

DOM







ABRA A JANELA E DEIXE ENTRAR  
AQUELA BRISA BOA  
QUE TRAZ CHEIRO DE MAR.

CALCE A SANDÁLIA  
E PODE SORRIR À TOA.  
AQUI SUA ÚNICA DÚVIDA SERÁ:  
PRAIA OU LAGOA?

NATUREZA? TUDO DE BOM.  
DEFEITO? NINGUÉM COLOCA.  
SEJA BEM-VINDO AO DOM.  
A ARTE DE SER CARIOCA.



## ÍNDICE

MAPA 20

EQUIPE 34

FICHA TÉCNICA 45

QUADRO DE ÁREAS E VAGAS 88

O PROJETO 90

RECURSOS 118

SOBRE A MOZAK 130

ISO 9001 133

MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS 136

DISPOSIÇÕES GERAIS 140

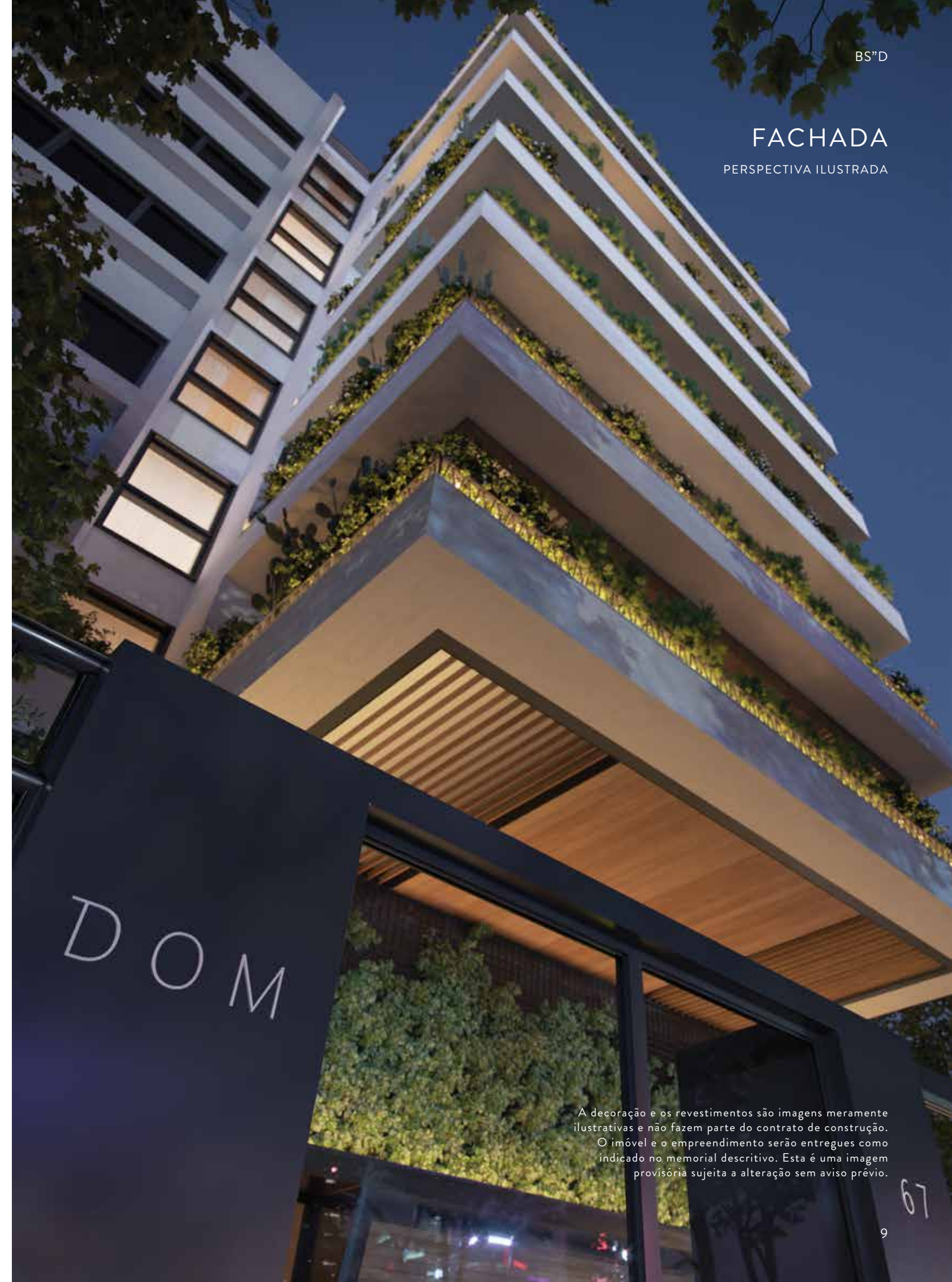
DOM:  
A ARTE DE  
SER CARIOCA.



## UM ESTILO DE VIDA QUE PARECE PINTURA.

Leblon é a própria definição do carioca.  
Descontraído, charmoso, todo mundo nota.  
Suas ruas são feitas de música e poesia.  
E o mar é um autor compondo mais uma melodia.

Um lugar que tem o dom de mexer com a gente.  
Qualquer pessoa que anda aqui, vive isso e sente.  
Quem passa de carro, diminui a velocidade.  
É que o tempo aqui é precioso.  
Traz felicidade.



FACHADA  
PERSPECTIVA ILUSTRADA

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



BS"D

BS"D

FOTO ILUSTRATIVA

# DOM

SER CARIOCA  
NÃO É PRA QUALQUER UM.

É SABER CURTIR DO PRIMEIRO RAIOS DE SOL  
ATÉ A ÚLTIMA PISADA NA AREIA DA PRAIA.

É SER NATURAL COMO O RIO.

TEM QUE TER GINGA.  
TEM QUE TER O SOTAQUE.  
TEM QUE TER O DOM.



# FACHADA - LATERAL DIREITA

PERSPECTIVA ILUSTRADA



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



O RIO TEM SUA PRÓPRIA PALETA DE CORES.  
 UMA VISTA QUE INSPIRA POETAS E COMPOSITORES.  
 DA JANELA DÁ PRA VER TODA A RIQUEZA  
 DE UMA VIDA PLENA E COBERTA DE BELEZA.  
 ABRA A CORTINA E DEIXE O VENTO DO MAR ENTRAR.  
 COMO TODO BOM VIZINHO, ELE QUER LHE SAUDAR.  
 E SORRIA PORQUE AQUI TEM O MELHOR DA CIDADE.  
 TEM VIDA, TEM ESTILO, TEM ARTE.

VISTA  
DO LOCAL

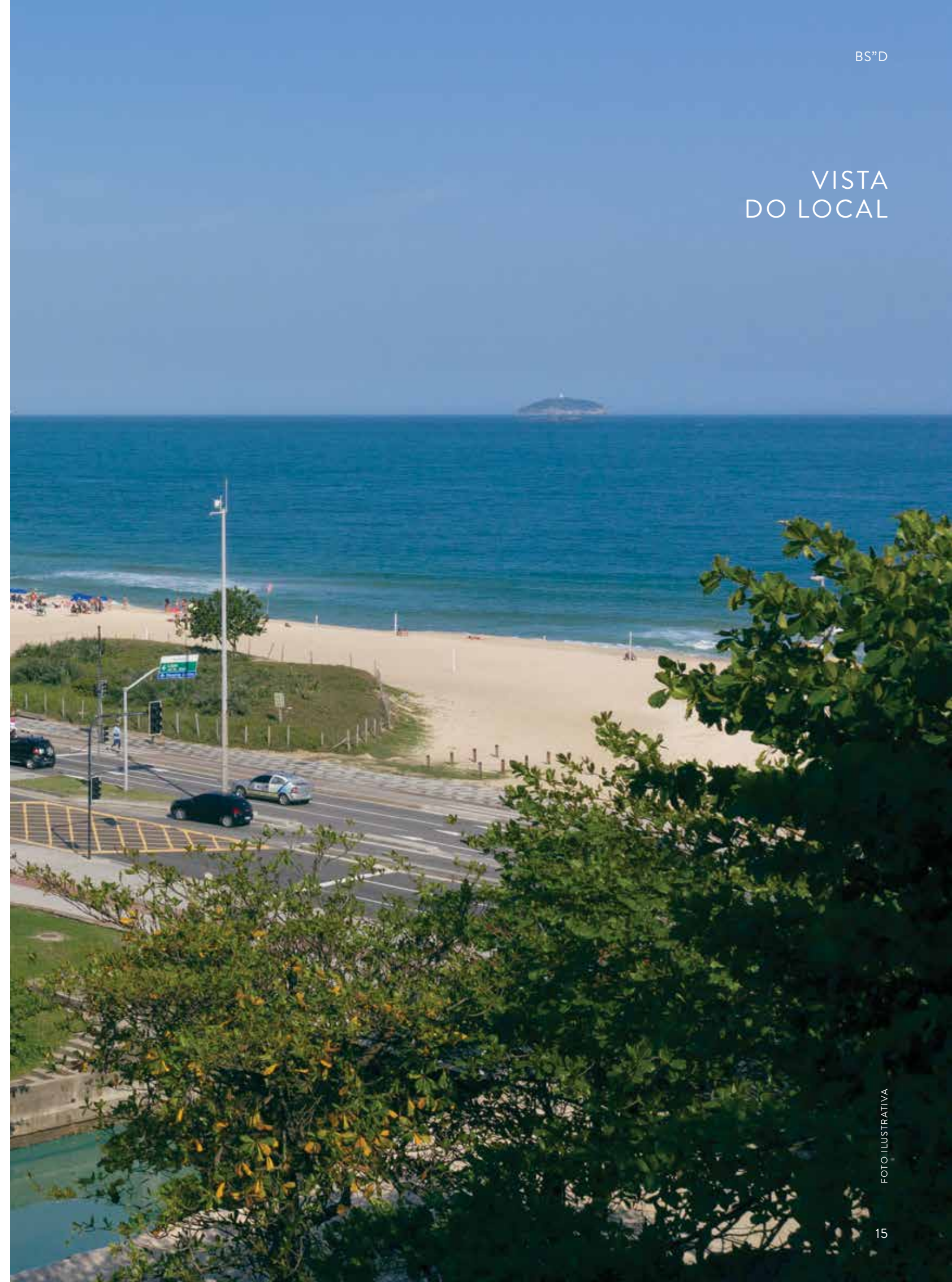




FOTO ILUSTRATIVA



PRAIA, AREIA, GENTE BONITA,  
CULTURA, NATUREZA.

ISSO TUDO É RIO DE JANEIRO.  
E É UM PRIVILÉGIO DO CARIOCA QUE DEIXA  
QUALQUER PESSOA NO MUNDO COM INVEJA.

É ALGO QUE NASCE COM ELE.  
É UM DOM.



FOTO ILUSTRATIVA

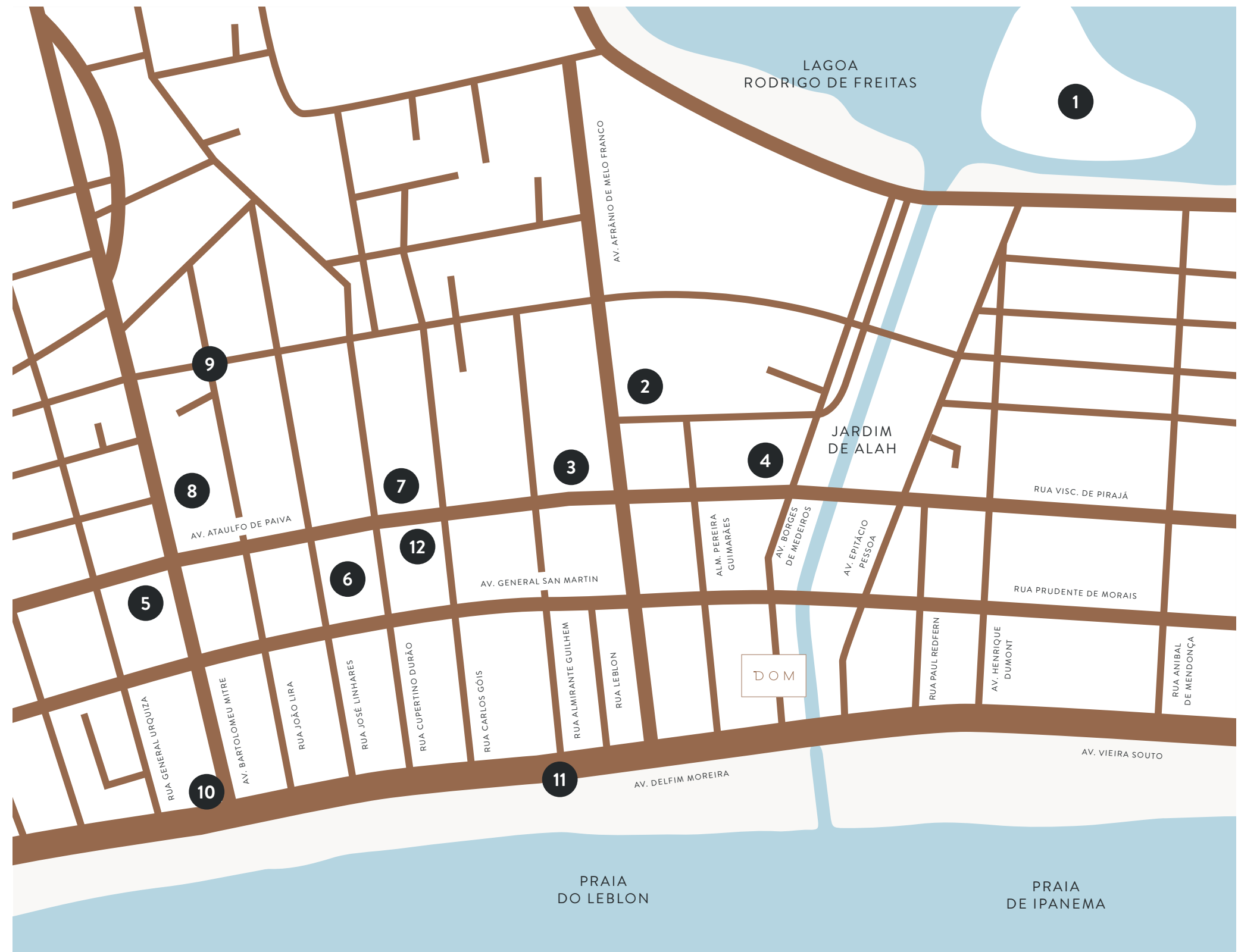


FOTO ILUSTRATIVA

Localizado na Avenida Borges de Medeiros, 67, o Dom está no coração do Rio e do carioca. Isso porque ele já nasceu cercado de comércio, arte, cultura, natureza e sorrisos. O pacote de vantagens exclusivo do povo que fala chiado e tem a praia como quintal. Um lugar onde ir e vir é tão fácil quanto se apaixonar por ele. Perto de importantes vias de acesso da cidade, além de contar com a estação de metrô Jardim de Alah bem ao lado. Um caminho livre para você viver o melhor do Rio, no lugar que sempre sonhou.

