE ÁREAS

| UNIDADES | APARTAMENTO<br>(m <sup>2</sup> ) | VARANDA<br>(m <sup>2</sup> ) | TERRAÇO<br>(m <sup>2</sup> ) | ÁREA TOTAL<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| 101      | 235,62                           | 63,31                        | -                            | 298,93                          |
| 201      | 235,62                           | 63,31                        | -                            | 298,93                          |
| 301      | 235,62                           | 63,31                        | -                            | 298,93                          |
| 401      | 235,62                           | 63,31                        | -                            | 298,93                          |
| 501      | 235,62                           | 30,44                        | 32,87                        | 298,93                          |

\*Cada apartamento possui 2 vagas

\*\*Box Locker exclusivo no térreo e subsolo para todas as unidades



## SUBSOLO

1. ACESSO AO TÉRREO

2. GARAGEM SUBSOLO (6 VAGAS)

3. ELEVADOR SOCIAL

4. ELEVADOR DE SERVIÇO

5. ÁREA TÉCNICA

6. BICICLETÁRIO

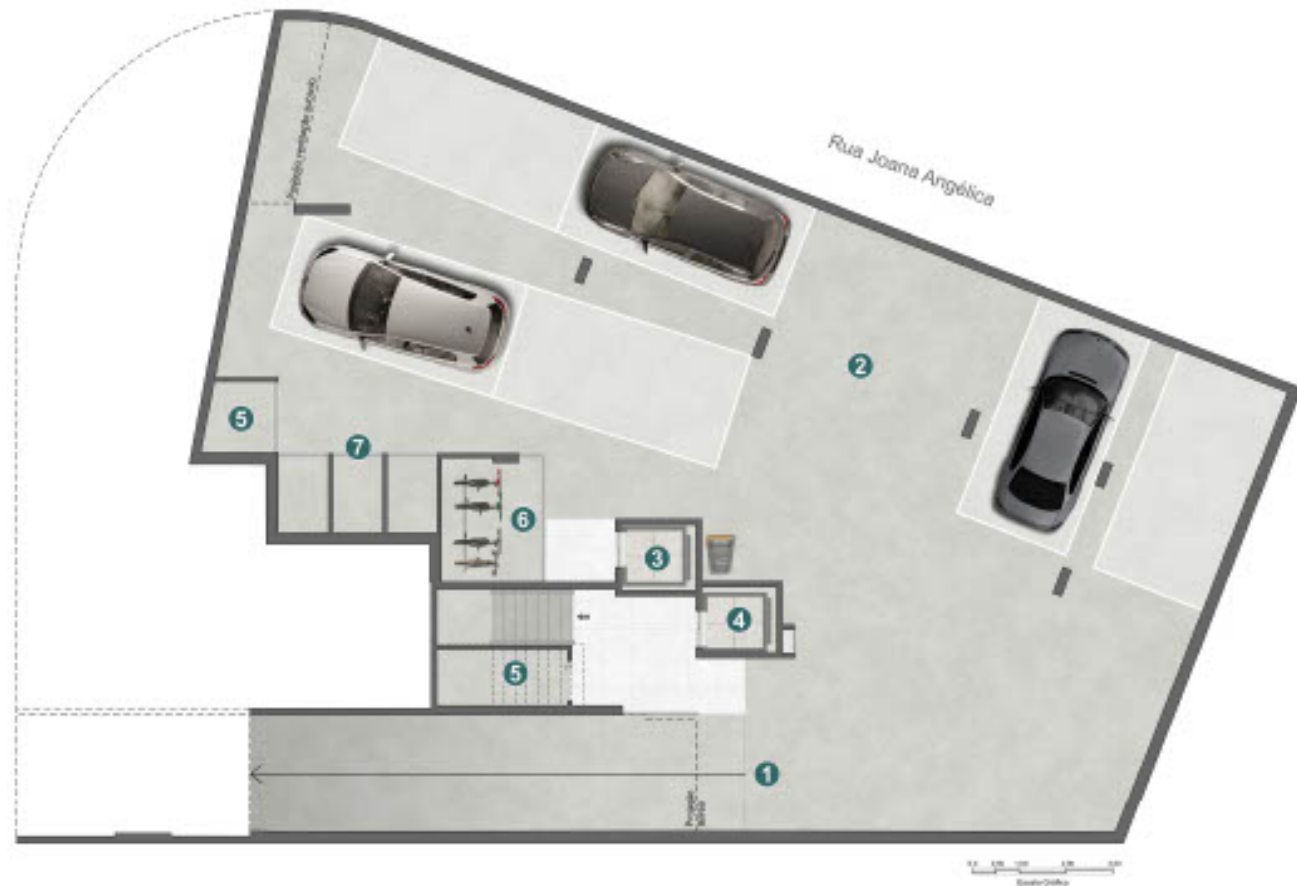
7. BOX 4 ao 6

A disposição, os revestimentos e o passeiginho são meramente ilustrativos. Os materiais e cores de fachada na construção serão especificados no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alterações até a obra. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de planta e proximidade de interseções. As áreas escotadas são referentes às áreas privadas de cada unidade. As áreas achilhadas representam as áreas dos compartimentos comuns e suas áreas de paredes. As salas são de uso em comum e foram delimitadas pelas linhas externas das paredes. Fachadas e áreas comuns e privativas das unidades estão achilhadas, conforme descrito na NBR 12721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 0,5% do nível, 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 do acabamento.



RS'D

Av. Epitácio Pessoa



RS'D

## TÉRREO

1. ACESSO À GARAGEM SUBSOLO
2. ACESSO PEDESTRE
3. ACESSO À GARAGEM TÉRREO
4. PORTARIA
5. ELEVADOR SOCIAL
6. ELEVADOR SERVIÇO

A decoração, os revestimentos e o paisagismo são meramente ilustrativos. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, ocasionais e de local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumos de instalações. As áreas decoradas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos apartamentos somadas às suas áreas de paredes. As salas são as áreas das paredes e forros definidas pelas linhas externas das paredes (fachadas e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de SN, de níveis, 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.

7. GARAGEM (6 VAGAS)
8. BOX 1 ao 3
9. LAVA-PÉS
10. LIXEIRA
11. W.C P.N.E
12. COPA



# APARTAMENTOS

## 1º Pavimento

Área privativa total:

298,93m<sup>2</sup>