AV. BORGES DE MEDEIROS, 67 - LEBLON

- 1 CLUBE CAIÇARAS
- 2 SHOPPING LEBLON
- 3 RIO DESIGN LEBLON
- 4 METRÔ JARDIM DE ALAH
- 5 METRÔ ANTERO DE QUENTAL
- 6 COLÉGIO SANTO AGOSTINHO
- 7 LE COIN
- 8 GIUSEPPE GRILL
- 9 FORMIDABLE BISTRÔ
- 10 JANEIRO HOTEL
- 11 AZUR
- 12 BODYTECH



## CORES E TONS QUE CONQUISTAM A ALMA DO CARIOCA.



FOTO ILUSTRATIVA

Leblon é um dos muitos motivos para a Cidade Maravilhosa ter esse nome. Sua praia, suas pessoas, seu azul e seu sol são um verdadeiro espetáculo, onde você pode assistir de camarote. Aproveite porque esse é só o começo de uma vida inteira em um bairro completo, rico de belezas e com um visual deslumbrante. Tal qual uma arte.

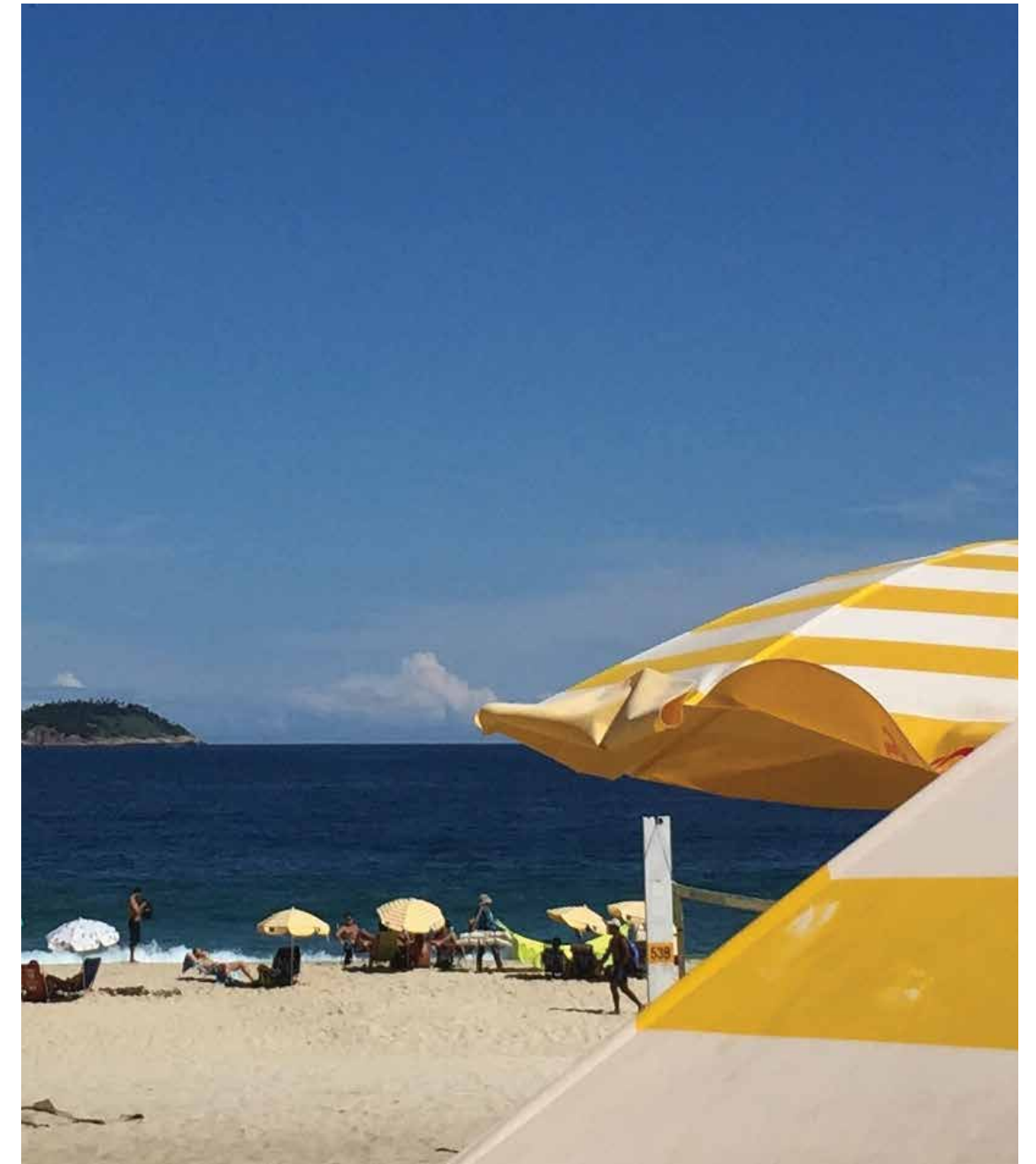
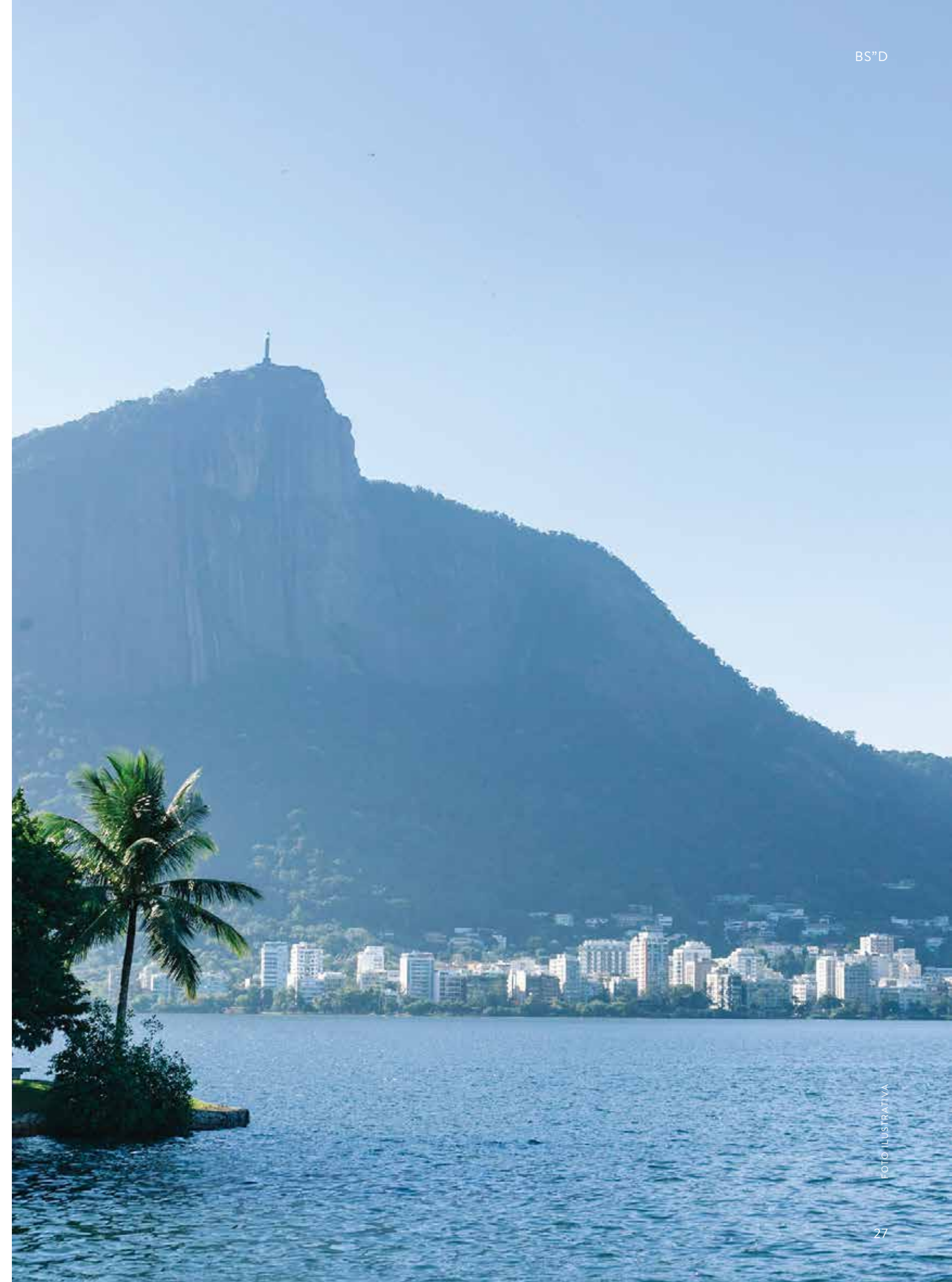


FOTO ILUSTRATIVA



## QUANTO MAIS VOCÊ CORRER AQUI, MAIS VAI QUERER QUE O TEMPO PARE.

Lagoa, um lugar que nos convida a viver o que a vida tem de melhor.  
Ar puro, verde, caminhada de manhã e uma vista privilegiada do Cristo Redentor.  
E tudo isso bem do seu lado. Um cenário para tornar o seu dia perfeito antes mesmo de começar.





## SUA VIDA VAI VIRAR CANÇÃO. QUE TAL APERTAR O PLAY?

Mais que uma garota apenas, Ipanema tem infinitas maravilhas. Por toda sua extensão, belezas e cartões-postais que atraem olhares e convidam qualquer um a voltar. Casa da Bossa Nova, Ipanema é o berço de grandes nomes da música brasileira. Um lugar para se apaixonar, cantar e viver toda a arte de ser carioca.

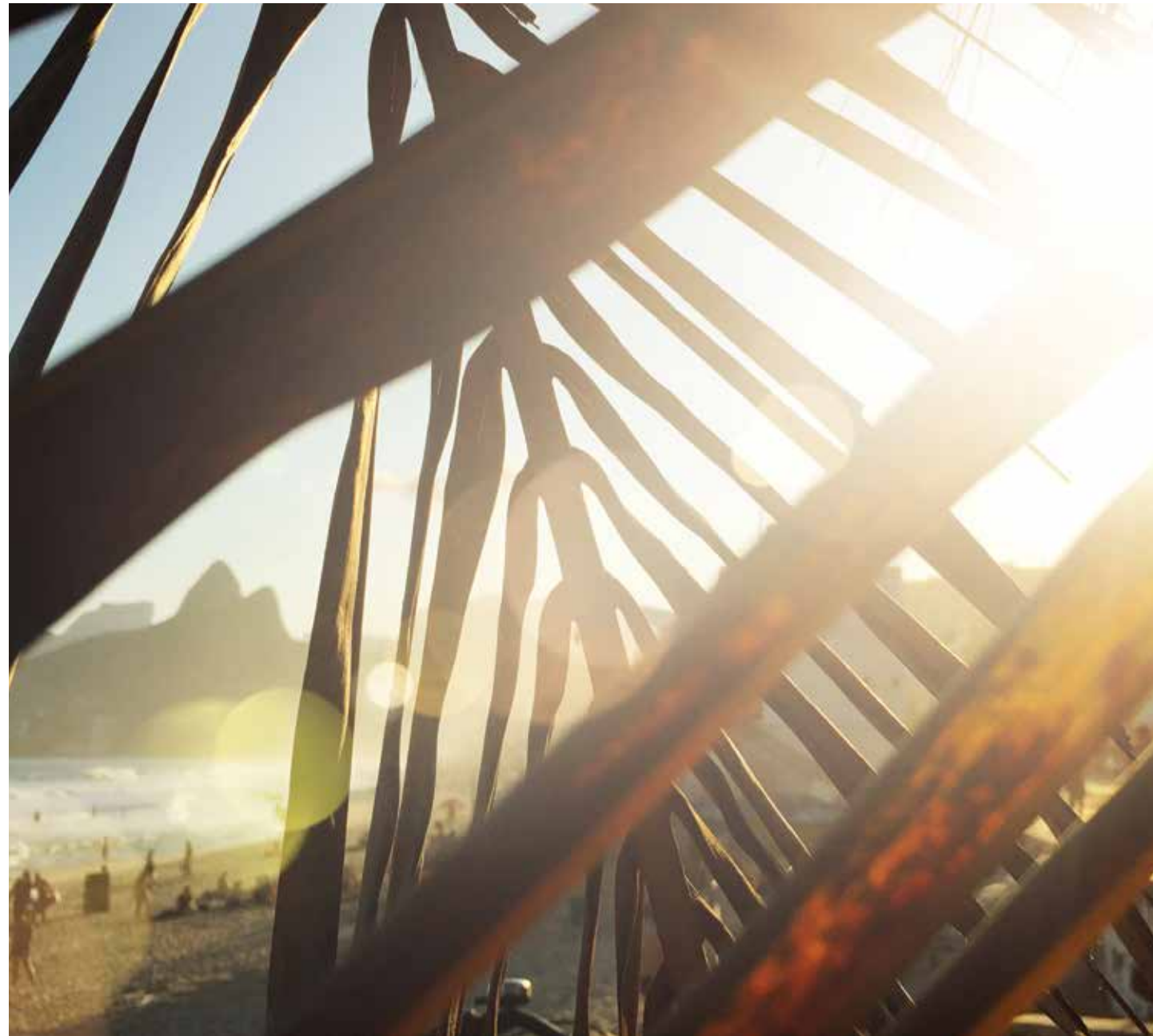


FOTO ILUSTRATIVA



FOTO ILUSTRATIVA



FOTO ILUSTRATIVA



FOTO ILUSTRATIVA

MORAR PERTO DA CONVENIÊNCIA,  
PRATICIDADE E BELEZA  
É UMA VERDADEIRA ARTE.





FOTO ILUSTRATIVA

## O QUINTAL QUE TODO MUNDO SEMPRE QUIS, É SEU.

O Leblon tem um algo a mais.  
Um algo que atrai, que envolve e nos faz ficar.  
E, agora, tem mais um motivo para ser tudo isso: o Dom.  
Um empreendimento único no coração do bairro,  
projetado por uma equipe com profissionais especialistas  
em cada uma das etapas do projeto. Da planta à arte final.  
Do primeiro rabisco à mais linda pintura: o estilo de vida carioca.



## DESIGN DE FACHADA E INTERIORES

### OURIÇO ARQUITETURA E DESIGN

A Ouriço foi criada no começo da década de 90 pelo carioca 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, a Ouriço 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.

## FACHADA FRONTAL

PERSPECTIVA ILUSTRADA



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

## FACHADA VISTA RUA

PERSPECTIVA ILUSTRADA



BS”D

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

BS”D

“A NOSSA INSPIRAÇÃO VEIO DAS PRAIAS DO LEBLON E DE IPANEMA COM SUAS AREIAS BRANCAS E VEGETAÇÃO RASTEIRA. AS VARANDAS SÃO AMPLAS E POSSIBILITAM UMA VISTA PRIVILEGIADA DA PRAIA, DA LAGOA E DO JARDIM DE ALAH, QUE, ALIÁS, SERVIU DE REFERÊNCIA PARA CRIARMOS UM JARDIM VERTICAL QUE COMEÇA EM CIMA DA PORTARIA, E SE REPETE EM TODOS OS ANDARES. UM PROJETO ÚNICO COM AMBIENTES ACOLHEDORES EM UM LUGAR LINDO E TRANQUILO. RESUMINDO, TUDO QUE O CARIOCA SEMPRE QUIS.”

OURIÇO ARQUITETURA E DESIGN





## PROJETO ARQUITETÔNICO

INÁCIO OBADIA

O escritório Inácio I. Obadia Arquitetura e Planejamento atua desde 1974 em projetos de Arquitetura voltados para construção de edificações que acrescentem valor e importância ao local onde se situam. Grande parte de seu trabalho consiste em edificações multifamiliares, sempre preocupado em atender à demanda e ao desejo das empresas e futuros moradores. A qualidade é o foco de seu desenvolvimento.



## FACHADA NOTURNA

PERSPECTIVA ILUSTRADA

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

## VARANDAS

PERSPECTIVA ILUSTRADA



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



## PROJETO DE ILUMINAÇÃO

LD STUDIO

O premiado studio tem mais de 20 anos de história e, em seu portfólio, projetos como o Museu do Amanhã, Fasano – Ipanema, Grand Hyatt – Barra, Casa Daros, Theatro Municipal do Rio de Janeiro, entre outros.

“EM UM ENDEREÇO ONDE SE VÊ AS PRAIAS DE IPANEMA E LEBLON, E AINDA A LAGOA, NOSSA ILUMINAÇÃO CONVIDA À CONTEMPLAÇÃO E ACONCHEGO, TIRANDO PARTIDO DE LUZES INDIRETAS E CÁLIDAS.”



## PAISAGISMO

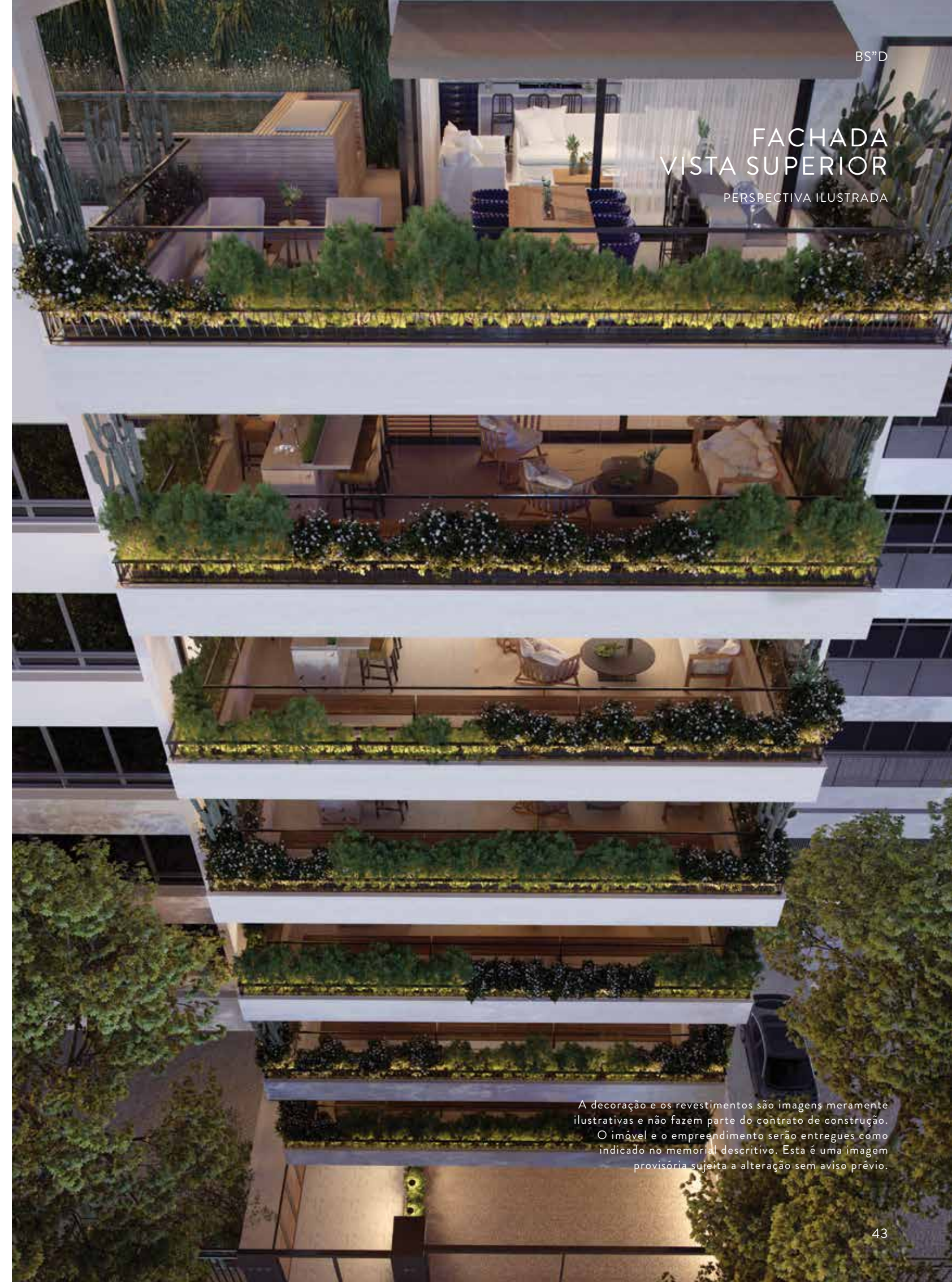
### JARDIM IMAGINÁRIO

Comandando o Jardim Imaginário, está Louis Marcelo Nunes, paisagista carioca com larga experiência em projetos e execução de jardins de diferentes perfis – urbanos, em montanha ou na praia. Louis já trabalhou junto com os mais importantes arquitetos brasileiros, em diversas regiões do país.

“UM JARDIM DE PRAIA QUE VALORIZA A VISTA PARA O MAR. BELO E RÚSTICO, COM PLANTAS QUE RESISTEM AO VENTO E À MAREZIA E, AO MESMO TEMPO, TRAZEM UM RESULTADO LÚDICO E AROMÁTICO. NA FACHADA E NA COBERTURA, PAREDES VERDES DESPERTAM O IMAGINÁRIO DE QUEM PASSA. VOLUMES VERDES MONOLÍTICOS QUE DIALOGAM COM AS MONTANHAS DO ENTORNO.”

## FACHADA VISTA SUPERIOR

PERSPECTIVA ILUSTRADA



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





DOM

Av. Borges de Madeiros, 67  
Leblon (na quadra da praia)

## FICHA TÉCNICA

Apartamentos de 4 suítes

6 unidades, sendo 1 apartamento Garden, 4 apartamentos tipo  
e 1 cobertura duplex

Apenas 1 unidade por andar

Metragens variando de 268,57m<sup>2</sup> até 538,57m<sup>2</sup>

Fechamento da varanda frontal em vidro retrátil





FOTO ILUSTRATIVA



FOTO ILUSTRATIVA

Um empreendimento privilegiado.  
 Tem comércio, conveniência, metrô bem ao lado.  
 Sua beleza vai até onde o olho alcança.  
 Mas pode ser perto.  
 Basta olhar a vizinhança.  
 Sorrisos e acenos dão bom dia e boa tarde.  
 Aqui a vida é assim.  
 É simples.  
 É uma arte.



FOTO ILUSTRATIVA



# ACESSO

PERSPECTIVA ILUSTRADA

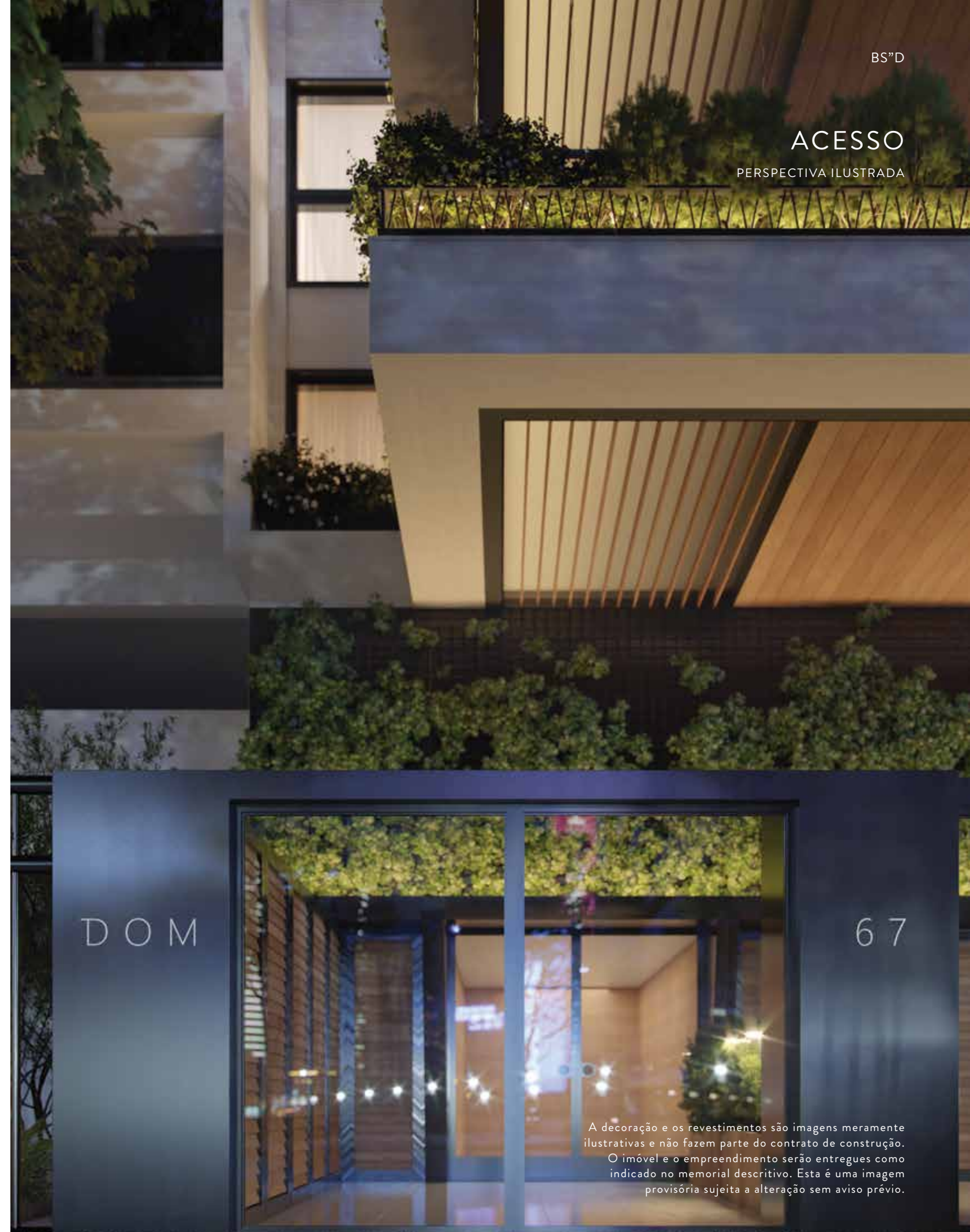
Seja bem-vindo.

Você está entrando em uma verdadeira exposição de arte.

E a obra-prima é o estilo de vida carioca.

Ou seja: o seu.

Aproveite.