A decoração, os revestimentos e o mobiliário são meramente sugestivos. Os materiais a serem utilizados na construção serão especificados no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória e, esta a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, circunscritas e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e pontos de instalações. As áreas escotadas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas brancas representam as áreas dos compartimentos comuns às duas áreas do pavão. As cotas são de eixo de paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes fechadas e áreas comuns e pelo eixo das aberturas entre unidades, conforme descrito na NBR 12721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 2%. 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 nesta planta sendo oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização do acabamento.



85'D



0 0,5 1 1,5 2 2,5 3 3,5 4  
Escala: 1:50

85'D

# APARTAMENTOS

2º ao 4º Pavimento

Área privativa total:

298,93m<sup>2</sup>

A decoração, os revestimentos e o paisagismo são meramente ilustrativos. Os materiais a serem utilizados na renovação serão especificados no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória e, esta a alteração em azul amarelo. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, circunscritórias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e pontos de instalações. As áreas escotadas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas brancas representam as áreas dos compartimentos comuns e as áreas cinzas representam as áreas dos parêntesis e fazem referência aos limites externos das varandas fechadas e áreas comuns e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 2%. 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 nesta planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização do acabamento.



R5'D



R5'D



A Lagoa tem um ritmo só seu  
conduzido pelo sol  
que entre nascer e se pôr  
desperta humores  
abraça a alma  
ensina a viver bem.

Suas cores, formas e melodias  
envolvem corpo e mente  
em leveza e paz.

## LAGOA

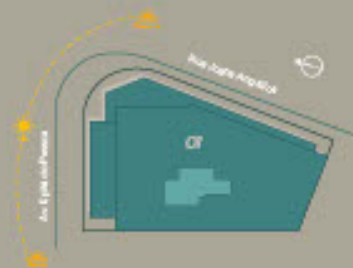
# APARTAMENTO

## 5º Pavimento

Área privativa total:

298,93m<sup>2</sup>

A decoração, os revestimentos e o paisagismo são meramente ilustrativos. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados na Memorial Descritiva. Esta é uma planta provisória e, após a aprovação em aula única, o projeto poderá sofrer modificações decorativas das posturas municipais, circunscritas e do local. A planta apresenta localização preliminar do plano e praxeado de instalações. As áreas específicas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somente as áreas áreas do parâmetro. As salas são de uso múltiplo e foram destinadas para leitura, trabalho, sala de jantar (fachadas e áreas comuns e pelo lado das paredes sobre unidades, conforme descrito na NBR 12721 ABNC. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 2% (do milésimo), 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 nesta planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização do acabamento.