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

## LOBBY DE ENTRADA

PERSPECTIVA ILUSTRADA



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

## HALL DOS PAVIMENTOS

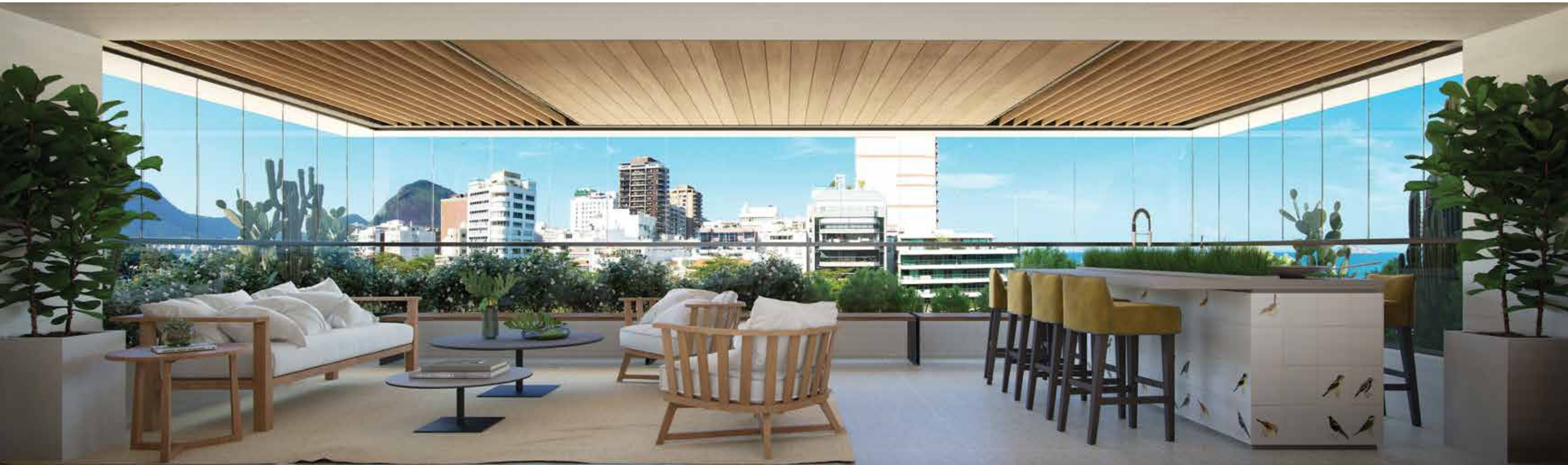
PERSPECTIVA ILUSTRADA

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



## VARANDA - VISTA FRONTAL

PERSPECTIVA ILUSTRADA



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



## SALA

PERSPECTIVA ILUSTRADA



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

## SALA COZINHA ABERTA - PAINEL ABERTO

PERSPECTIVA ILUSTRADA



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

## SALA COZINHA ABERTA - PAINEL FECHADO

PERSPECTIVA ILUSTRADA



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

## COZINHA FECHADA

PERSPECTIVA ILUSTRADA

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



## SUÍTE MASTER

PERSPECTIVA ILUSTRADA



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

## SUÍTE MASTER AMPLIADA

PERSPECTIVA ILUSTRADA



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

## SUÍTE FILHA

PERSPECTIVA ILUSTRADA



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

## SUÍTE FILHO

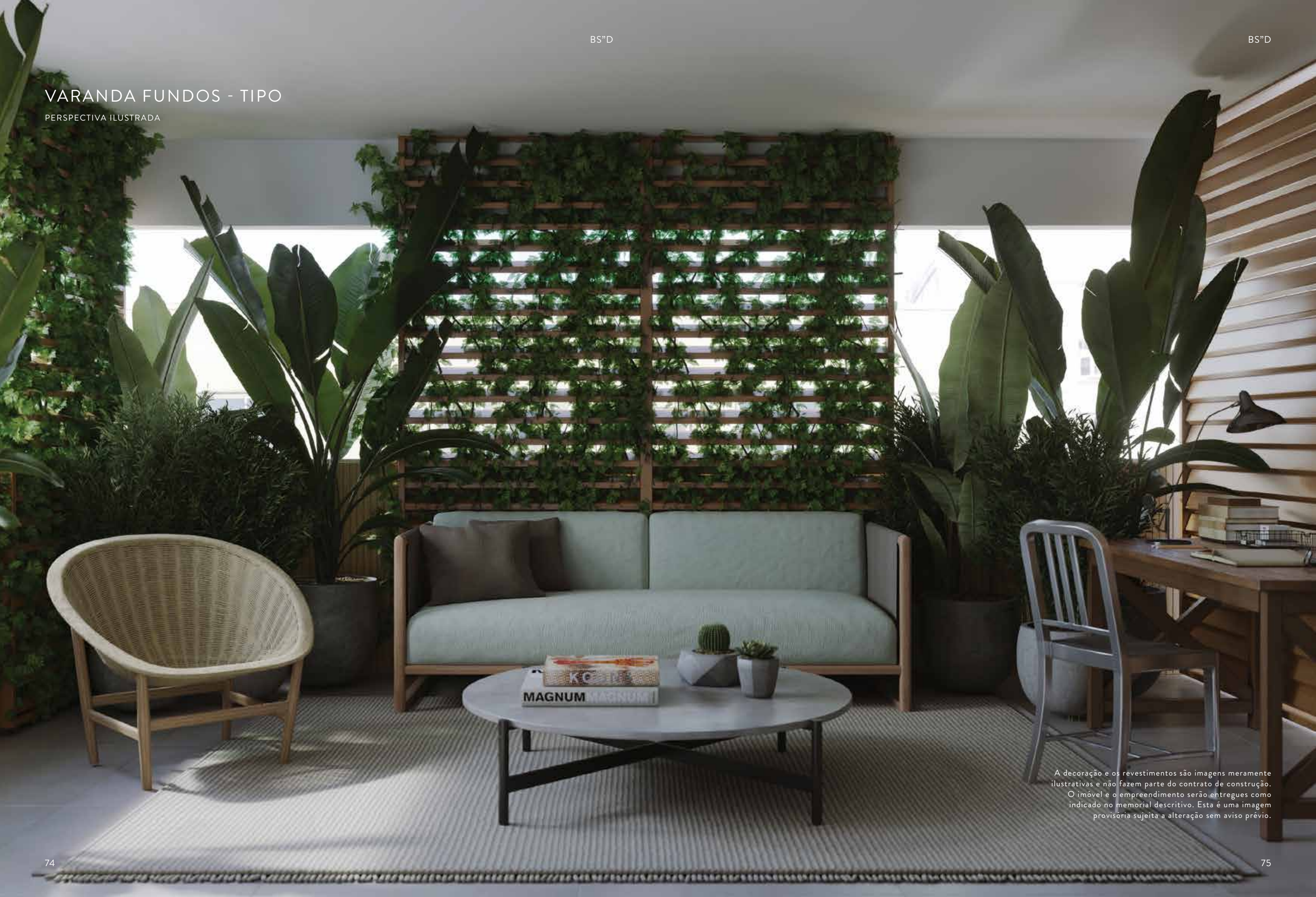
PERSPECTIVA ILUSTRADA



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

## VARANDA FUNDOS - TIPO

PERSPECTIVA ILUSTRADA



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



# TERRAÇO - COBERTURA

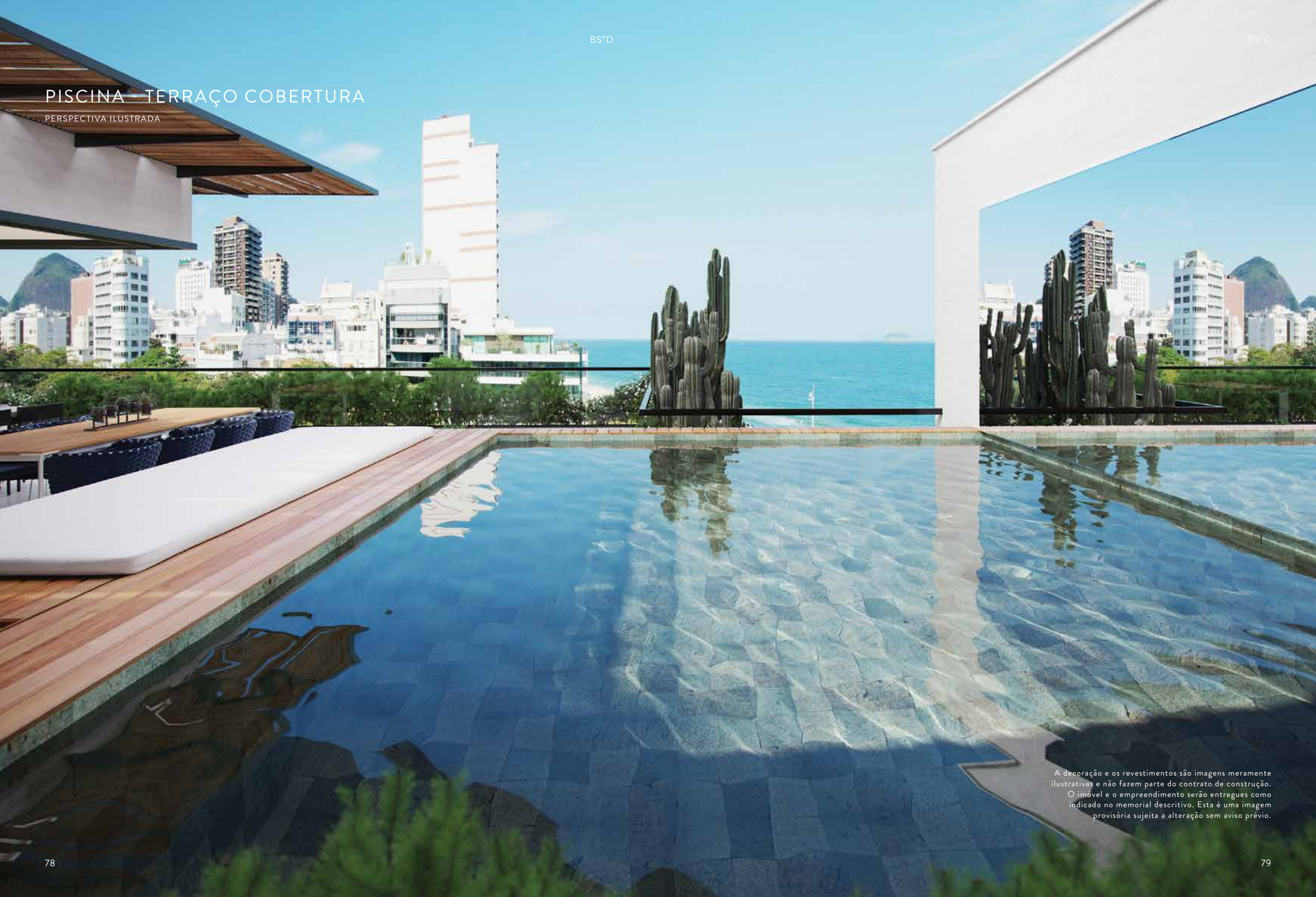
PERSPECTIVA ILUSTRADA



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

# PISCINA — TERRAÇO COBERTURA

PERSPECTIVA ILUSTRADA



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

## SALA - DEPENDÊNCIA DA COBERTURA

PERSPECTIVA ILUSTRADA



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

## SALA DE TV COBERTURA - PAVIMENTO SUPERIOR

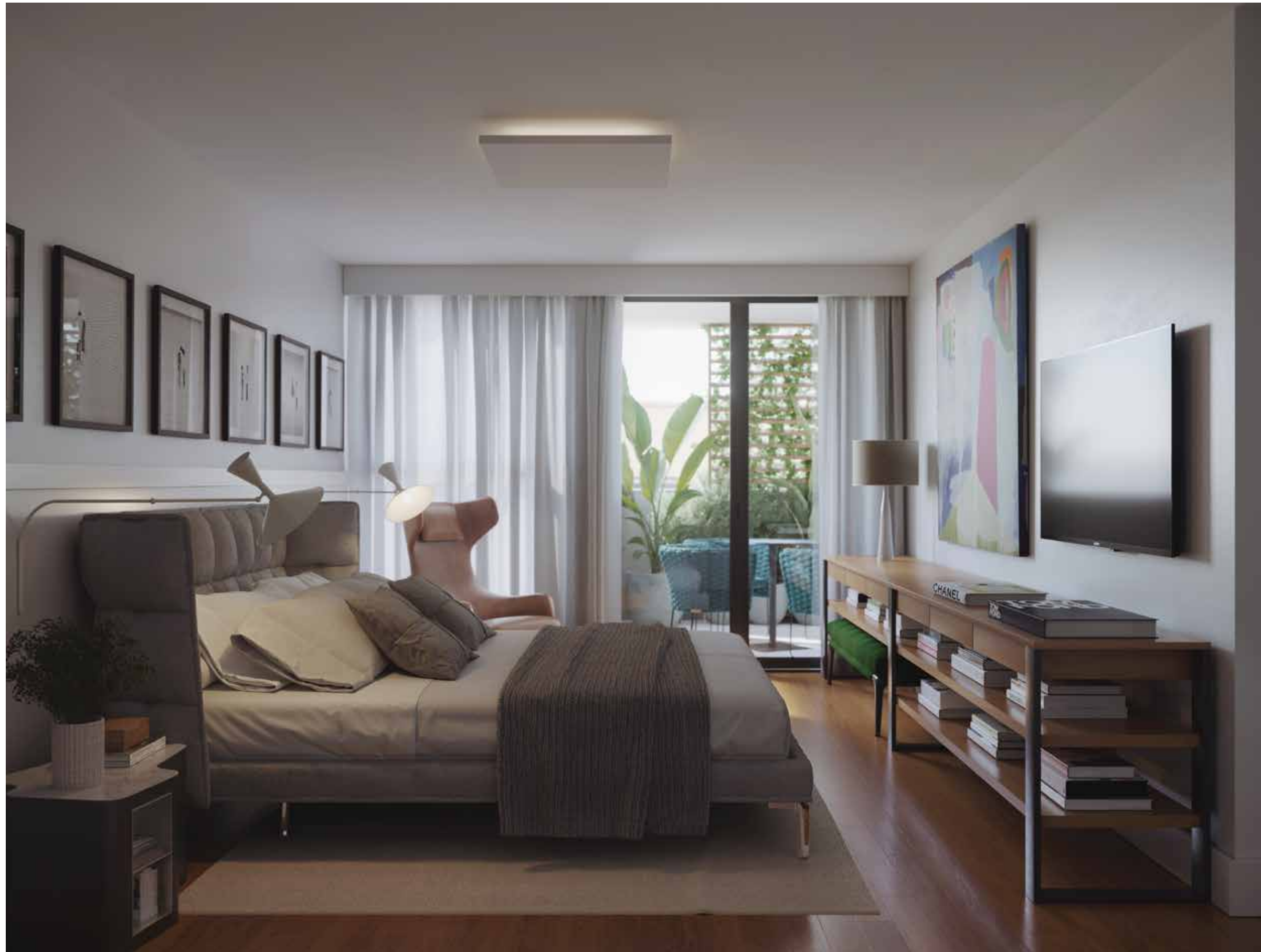
PERSPECTIVA ILUSTRADA



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

## SUÍTE MASTER COBERTURA

PERSPECTIVA ILUSTRADA



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

## TERRAÇO DESCOBERTO - COBERTURA

PERSPECTIVA ILUSTRADA



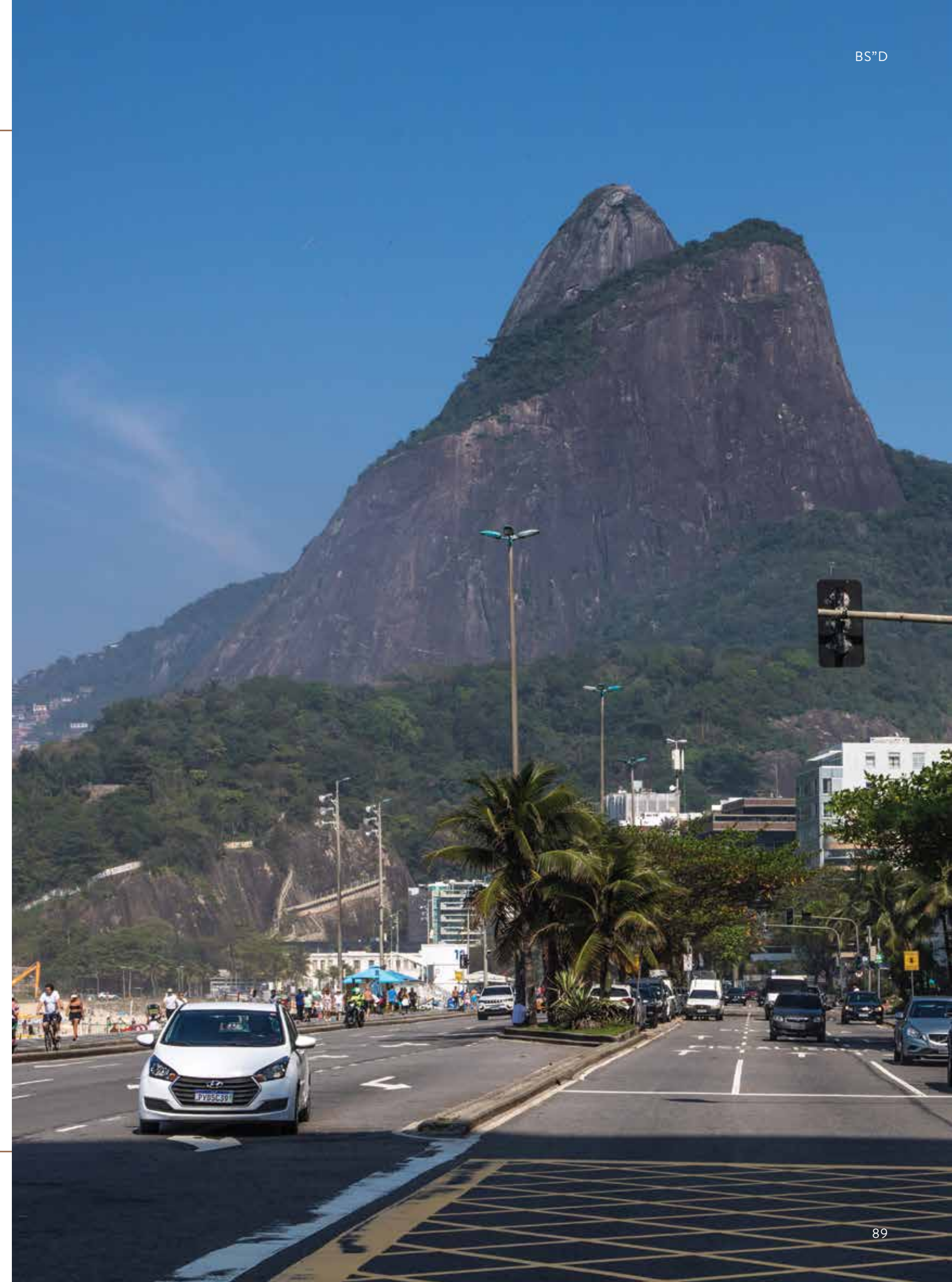
A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e o empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Esta é uma imagem provisória sujeita a alteração sem aviso prévio.

## QUADRO DE ÁREAS

UNIDADES	APARTAMENTO	VARANDA	JARDINEIRA	TERRAÇO DESCOBERTO	DEPENDÊNCIA COBERTA	ÁREA TOTAL
101	194,70m <sup>2</sup>	37,39m <sup>2</sup>	9,63m <sup>2</sup>	86,07m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	327,79m <sup>2</sup>
201	194,70m <sup>2</sup>	64,24m <sup>2</sup>	9,63m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	268,57m <sup>2</sup>
301	194,70m <sup>2</sup>	64,24m <sup>2</sup>	9,63m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	268,57m <sup>2</sup>
401	194,70m <sup>2</sup>	64,24m <sup>2</sup>	9,63m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	268,57m <sup>2</sup>
501	194,70m <sup>2</sup>	64,24m <sup>2</sup>	9,63m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	268,57m <sup>2</sup>
601	194,70m <sup>2</sup>	64,24m <sup>2</sup>	19,26m <sup>2</sup>	87,24m <sup>2</sup>	173,13m <sup>2</sup>	538,57m <sup>2</sup>

## QUADRO DE VAGAS

UNIDADES	TOTAL VAGAS
101	2
201	2
301	3
401	3
501	3
601	4

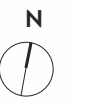




## O PROJETO

Mais que planejado, o Dom foi desenhado, minuciosamente. Suas plantas são espaçosas e nelas cabem toda a sofisticação, exclusividade e estilo de vida do carioca.

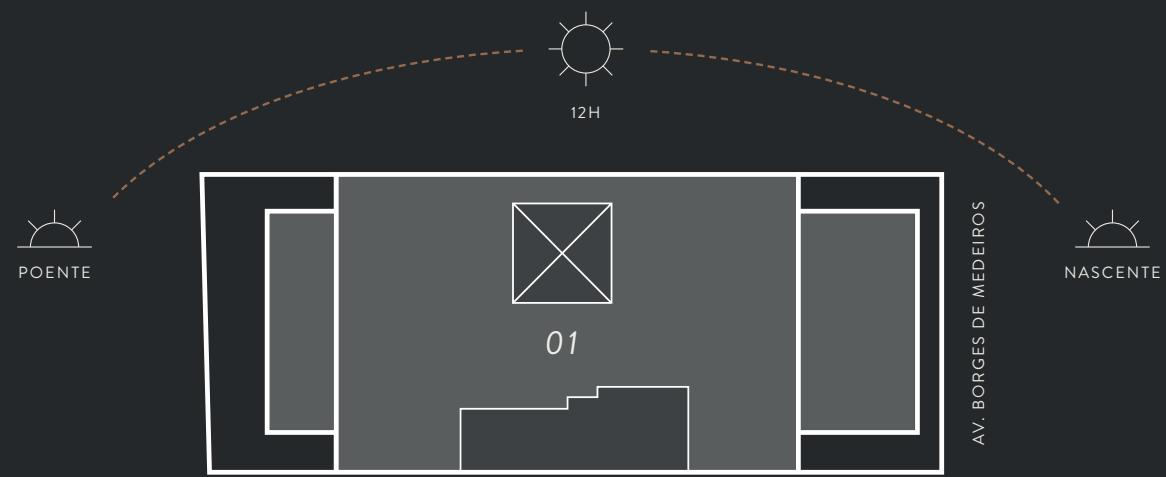




## APARTAMENTO 101 - GARDEN PADRÃO 4 SUÍTES

ÁREA PRIVATIVA TOTAL  
 194,70m<sup>2</sup> (apto) + 37,39m<sup>2</sup> (varanda) + 9,63m<sup>2</sup> (jardineira)  
 + 86,07 m<sup>2</sup> (terraço descoberto) = 327,79m<sup>2</sup>

A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeira a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional durante a personalização de acabamentos.





## APARTAMENTO 101 - GARDEN OPÇÃO COZINHA GOURMET

ÁREA PRIVATIVA TOTAL  
 194,70m<sup>2</sup> (apto) + 37,39m<sup>2</sup> (varanda) + 9,63m<sup>2</sup> (jardineira)  
 + 86,07 m<sup>2</sup> (terraço descoberto) = 327,79m<sup>2</sup>

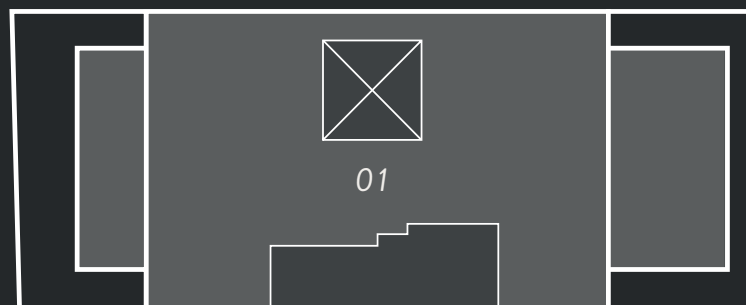
A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional durante a personalização de acabamentos.



POENTE



12H

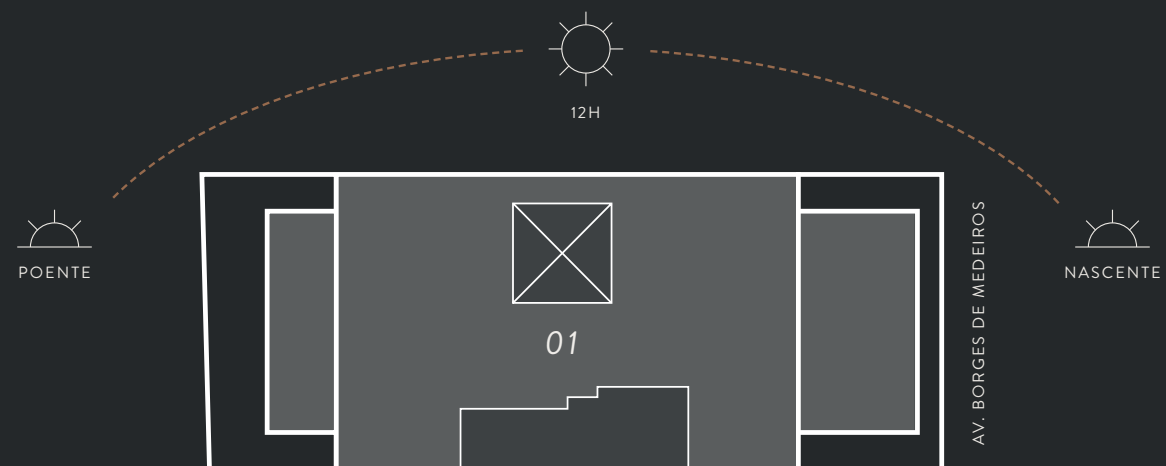
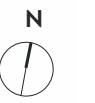


AV. BORGES DE MEDEIROS



NASCENTE

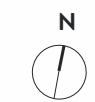
01



## APARTAMENTO 101 - GARDEN OPÇÃO 3 SUÍTES COM SALA DE TV

ÁREA PRIVATIVA TOTAL  
 194,70m<sup>2</sup> (apto) + 37,39m<sup>2</sup> (varanda) + 9,63m<sup>2</sup> (jardineira)  
 + 86,07 m<sup>2</sup> (terraço descoberto) = 327,79m<sup>2</sup>

A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeira a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional durante a personalização de acabamentos.



## APARTAMENTO 101 - GARDEN OPÇÃO SUÍTE MASTER AMPLIADA

ÁREA PRIVATIVA TOTAL  
 194,70m<sup>2</sup> (apto) + 37,39m<sup>2</sup> (varanda) + 9,63m<sup>2</sup> (jardineira)  
 + 86,07 m<sup>2</sup> (terraço descoberto) = 327,79m<sup>2</sup>

A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeira a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional durante a personalização de acabamentos.



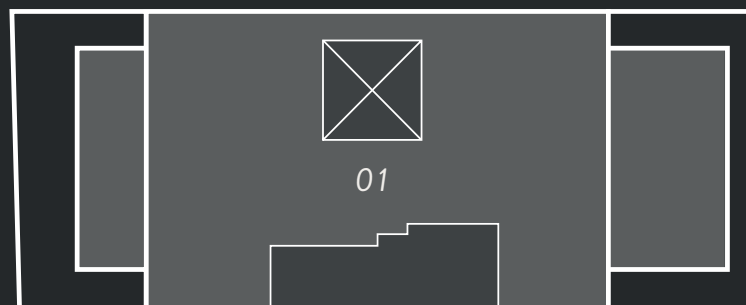
POENTE



12H

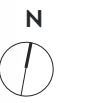


NASCENTE



AV. BORGES DE MEDEIROS

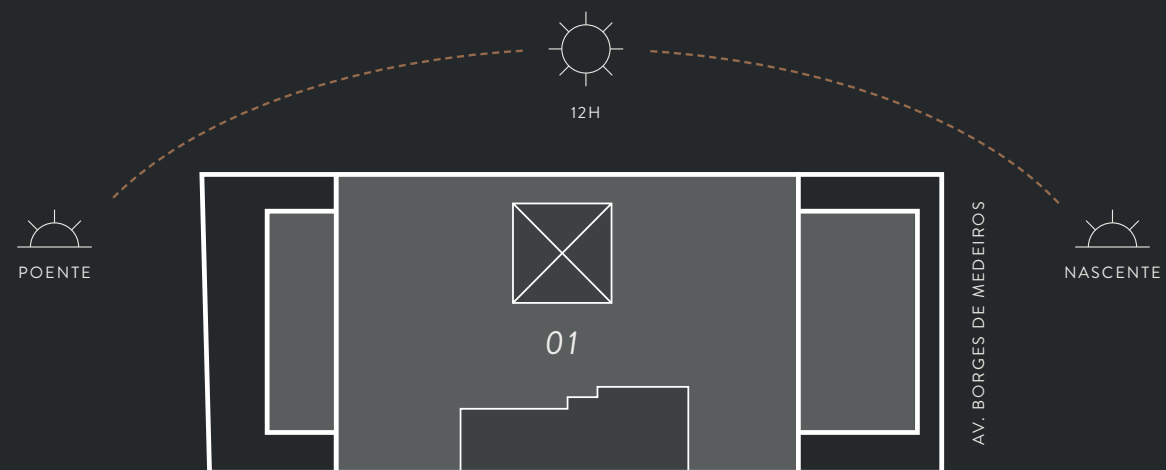
01

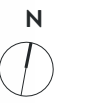


## APARTAMENTO 201 A 501 - TIPO PADRÃO 4 SUÍTES

ÁREA PRIVATIVA TOTAL  
194,70m<sup>2</sup> (apto) + 64,24m<sup>2</sup> (varanda) + 9,63m<sup>2</sup> (jardineira) = 268,57m<sup>2</sup>

A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional durante a personalização de acabamentos.



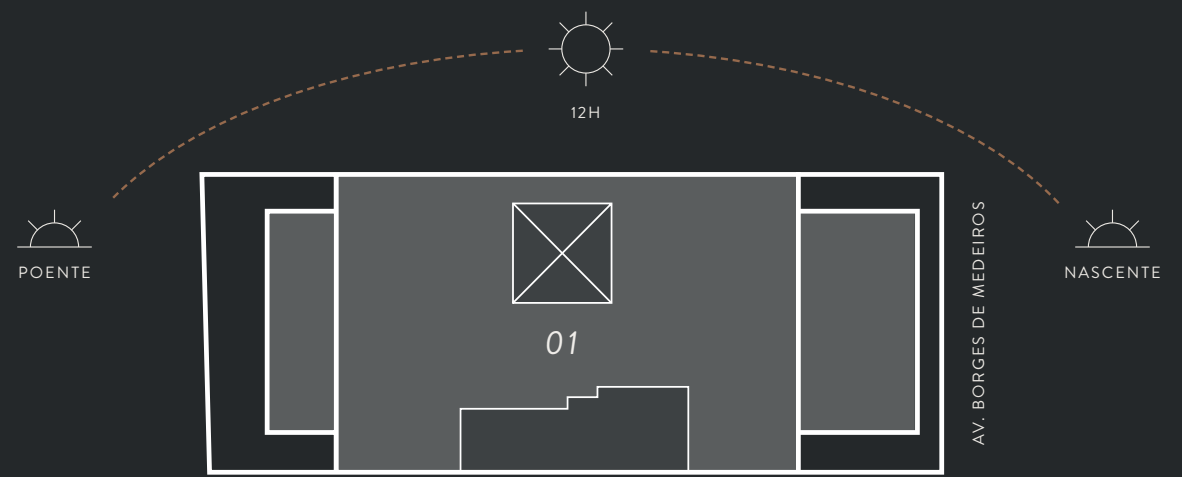


0.0 0.50 1.00 2.00 3.00  
Escala Gráfica

## APARTAMENTO 201 A 501 - TIPO OPÇÃO COZINHA GOURMET

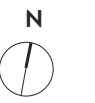
ÁREA PRIVATIVA TOTAL  
194,70m<sup>2</sup> (apto) + 64,24m<sup>2</sup> (varanda) + 9,63m<sup>2</sup> (jardineira) = 268,57m<sup>2</sup>

A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional durante a personalização de acabamentos.