R5'D



R5'D



## COMODIDADES

### Conforto nos mínimos detalhes.

Pensar cada detalhe do projeto é uma forma de antecipar suas necessidades e desejos. Por isso, nossa equipe de profissionais dedica todo carinho e atenção da concepção à entrega final e, principalmente, ao que pode tornar sua vida mais cômoda, segura e sustentável.

# AUTOMAÇÃO

85-9

85-9

## Comodidades

### Predial



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



CFTV com monitoramento local e remoto.



Infraestrutura para instalação de uma futura portaria remota.



Irrigação automatizada dos jardins.

### Apartamentos



Infraestrutura para rede e telefonia IP.



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



Infraestrutura para automação e ar condicionado.



Infraestrutura para automação de iluminação, áudio e vídeo.

# SEGURANÇA

85-9

85-9

## Comodidades

### Predial



Alarme, sensores perimetrais e circuito de CFTV.



Botão antipânico (área comum).

### Unidades



Infraestrutura para câmera de vigilância.



Infraestrutura para botão antipânico.



Película protetora antivandalismo no vidro da portaria.



Unidades serão entregues com fechadura eletrônica.

# SUSTENTABILIDADE

85-9

## Comodidades



Áreas comuns entregues com lâmpadas LED.



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



Medidores individuais de água.



Bacias com sistema Dual Flush, com economizador de água.



Coleta seletiva de lixo.



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



Irrigação automatizada.

# SERVIÇOS

85-9



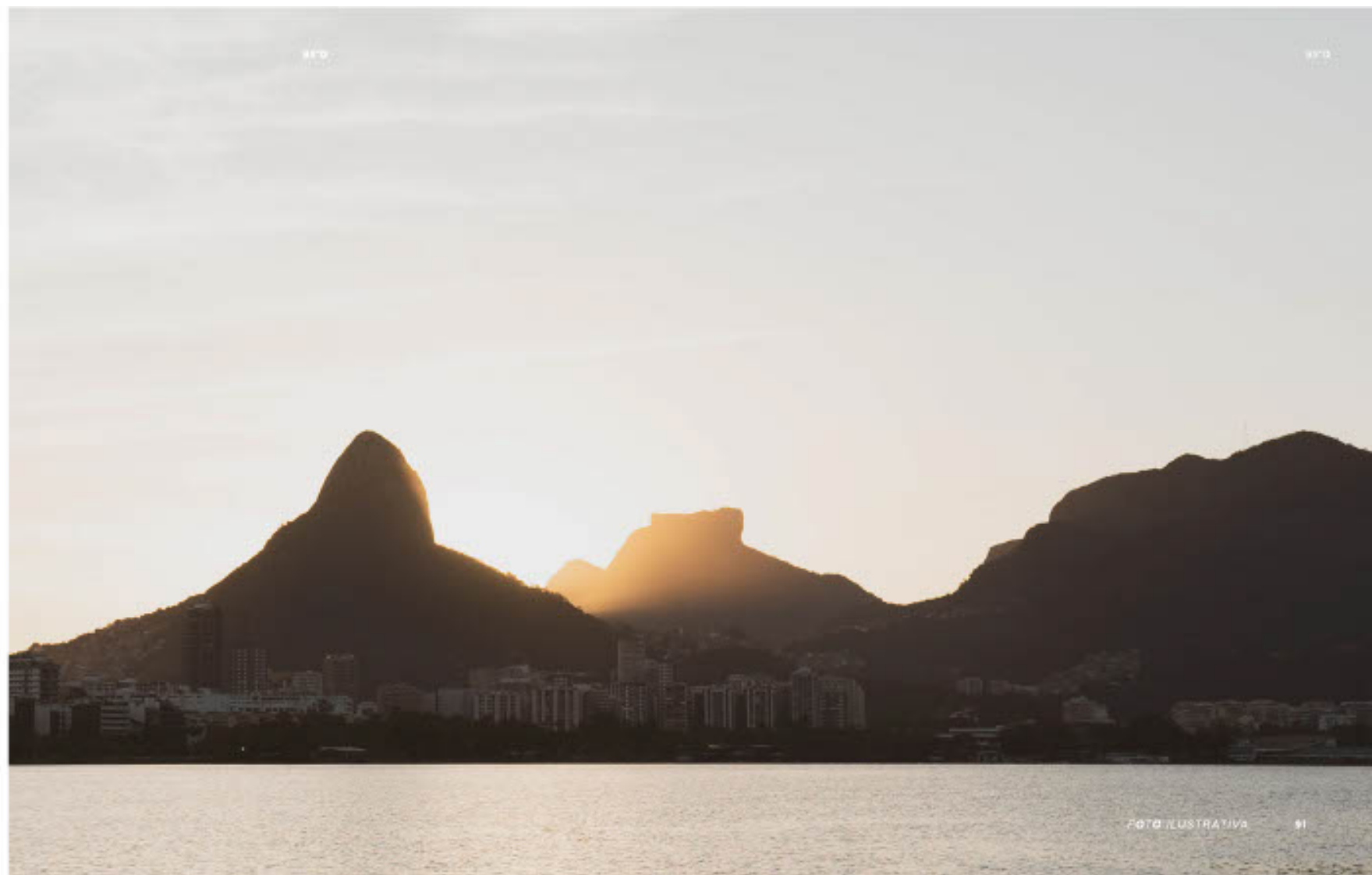
Calibrador digital.



Recarga para veículos e bicicletas elétricas.

## ISO 9001

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



# DISPOSIÇÕES GERAIS

## AZUIS | AV. EPITÁCIO PESSOA, 1498

### 1- Da aquisição da fração do 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 "EDIFÍCIO AZUIS", 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 qualquer 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 estarão 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 mecos, dependendo, também, da quitação da cota de terreno pelos compradores, bem como da quitação dos valores relativos às despesas mencionadas no item 8., abaixo. Na mesma ocasião, serão celebradas o Contrato de Construção, a Convenção de Condomínio e Precuação mencionada no Contrato de Construção.

1.5. Será atribuído 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, conforme RGI,

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 "Flávio Bassan Arquitetura" para executar o projeto de arquitetura da obra, a ser aprovado pela Prefeitura. Também após a concretização da compra do terreno e edifício existente, 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 detalhada posteriormente pelo escritório de Arquitetura "Quirica 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 vendas apresentados: a decoração é mera sugestão; as cotas são dimensões de piso e teto 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,

segundo as disposições do item 5.3 da ABNT NBR 12721, conforme a seguir: Área da superfície limitada pela linha que conforma as dependências privativas, cobertas ou descobertas, da unidade autônoma, excetuadas as áreas não edificadas, passando pelas projeções:

- das faces externas das paredes externas da edificação e das paredes que separam as dependências privativas da unidade autônoma, das dependências de uso comum;
- 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 granites), 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- Os clientes serão convocados para início da personalização de layout das unidades, e terão até agosto de 2022 para definir o layout com a construtora. Qualquer alteração solicitada na planta original "padrão" poderá ter custos adicionais, sejam custos referente à revisão dos projetos para a obra ou custos referentes à execução da obra, como pontos ou cargas adicionais, que serão avaliados pela construtora e enviados para os clientes juntamente com o contrato de personalização de layout.

3.3. - A solicitação de modificação de sua unidade deverá ser apresentada até julho de 2022 para análise da construtora e só será aprovada



desde que garanta que as regras de construção e requisitos legais para aprovação sejam respeitados, tais como:

**3.3.3.** Não serão permitidas modificações na estrutura, mudanças de instalações e nas fachadas;

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

**3.3.3.** Não será permitida alteração das portas sociais e serviço de hall;

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

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

**3.4.** - Após a definição do layout, deverá ser gerado um contrato com a Construtora afim de que seja oficializada essa definição e os projetos executivos da obra possam ser desenvolvidos de acordo com esse contrato. O prazo para assinatura do contrato de modificação do layout deverá ser até agosto de 2022, mesmo prazo previsto para a definição de layout do item 3.2. Caso os clientes não se manifestem até julho de 2022 para dar início à sua personalização e/ou não tenham assinado o contrato de personalização de layout até agosto de 2022 a unidade será entregue conforme o layout padrão;

**3.5.** - Os clientes também serão convocados para definição de opções de acabamentos (pisos e revestimentos, louças, metais e granitos), que

podem gerar custos adicionais. A Construtora apresentará a opção de acabamentos denominada "padrão" para todas as unidades de empreendimento com os custos englobados no custo de construção previsto na cláusula 5.1 do Contrato de Construção e os clientes podem sugerir até 02 opções de sua preferência, desde que sigam as regras de construtora, que serão orçadas pela construtora e apresentadas conforme os prazos descritos na convocação. Após a apresentação dos custos dos materiais sugeridos, os clientes terão até 30 (trinta) dias para escolher a opção de acabamentos a partir desta apresentação.

**3.6.** - Além das opções de acabamentos descritas acima, será ainda oferecida para todas as unidades do empreendimento, uma opção de acabamento denominada "Ôco" que não gerará custo adicional ou crédito. Os clientes terão o mesmo prazo para fazer essa definição do item 3.5.