AV. BORGES DE MEDEIROS

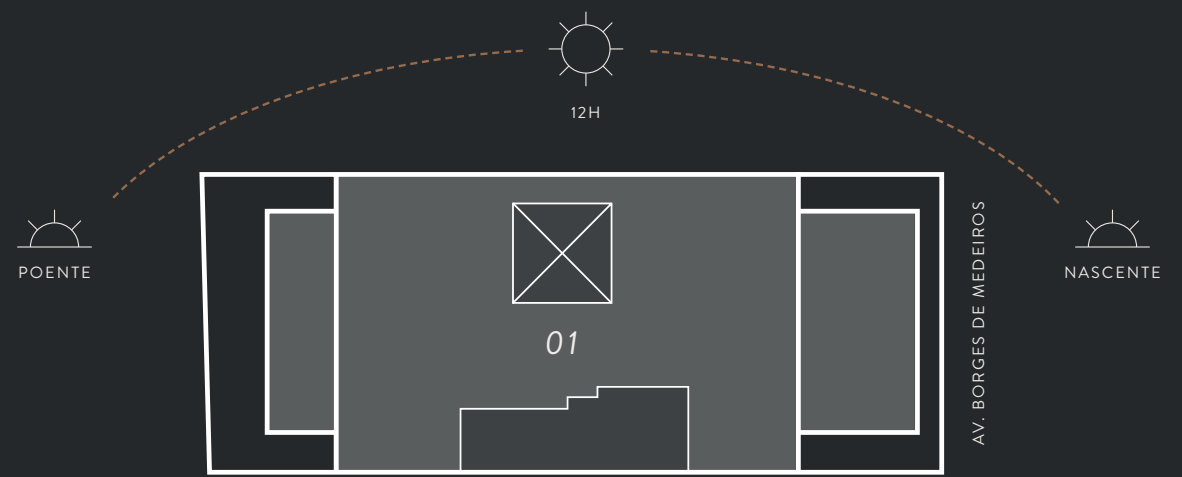
01

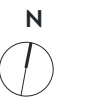


## APARTAMENTO 201 A 501 - TIPO OPÇÃO SUÍTE MASTER AMPLIADA

ÁREA PRIVATIVA TOTAL  
194,70m<sup>2</sup> (apto) + 64,24m<sup>2</sup> (varanda) + 9,63m<sup>2</sup> (jardineira) = 268,57m<sup>2</sup>

A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional durante a personalização de acabamentos.





## APARTAMENTO 601 - PAVIMENTO INFERIOR PADRÃO 4 SUÍTES

ÁREA PRIVATIVA TOTAL  
 194,70m<sup>2</sup> (apto) + 64,24m<sup>2</sup> (varanda) + 19,26m<sup>2</sup> (jardineira)  
 + 173,13m<sup>2</sup> (dependência coberta) + 87,24 m<sup>2</sup> (terraço descoberto) = 538,57m<sup>2</sup>

A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional durante a personalização de acabamentos.



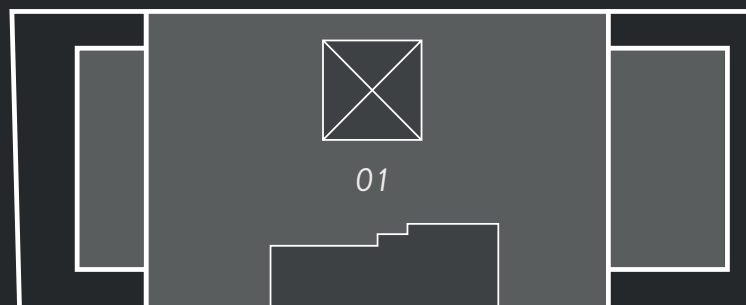
POENTE



12H



NASCENTE



AV. BORGES DE MEDEIROS

01

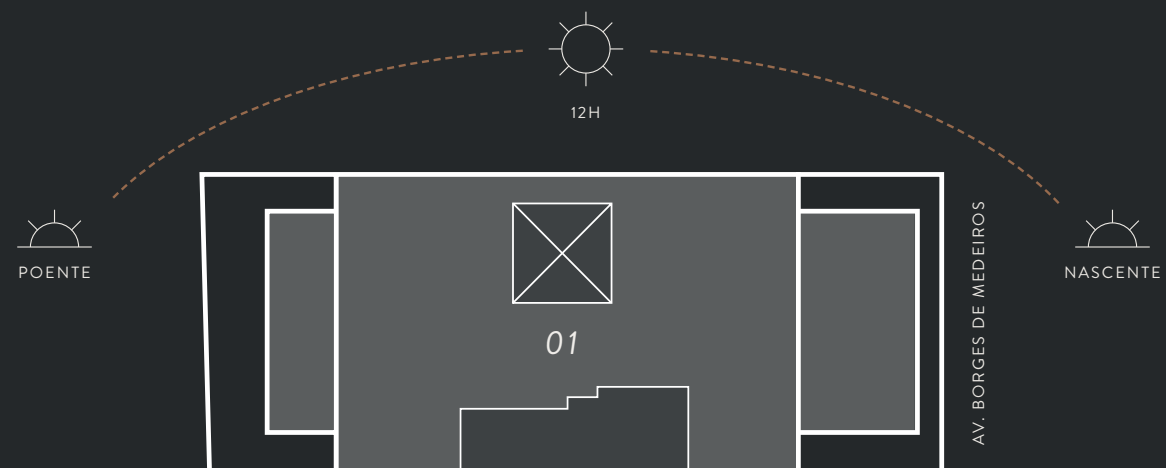


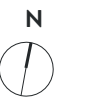


## APARTAMENTO 601 - PAVIMENTO INFERIOR OPÇÃO COZINHA GOURMET

ÁREA PRIVATIVA TOTAL  
 194,70m<sup>2</sup> (apto) + 64,24m<sup>2</sup> (varanda) + 19,26m<sup>2</sup> (jardineira)  
 + 173,13m<sup>2</sup> (dependência coberta) + 87,24 m<sup>2</sup> (terraço descoberto) = 538,57m<sup>2</sup>

A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional durante a personalização de acabamentos.

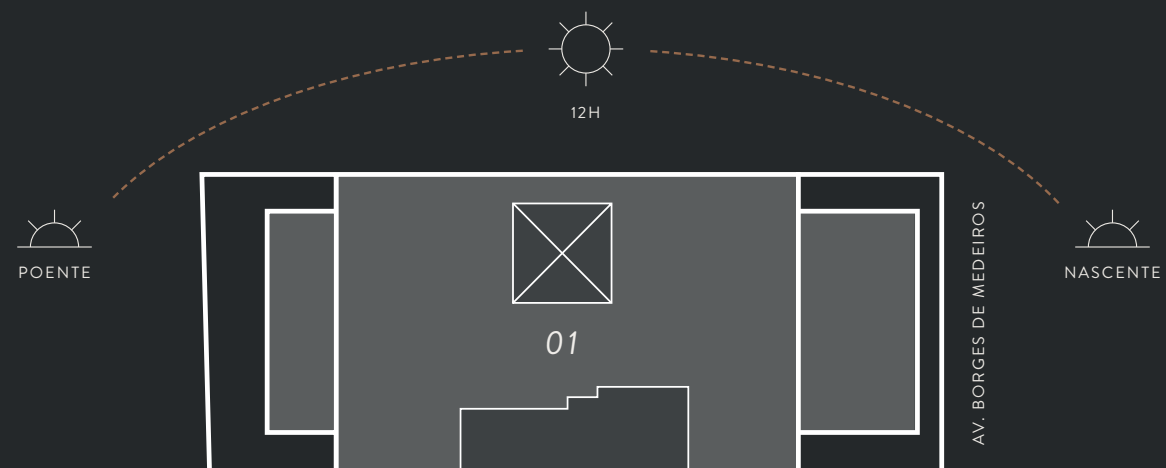


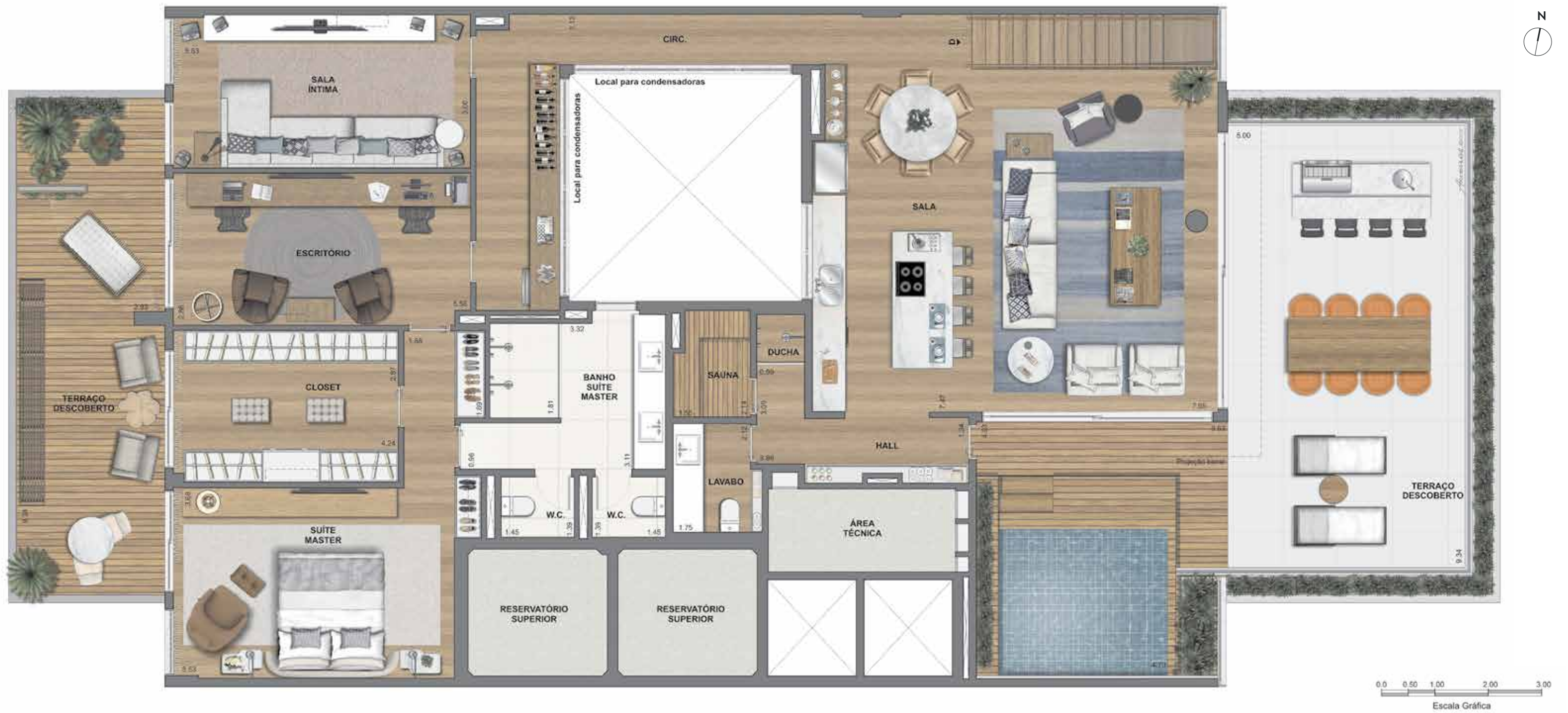
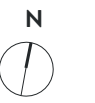


## APARTAMENTO 601 - PAVIMENTO INFERIOR OPÇÃO SUÍTE MASTER AMPLIADA

ÁREA PRIVATIVA TOTAL  
 194,70m<sup>2</sup> (apto) + 64,24m<sup>2</sup> (varanda) + 19,26m<sup>2</sup> (jardineira)  
 + 173,13m<sup>2</sup> (dependência coberta) + 87,24 m<sup>2</sup> (terraço descoberto) = 538,57m<sup>2</sup>

A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional durante a personalização de acabamentos.

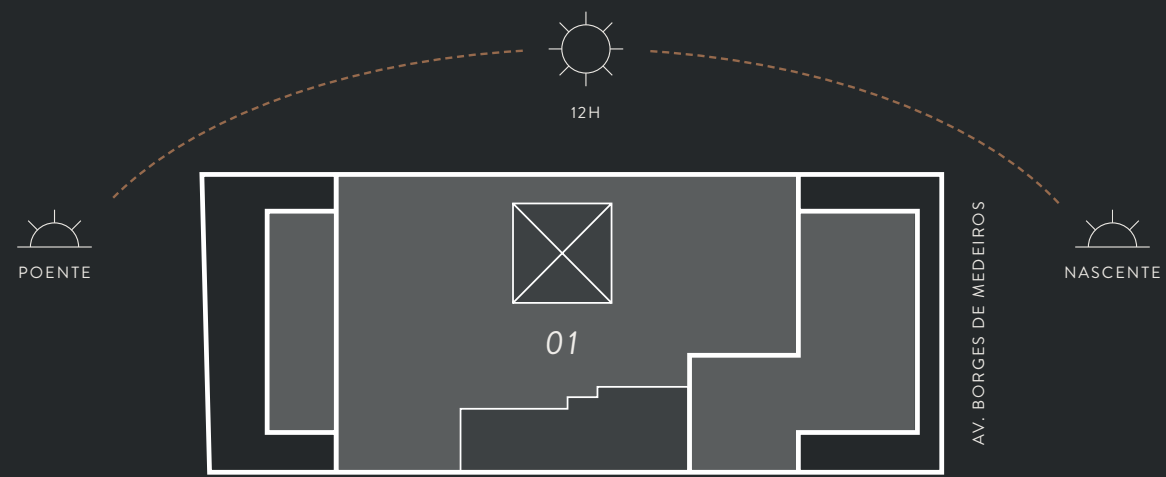


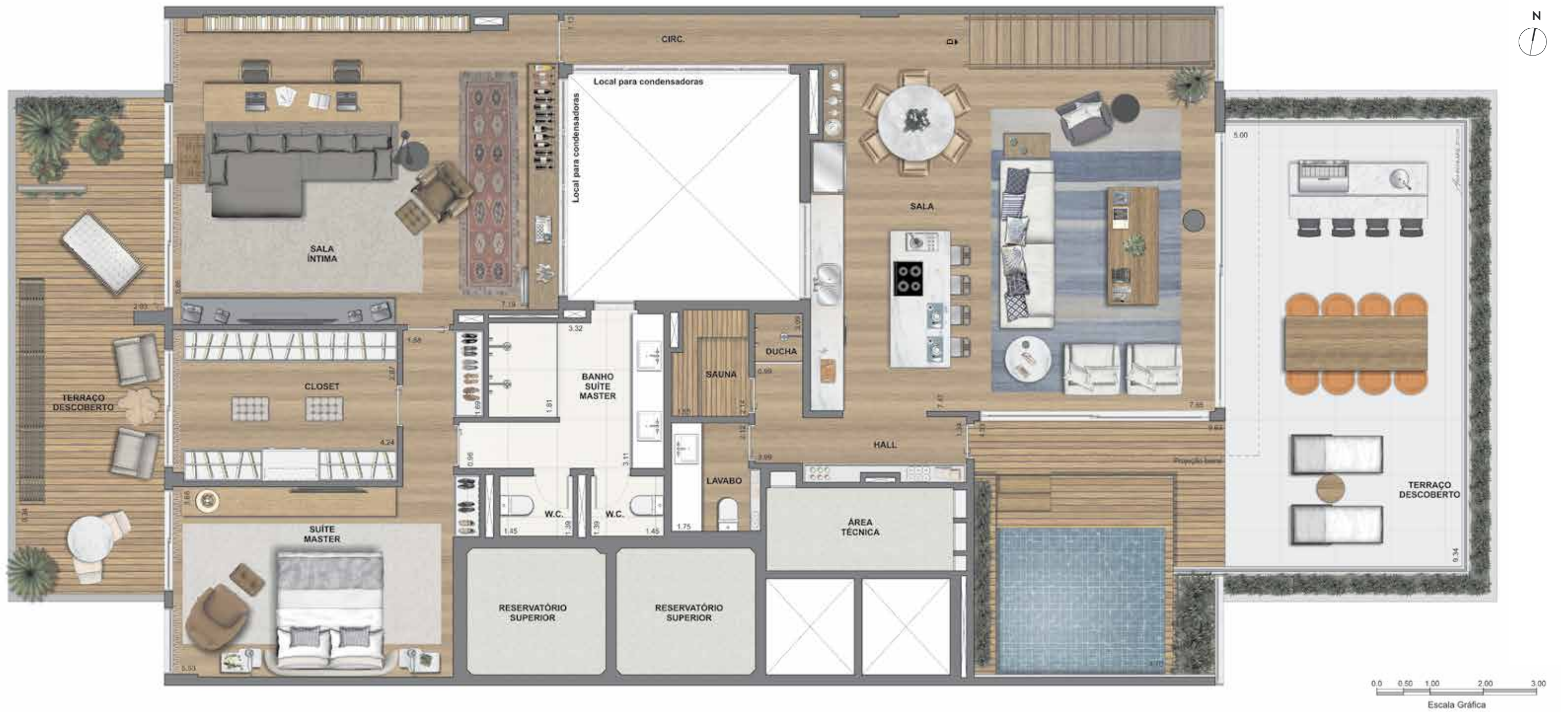
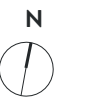