**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 esquecedores de água, aparelhos de ar-condicionado, iluminação, automação e fechamento em vidro para box de banheiro. 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 multifamiliar no modelo de "retrofit" no qual serão adicionadas varandas e um pavimento subsolo, com o aproveitamento da estrutura existente, constituído por um edifício com 6 (seis) unidades, distribuídas em 7 (sete) pavimentos sendo 1 (uma) unidade localizada no 1º pavimento, 3 (três) unidades no pavimento tipo - 2º ao 4º pavimento, 1 (uma) unidade no 5º pavimento e 1 (uma) unidade de cobertura duplex localizada no 6º e 7º pavimento (dependência).

O empreendimento contará com um pavimento de subsolo e de telhado, O edifício depois de pronto receberá a designação "Azul" e numeração pela Avenida Epitácio Pessoa, nº 1.498.

#### **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 dele.

**5.2.** Reservado o acima disposto, o prédio possuirá 12 (doze) vagas de estacionamento, sendo elas localizadas indistintamente no pavimento térreo e subsolo, sendo 3 (três) vagas caras. Suas dimensões são de aproximadamente 2,5m x 5,00m, de tal modo que todos os condôminos das unidades 301, 201, 301, 401, 501 e 601 tenham direito ao estacionamento de 02 (dois) veículos por unidade.

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

**5.4.** A depender do projeto aprovado pela Prefeitura, as vagas poderão prender, impossibilitar ou dificultar a manobra de outros veículos, ficando os clientes, desde já, cientes de que, nesse caso, será necessária a contratação de um garagista ou posseiro 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 HOZAK ENGENHARIA VET LTDA, será o de "Obra por Administração", também denominada a preço de custo, ou seja, custo e 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 outubro/2001, 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 encargem, 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". Deste modo, o valor de 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 recebidas 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 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, precuração por instrumento público e diligências cartorárias, registro de escrituras no competente Registro de Imóveis e outros custos que não estejam necessariamente relacionados a, aventura, 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, arcamentos 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 (circuit, 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 desmombamento 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 instituições 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 de INSS e de 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 de empreendimento; custas trabalhistas; honorários de despachantes e advogados (para os casos intencionados nesta 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 de empreendimento,**

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

a) 04 (quatro) meses para aprovação e licenciamento integral do empreendimento, conclusão do projeto executivo e conclusão da demar-

cação, contados a partir da assinatura do instrumento definitivo de compra e venda do imóvel;

b) 07 (sete) meses para a conclusão das fundações, contados a partir 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) 02 (dois) meses, contados a partir da conclusão da construção do edifício, para que se inicie o procedimento de obtenção de habite-se junto aos órgãos competentes.

**9.2.** As chaves das unidades serão entregues aos compradores logo após a obtenção de 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 de habite-se, a Construtora acompanhará o procedimento de averbação do mesmo no competente Registro de Imóveis, e a consequente individualização das matrículas das unidades do empreendimento.

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

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

BAIRRO

050

050

Um acontecimento  
chamado pôr do  
sol na Lagoa.

## 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, a contratada através da assinatura do Contrato Particular de Prestação de Serviços Auxiliares de Administração Condominial pelo qual a respectiva empresa contratada prestará os serviços relacionados à administração condominial e operacional do EMPREENDIMENTO pelo prazo mínimo de 12 (doze) meses contados da data de realização da Assembleia Geral de Instalação do condomínio.

## 11 - Dos Direitos Especiais

11.1. Aos proprietários das unidades 501 e 601, atuais e que no futuro vierem a sê-lo, fica expressamente assegurado, irrevogavelmente, o direito de ampliar suas unidades sobre o terraço descoberto da dependência, não podendo ultrapassar o limite da fachada frontal do pavimento inferior, e ainda, os telhados aplicados deverão ser construídos sem causar prejuízo sonoro e qualquer dano sanitário e à segurança dos demais condôminos. Não será permitida a ampliação da unidade sobre a área de uso exclusivo, tampouco a ampliação vertical da unidade, sendo certo que a presente direito de uso não é estendida ao telhado imediatamente acima.

11.1.1. No exercício do direito de promover a cobertura de terraço existente em sua unidade, o proprietário 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 da fachada e empenas do prédio, das áreas privativas ou de uso exclusivo dos demais

unidades autônomas e das partes e instalações de uso comum.

11.1.2. As coberturas aplicadas deverão ser construídas sem causar prejuízo sonoro e qualquer dano sanitário e à segurança dos demais proprietários e usuários das unidades do condomínio, excetuadas as áreas ocupadas pelos compartimentos técnicos comuns e o acesso aos mesmos.