## APARTAMENTO 601 - PAVIMENTO SUPERIOR PADRÃO

ÁREA PRIVATIVA TOTAL  
 194,70m<sup>2</sup> (apto) + 64,24m<sup>2</sup> (varanda) + 19,26m<sup>2</sup> (jardineira)  
 + 173,13m<sup>2</sup> (dependência coberta) + 87,24 m<sup>2</sup> (terraço descoberto) = 538,57m<sup>2</sup>

A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeira a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional durante a personalização de acabamentos.

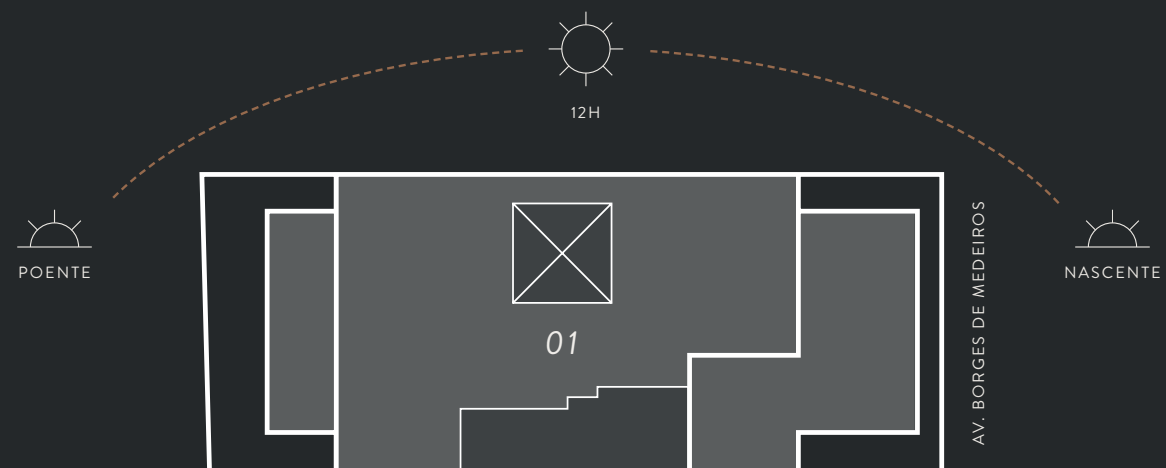




## APARTAMENTO 601 - PAVIMENTO SUPERIOR OPÇÃO SALA TV AMPLIADA

ÁREA PRIVATIVA TOTAL  
 194,70m<sup>2</sup> (apto) + 64,24m<sup>2</sup> (varanda) + 19,26m<sup>2</sup> (jardineira)  
 + 173,13m<sup>2</sup> (dependência coberta) + 87,24 m<sup>2</sup> (terraço descoberto) = 538,57m<sup>2</sup>

A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional durante a personalização de acabamentos.

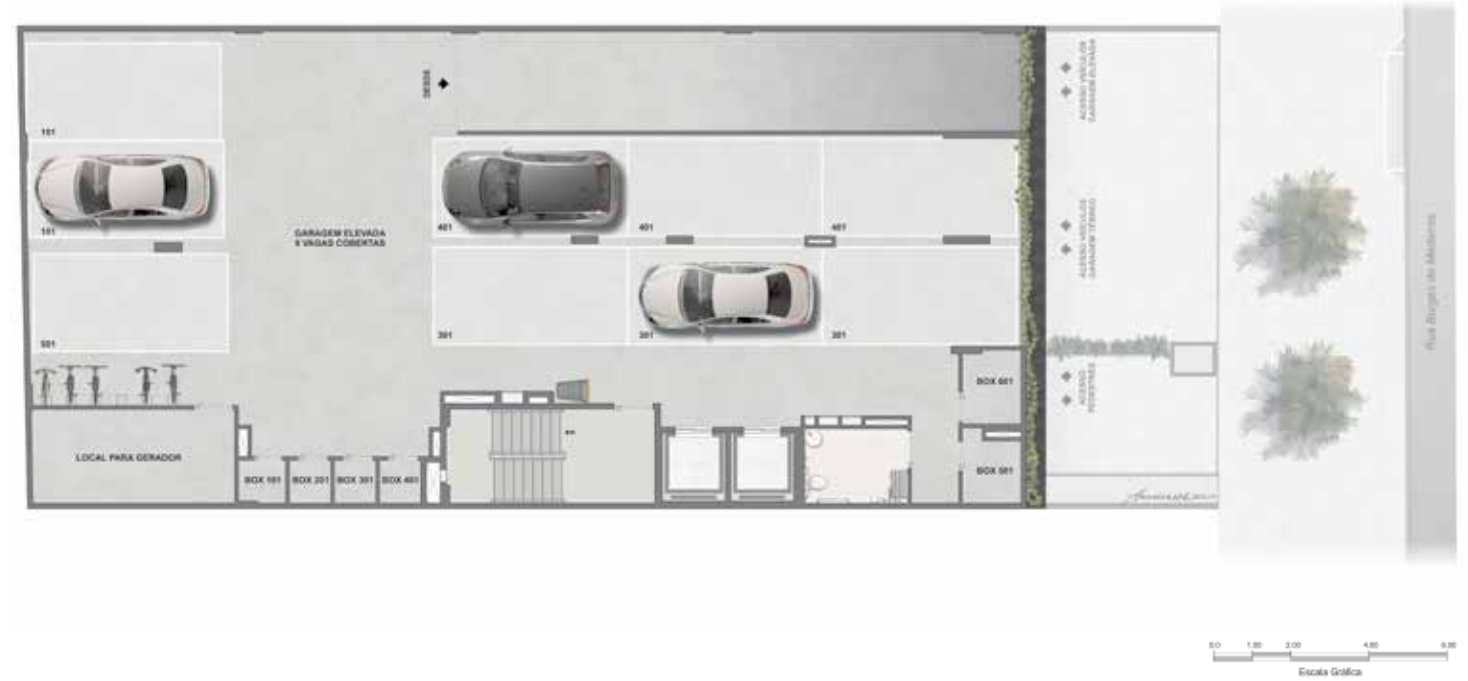




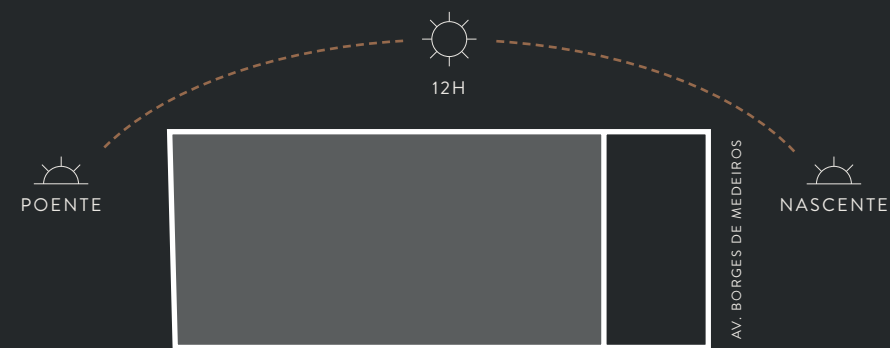
BS”D



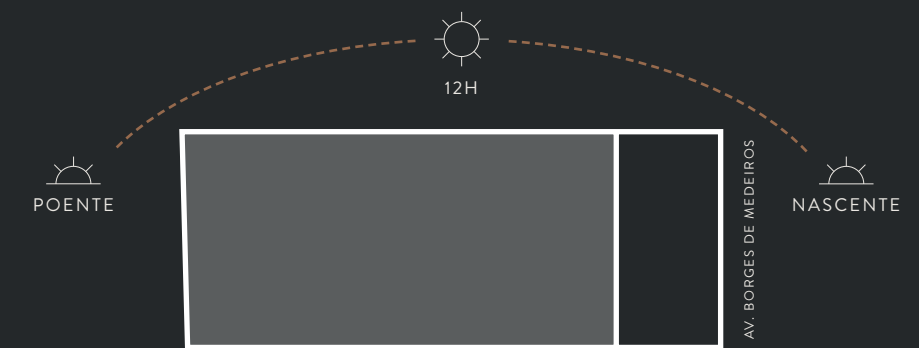
BS”D



## TÉRREO



## GARAGEM ELEVADA



A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeira a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional durante a personalização de acabamentos.

A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeira a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional durante a personalização de acabamentos.



FOTO ILUSTRATIVA



FOTO ILUSTRATIVA

## AUTOMAÇÃO

### AQUI, A ALMA DO CARIOCA E A TECNOLOGIA ANDAM JUNTAS.

Trazer o que há de mais tecnológico e avançado para o dia a dia do carioca é uma das principais características da Mozak quando se trata de automações residenciais.

Checagem do consumo de energia por unidade e acesso a vídeos de monitoramento local ou remoto são só alguns dos pontos fortes que fazem do Dom o lugar ideal para você e sua família. Afinal, tranquilidade, economia, sofisticação e inteligência são tão importantes quanto as belezas que o Rio tem para oferecer.



FOTO ILUSTRATIVA

## AUTOMAÇÃO PREDIAL



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

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



### INFRAESTRUTURA PARA INSTALAÇÃO FUTURA DE UMA PORTARIA REMOTA

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

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



### CFTV COM MONITORAMENTO LOCAL E REMOTO

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

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

## PREVISÃO DE AUTOMAÇÃO APARTAMENTOS



### REDE E TELEFONIA IP

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



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

Facilidade para entrar ou sair do apartamento, de maneira rápida, segura e independente. Basta encostar o cartão ou dedo no leitor (no caso de biometria) e a porta de entrada abre automaticamente.



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

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



### TOMADAS USB NAS SALAS E QUARTOS

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



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

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



### INFRAESTRUTURA PARA AUTOMAÇÃO DE AR-CONDICIONADO

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



### APARTAMENTOS COM INFRAESTRUTURA PREPARADA PARA IOT

Vários equipamentos hoje em dia podem ser conectados e controlados via internet. É possível acionar e desligar aparelhos ou controlar itens que precisam de reposição em uma geladeira, por exemplo. No futuro, a internet das coisas estará presente na maioria dos equipamentos domésticos que temos em casa.

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

## SEGURANÇA

**SUA PREOCUPAÇÃO É APROVEITAR.  
NOSSO TRABALHO É FAZER VOCÊ  
SE PREOCUPAR SÓ COM ISSO.**

Ser carioca é uma arte. E como toda obra de arte, é preciso ter cuidados. Por isso, o Dom conta com equipamentos como sensores, alarmes e circuitos internos de última geração, que dão a você total segurança de acesso. Um sistema que vai ajudar você a receber visitas ou entregas e cuidar do seu patrimônio e de sua família de um jeito rápido e seguro.



FOTO ILUSTRATIVA

## SEGURANÇA PREDIAL



### ALARME E SENSORES PERIMETRAIS

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



### CIRCUITO DE CFTV

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



### INFRAESTRUTURA PARA PORTARIA REMOTA

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

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



### PELÍCULA PROTETORA ANTIVANDALISMO NO VIDRO DA PORTARIA

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

## SEGURANÇA APARTAMENTOS



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

Ao entrar no edifício ou em sua unidade, é possível acionar um botão antipânico. De forma discreta ele sinaliza para os sistemas de segurança que algo atípico está acontecendo, para que as devidas providências possam ser tomadas.



### INFRAESTRUTURA PARA CÂMERA DE VIGILÂNCIA

É possível instalar câmeras de vigilância e monitorar determinados ambientes dentro da sua unidade. Você pode acessar essas câmeras através de seu celular.



### KIT FECHADURA ELETRÔNICA

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

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



## SERVIÇOS

### SERVIÇOS PARA ATENDER A NECESSIDADE DO CARIOCA.

O futuro chegou, e morar no Dom é fazer parte dele. Por isso, temos tomadas para carros e bicicletas elétricas espalhadas por todo o estacionamento, assim como calibrador digital para pneus e bolas. Além disso, dispomos também de contadores individuais de energia que permitem o controle de quanto cada morador está usando.



FOTO ILUSTRATIVA



FOTO ILUSTRATIVA



#### POSTO DE RECARGA PARA VEÍCULOS E BICICLETAS ELÉTRICAS

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



#### CALIBRADOR DIGITAL

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



FOTO ILUSTRATIVA

## SUSTENTABILIDADE

### UM EMPREENDIMENTO TÃO PRESENTEADO PELA NATUREZA, TEM MAIS É QUE RETRIBUIR.

O carioca ama a natureza do Rio. Por isso, no Dom ele tem a chance de cuidar e zelar por ela também. O empreendimento é totalmente equipado com itens sustentáveis como lâmpadas de LED, medidores individuais de água, coleta seletiva de lixo, bacias com sistema Dual Flush que contribuem no racionamento da água, além de vários outros. Isso significa mais economia, eficiência energética e consumo inteligente para você, sua família e para o planeta.