11.2. Aos proprietários das unidades 101, 201, 301, 401, 501 e 601 do empreendimento, atuais e que no futuro vierem a sê-lo, fica expressamente assegurado, irrevogavelmente, os direitos de uso, gozo e fruição, em caráter perpétuo, dos boxes localizados no pavimento subsolo, sendo assegurado o direito de uso, gozo e fruição de 01 (um) box por unidade.

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

11.4. É dever dos proprietários das unidades com DIREITOS ESPECIAIS, atuais e que no futuro forem assegurar que as coberturas das respectivas áreas de uso exclusivo preservam obedecendo rigorosamente às características de arquitetura e especificação de materiais das fachadas comuns do edifício.

11.5. Ficam os proprietários cientes de que todas as obras e modificações acima mencionadas ocorrerão às expensas e responsabilidades de cada proprietário respectivo, inclusive pela pertinente regularidade e legalização, e permanecerão aceitas pela totalidade dos condôminos desde que não afetem a solidez e segurança do prédio, bem como não impeçam o livre acesso às partes comuns na eventualidade da necessidade da realização de reparos de interesse geral do Condomínio.

11.6. Eventual "mea culpa", indenizações, multas ou reparos de qualquer natureza exigidos pelas órgãos públicos serão suportados exclusivamente pelos proprietários das mencionadas unidades alteradas. Estes serão sempre responsáveis pela impermeabilização de suas unidades, no que se refere à realização destas obras, ficando os proprietários destas unidades responsáveis por quaisquer danos causados ao prédio ou a qualquer de seus condôminos, exclusivamente quando tais danos resultarem comprovadamente como consequência das suas obras feitas.

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

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

11.8. Ficam obrigados os condôminos beneficiados pelos direitos especiais supracitados, a manterem sempre a salvo o condomínio e os demais condôminos de quaisquer dúvidas, questionamentos ou penalidades administrativas ou judiciais, respondendo aos mesmos, direta e também, regressivamente, pelos prejuízos que porventura lhes causarem.

11.9. Tratando-se de direito de uso, ainda que em caráter perpétuo, de qualquer forma ou em qualquer tempo, os acréscimos ou ampliações, porventura construídos não poderão constituir unidades autônomas independentes, ficando estas benfeitorias incorporadas ao mencionado

apartamento e devendo tais direitos constar de todas as escrituras de venda das unidades do edifício.

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

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

11.12. Os proprietários têm ciência que a minuta prévia da Convenção de Condomínio poderá ser alterada pela Construtora para atender ao que for, ainda, acordado com os co-proprietários do imóvel.

# MEMORIAL DESCRITIVO

## 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. Acesso 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 deles.

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

#### 1.3. Acesso Pedestres

A esquadria de acesso a pedestres na portaria será em alumínio e vidro, conforme detalhes do Projeto Arquitetônico de Fachada e de Segurança. Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de sistema automatizado de acionamento deles.

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-invasão, 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 a pedestres) com previsão de um sistema de portaria remota, considerando-se que a compra dos equipamentos e a contratação desse serviço terá que ser contratada pelo condomínio após a entrega de 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 de edificação, conforme pontos previstos em projeto específicos.

A aquisição e a instalação de 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 operadores locais pelos adquirentes das unidades.

### 2.3. Automação Predial

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

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

### 3. Elevadores

Serão instalados 2 elevadores interligando os pavimentos subsolo até o 8º pavimento, conforme capacidade e velocidades previstas pelo cálculo de tráfego exigido pelo CEM.

A dimensão dos elevadores será definida de acordo com as restrições da estrutura existente no local. 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 pontes em todos os quartos, suítes e salas, ficando por conta dos adquirentes das unidades a aquisição e instalação dos condensadores e evaporadores.

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 determinadas pela construtora as locais a serem refrigeradas 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 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 instalação dos aquecedores, ficando 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.

#### 6. 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 e internas a serem mantidas, conforme o projeto apresentado, seguirão as determinações do projeto de fachada específica a ser desenvolvido. Por se tratar de um projeto de retrofit, a vedação deverá seguir conforme o projeto desenvolvido, não sendo permitido abertura de novos vãos, mudança no padrão e troca de materiais das vedações existentes.

#### 2. Estrutura

A estrutura original da edificação será mantida e passará pela avaliação de projetistas a/ou consultores a serem contratadas para tal fim. Os novos trechos a serem construídos, tais como varandas e subsolo, serão executados 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 Fertilit ou Brasil.
- Tubulação para esgotos: em tubos de PVC, das marcas Tigre, Amanco, Akros - Fertilit ou Brasil.
- Tubulação para gordura e águas pluviais: em tubos de PVC/ série R, das marcas Tigre, Amanco, Akros Fertilit ou Brasil.
- Registros de Caveto: das marcas Fabrimar, Deca ou Docol.

#### 3.2. Louças:

Serão especificadas das marcas Fabrimar, Deca, Inoipa 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, Darko, Worthington ou Marsk.

#### 4. Instalações Elétricas

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

#### 4.1. Materiais:

- Fios e cabos: em cabre eletrolítico das marcas Prysmian, Ficap, Forest, Imbrac, Pirati, Conduspar, Itaipas ou IPCE.
- Eletrodutos: em PVC rígido ou flexível das marcas Tigre, Fertilit, Amanco, Suprema ou Cipla.
- Caixas e Quadros de Distribuição: em caixas metálicas ou PVC com portas das marcas Eletromar, Pial, Tigre, Steck, Comar, Siemens, GE ou Internacional.
- Dispositivos de Proteção: disjuntores Siemens, GE, Lorenzetti, Eletromar ou Louzane.
- 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 Manneeman, Formosa, Cia. Hansen Industrial ou Apelo 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. Estacionamentos e Rampa de acesso subterrâneo

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

**2. Depósito de Lixo e Box**

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

**3. Compartimentos Técnicos**

- Piso: Cimentado Liso
- Parede: Pintura Látex
- Teto: Laje desfermada 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 7º pavimento (dependência cobertura)**

- Piso: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane
- Parede: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane
- Teto: Laje desfermada para pintura látex

**6. Telhado (laje acima dependência)**

- Piso: Laje impermeabilizada

**7. Afastamento Frontal Térreo, Calçada em frente ao empreendimento,**

Portaria, Hall dos Pavimentos, Bicicletário, Casa e Banheiro PNE.

A especificação desses compartimentos contemplada no orçamento é no osso (sem acabamentos). 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 equalização 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. Luminotécnicas**

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**

As unidades 401 e 501 serão mantidas conforme o acabamento original, existente. Apenas as varandas da unidade 401 serão entregues com novo padrão de acabamentos.

**1. Sala, Suíte, Closet, Dependência e Circulação (unidades 101, 201, 301 e 501)**

- 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 de madeira com miolo semloca de abrir, acabamento em pintura esmalte na cor branca
- Portas externa de acesso (cala) 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. Aç, La Fonte, Pado ou Pa-palz, em latão ou aço inox

**2. Varandas (unidades 101 e 501)**

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

do empreendimento

- Rodapé: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
- Soleira: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
- Esquadria: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
- Bancada Gourmet (unidades 101 a 501): Seguirá a determinação do projeto de interiores do empreendimento sendo entregue uma bancada em granito dotada de uma cuba em inox e torneira e previsão de pontos hidráulicos e elétricos para uma churrasqueira elétrica.
- Previsão Spa (unidades 101 a 501): será entregue a previsão de hidráulica e de esgoto, além de carga na estrutura para um equipamento tipo Ofurô. O equipamento parte de um kit a ser adquirido pelo proprietário.

**3. Banheiros (unidades 101, 201, 301 e 501)**

- 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. Aç, La Fonte, Pado ou Pa-palz, em latão ou aço inox

**4. Lavabo (unidades 101, 201, 301 e 501)**

- 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 Papalz, em latão ou aço inox

**5. Cozinha e Área de Serviço (unidades 101, 201, 301 e 501)**

- Piso: Porcelanato
- Parede: Cerâmica
- Teto: Rebaixo em gesso para pintura plástica
- Equipamentos: Bancada em granito com cubas em inox e mono-comandos de mesa para cozinha e bancada em granito com cuba em inox modelo tanque e torneira de mesa para área de serviço
  - 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 Papalz, em latão ou aço inox

**6. WC (unidades 101, 201, 301 e 501)**

- Piso: Porcelanato
- Parede: Cerâmica

- Teto: Rebaixo em gesso para pintura plástica,
- Soleira: Tipo filete em granito ou mármore
- Equipamentos: Lavatório em louça e torneira de mesa
- Bacia com caixa acoplada dualflux
- Ducha higiênica manual
- Chuveiro de parede e acabamentos para registro
- Porta: Porta lisa de madeira com miolo semi oca de abrir, acabamento em pintura esmalte na cor branca
  - Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado ou Papalz, 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 saírem 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, interfone, cftv, sensoriamento perimetral, controle de acesso, alarme, antena coletiva, sinalização de garagem, controle reservatórios e equipamentos); revestimentos especiais (mármore, granito, pinturas especiais, papéis de parede, marcenaria, espelhos, definidos no projeto de decoração nas partes comuns); porcelanato, cerâmicas, forro de gesso ou forros especiais decorativos das partes comuns; dedetização, desratização e higienização dos reservatórios; luminárias das partes comuns; móveis, equipamentos, eletrodomésticos, adernes das partes comuns; medidores individuais; ligações definitivas; vult e despesas com seus equipamentos e cabamentos; extensões externas eventualmente solicitadas pelas concessionárias; antena coletiva e/ou parabólica. Além de tudo aquilo que não estiver expressamente consignado como obrigação da Construtora,





A beleza em movimento.

Observe. Pause. Sinta.

050

050

## BAIRRO

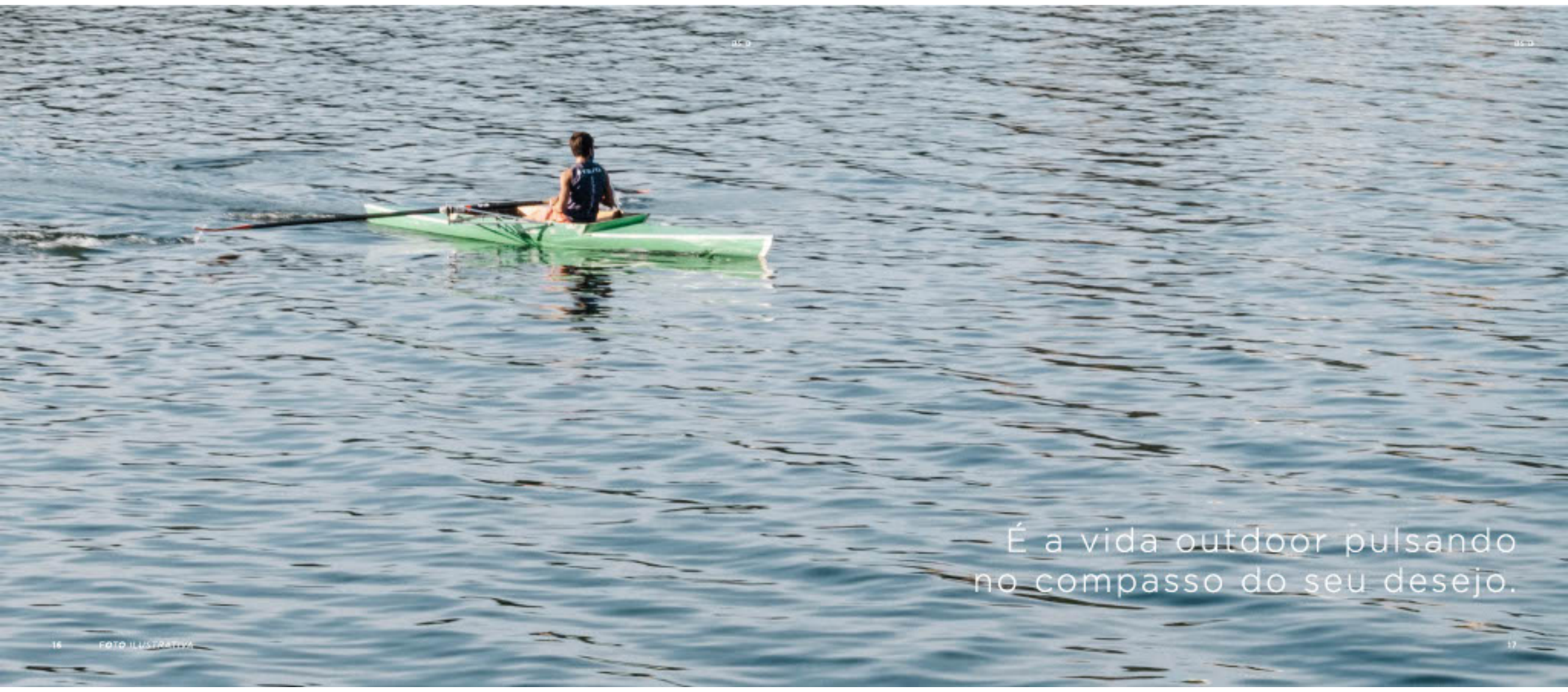
Na Lagoa, contemplação e movimento têm um acordo: viver em plena harmonia.

Enquanto suas pistas e ciclovias convidam o corpo a se mexer, suas vistas convidam os olhos a descansar.

050



050



É a vida outdoor pulsando  
no compasso do seu desejo.