#### ÁREAS COMUNS ENTREGUES COM LÂMPADAS LED

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



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

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



#### MEDIDORES INDIVIDUAIS DE ÁGUA

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



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

Nas áreas comuns, as válvulas de chuveiros e torneiras liberam uma quantidade pré-estabelecida de água, por um determinado período. Se quiser liberar mais, basta acionar o dispositivo novamente. Isso reduz de forma considerável o desperdício de água.



#### COLETA SELETIVA DE LIXO

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

## PERSONALIZAÇÃO

### FEITO PARA SE ADAPTAR, ASSIM COMO O CARIOCA.

Existem cariocas de todos os tipos. E, para todos eles, existe um Dom. Seja qual for o tipo de carioca que você é, o time de arquitetos da Mozak está aqui para deixar o seu apartamento do seu jeito, personalizando sua planta dentro dos critérios estabelecidos pelo empreendimento.

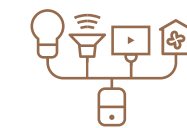


PLANTAS DIVERSAS QUE PERMITEM QUE CADA CLIENTE TENHA UM APARTAMENTO ÚNICO PARA CADA ESTILO DE VIDA

4 SUÍTES

3 SUÍTES

COZINHA GOURMET



KITS PARA AUTOMAÇÃO DOS APARTAMENTOS



REVESTIMENTOS

Serão oferecidas algumas opções de revestimentos de alto padrão para vários estilos de decoração.

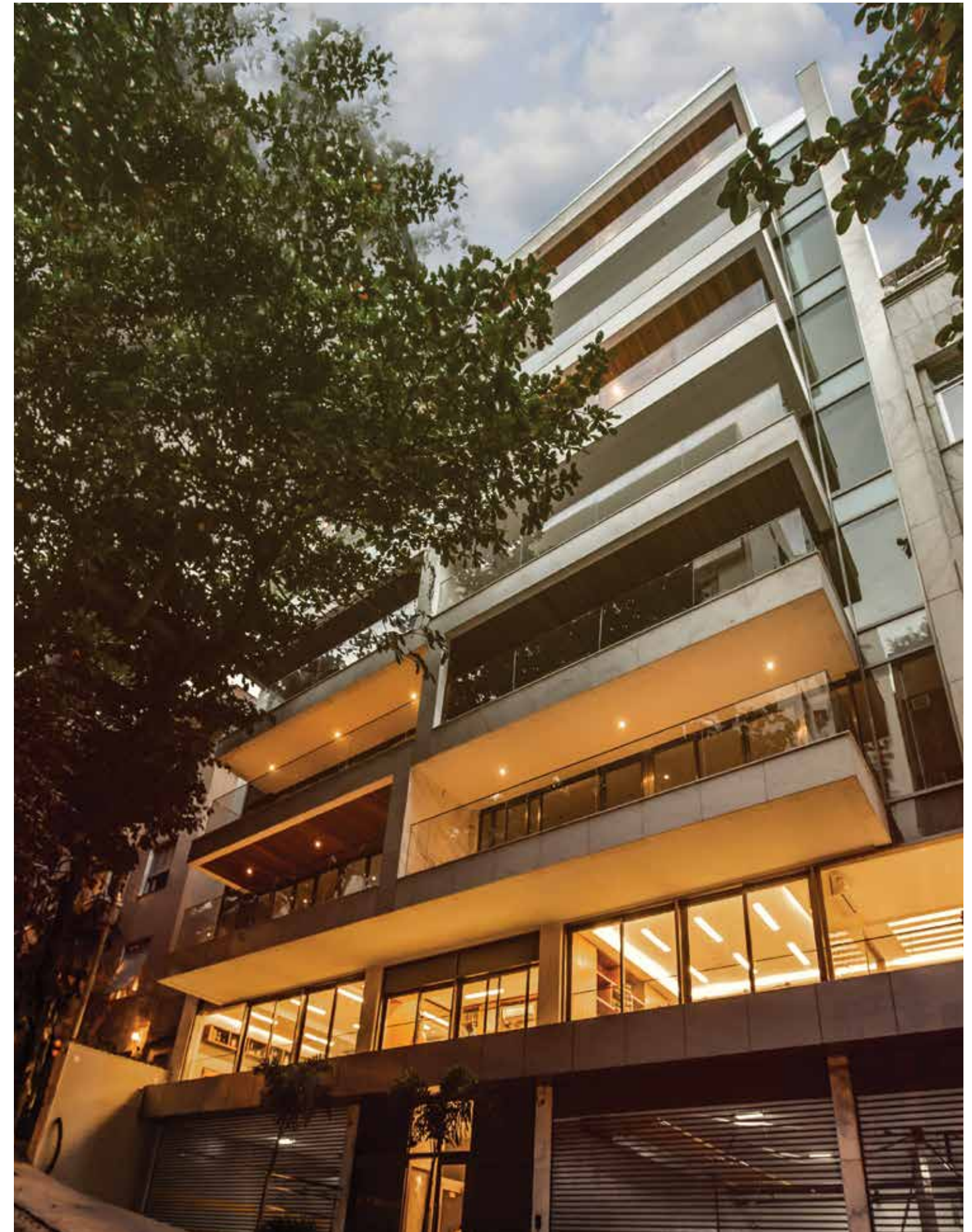


Índigo / ilustração fachada

## SOBRE A MOZAK

Por trás de uma empresa com 25 anos de experiência, estão processos de gestão organizados e que tornam nossa produtividade e assertividade maiores. A Mozak, ao longo de sua trajetória, aprendeu muitas coisas e tornou seus processos mais rígidos, acompanhando de perto a produtividade e necessidades de todos os seus setores e traçando estratégias para alcançar seus objetivos e entregar excelência a seus clientes.

Hoje, podemos dizer que somos uma das poucas empresas de médio porte em nosso segmento certificadas pela ISO 9001:15 e que esse é apenas o começo de um processo intenso de profissionalização previsto no planejamento estratégico de nossa empresa.



Igarapava 53 / foto do local



Cenário / foto do local



Centro Empresarial Luiz Severiano Ribeiro / perspectiva ilustrada



Exclusivê Leblon / foto do local



Villa Humaitá / foto do local

## ISO 9001

A ISO 9001 é um Sistema de Gestão de Qualidade, com um conjunto de diretrizes que buscam padronizar e verificar os processos da empresa com base na melhoria contínua.

Essa certificação representou um passo muito importante para nós.

Oferecemos ainda mais confiança para o nosso cliente, que ao longo do relacionamento com a Mozak terá a garantia de um serviço de alta qualidade e, ao final da obra, um produto que superará suas expectativas.

Assumimos com nossos clientes e parceiros o compromisso de estar sempre em busca da excelência.



## MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS

### Dom

### A. EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

#### 1. SEGURANÇA PATRIMONIAL

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

##### 1.1. Fechamento do Terreno

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

##### 1.2. Acessos Veículos

Os portões de acesso a veículos serão em alumínio conforme detalhes do Projeto Arquitetônico de Fachada. Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de sistema automatizado de acionamento dos mesmos. A aquisição e a instalação de portões eletromecânicos com controles automáticos poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

##### 1.3. Acesso Pedestres

A esquadria de acesso a pedestres na portaria será em alumínio e vidro, conforme detalhes do Projeto Arquitetônico de Fachada e de Segurança. Essa esquadria será ainda dotada de um sistema de passa volumes. Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de sistema automatizado de acionamento dos mesmos.

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

##### 1.4. Circuito Fechado de TV (CFTV)

Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de circuito interno de TV com monitoramento digital de imagens, em pontos distribuídos estrategicamente pelas partes comuns da edificação.

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

##### 1.5. Central de Alarme

Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de central de alarme anti intrusão, com possibilidade de controle de acesso ao perímetro da edificação e acionamento via controle remoto e/ou botões de pânico. A aquisição e a instalação dos equipamentos poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

##### 1.6. Proteção Perimetral

Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de proteção perimetral com sensores infra vermelhos. A aquisição e a instalação dos equipamentos poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

##### 1.7. Controle de Acesso

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

##### 2. TELECOMUNICAÇÕES:

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

##### 2.1. Interfonia

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

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

##### 2.2. Telefonia

Serão instaladas tubulações e caixas necessárias, desde a entrada do prédio até a entrada da unidade, sendo a ligação da rede externa à entrada do prédio a cargo da Concessionária local (ligação definitiva). Será previsto um ponto na sala, nos quartos e na cozinha, de chegada da instalação para cada unidade, visando à futura instalação de linhas particulares de telefone externo por operadoras locais pelos adquirentes das unidades.

##### 2.3. Automação Predial

Conforme Projeto De Automação Predial, será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para instalação dos controles automatizados dos principais equipamentos funcionais da edificação, considerando-se níveis de reservatórios de águas, conjunto de motores bomba e elevadores. A aquisição dos equipamentos e a instalação da cablagem poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

##### 3. ELEVADORES

Serão instalados 2 elevadores interligando os pavimentos térreo até o 6º pavimento, conforme capacidade e velocidades previstas pelo cálculo de tráfego exigido pelo GEM, das marcas OTIS, ATLAS-SCHINDLER, THYSSEN KRUPP ou KONE. A dimensão dos elevadores deverá atender a norma para deficientes físicos vigente no Município do Rio de Janeiro. As cabines serão revestidas em aço inoxidável e espelho, com comandos automáticos e as portas terão acabamento em aço inoxidável.

##### 4. SISTEMA DE AR CONDICIONADO

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada. As unidades autônomas serão dotadas de infraestrutura (tubulação frigorígena principal, cabo de força e controle da ligação da unidade evaporadora até a condensadora, além de dreno) para instalação de sistema de refrigeração tipo Split, atendendo a pontos em todos os quartos, suítes e salas, ficando por conta dos adquirentes das unidades a aquisição e instalação das condensadoras e evaporadoras A localização das evaporadoras e condensadoras serão indicadas conforme determinação da construtora, ficando a cargo dos adquirentes a aquisição dos equipamentos e instalação dos mesmos após entrega do empreendimento. Para as áreas comuns, serão determinados pela construtora os locais a serem refrigerados com o mesmo sistema das unidades, e os equipamentos e a sua instalação poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

##### 5. SISTEMA DE PRESSURIZAÇÃO ESCADA

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada e de acordo com as determinações do GEM, será instalado e entregue em funcionamento o sistema de pressurização mecânica para a escada enclausurada que interliga o térreo até o 6º pavimento.

##### 6. SISTEMA DE PRESSURIZAÇÃO

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada e de acordo com as determinações da Concessionária local, será instalado e entregue em funcionamento o sistema de pressurização hidráulico para a unidade do 6º pavimento.

##### 7. SISTEMA DE GÁS E DE AQUECIMENTO DE ÁGUA

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada e de acordo com as determinações da Concessionária Local, será executada infraestrutura necessária para execução de sistema de aquecimento de água à gás para os banheiros e para as cozinhas, bem como um ponto de gás para fogão nas cozinhas nas unidades autônomas.

A aquisição e instalação dos aquecedores, ficarão a cargo dos adquirentes após a entrega do empreendimento, bem como a ligação definitiva de cada unidade junto à Concessionária.

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

##### 8. AUTOMAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

O projeto apresenta infraestrutura básica de automação nas áreas privativas conforme projeto específico de automação.

## B. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

##### 1. VEDAÇÕES

As vedações externas e internas serão executadas em blocos cerâmicos.

##### 2. ESTRUTURA

Será executada em concreto armado conforme projeto específico.

##### 3. INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS E DE ÁGUAS PLUVIAIS

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

##### 3.1. Materiais:

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

##### 3.2. Louças:

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

##### 3.3. Metais:

Serão especificadas das marcas Fabrimar, Deca ou Docol.

##### 3.4. Conjunto Motor-bomba:

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

##### 4. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

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

##### 4.1. Materiais:

• Fios e cabos: em cobre eletrolítico das marcas Prysmian, Ficap, Forest, Imbrac, Pirelli, Condispar, Reiplas ou IPCE.

• Eletrodutos: em PVC rígido ou flexível das marcas Tigre, Fortilit, Amanco, Suprema ou Cipla.

• Caixas e Quadros de Distribuição: em caixas metálicas ou PVC com portas das marcas Eletromar, Pial, Tigre, Steck, Cemar, Siemens, GE ou Internacional.

• Dispositivos de Proteção: disjuntores Siemens, GE, Lorenzetti, Eletromar ou Lousano.

• Interruptores e Tomadas dos banheiros das unidades autônomas e das partes comuns: marcas Pial, Siemens, Prime ou Bticino.

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

##### 5. INSTALAÇÕES DE COMBATE AO INCÊNDIO

Serão instalados os equipamentos necessários de combate e prevenção a incêndios, somente nas partes comuns, conforme normas do Corpo de Bombeiros. O dimensionamento seguirá o projeto a ser desenvolvido e aprovado pelo Corpo de Bombeiros e o custo será contemplado na verba de Habite-se e Ligações Definitivas.

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

##### 6. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

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

##### 7. VIDROS

Os vidros terão espessura compatível com o vão das esquadrias de alumínio. Os acabamentos dos mesmos seguirão as determinações da fachada do empreendimento. Toda a varanda, com exceção da varanda em frente à cozinha, será entregue com fechamento em vidro retrátil.

##### 8. FACHADA

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

## C. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

##### 1. ESTACIONAMENTO

**Piso:** Cimentado Liso

**Parede:** Pintura Látex

**Teto:** Laje desformada com pintura látex

##### 2. DEPÓSITO DE LIXO

**Piso:** Cerâmica

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

**Teto:** Laje desformada para pintura látex

**Soleira:** Tipo filete em granito ou mármore

**Porta:** Alumínio anodizado

##### 3. CASA DE BOMBAS E DEMAIS COMPARTIMENTOS TÉCNICOS

**Piso:** Cimentado Liso

**Parede:** Pintura Látex

**Teto:** Laje desformada para pintura látex

**Porta:** Alumínio anodizado ou ferro com pintura

#### 4. RESERVATÓRIO DE ÁGUA

**Piso:** Concreto impermeabilizado

**Parede:** Concreto impermeabilizado

**Teto:** Concreto impermeabilizado

**Porta:** Alumínio anodizado ou ferro com pintura

#### 5. ESCADA

**Piso, espelho e rodapé:** Cimentado Liso

**Parede:** Pintura Látex

**Teto:** Laje desformada para pintura látex

**Porta:** Em ferro com pintura

#### 6. AFASTAMENTO FRONTAL TÉRREO, CALÇADA EM FRENTE AO EMPREENDIMENTO, PORTARIA E HALL DOS PAVIMENTOS.

A especificação desses compartimentos contemplada no orçamento é no osso (sem acabamento). Todos os acabamentos dessas áreas serão definidos durante o desenvolvimento dos projetos de decoração e seus custos serão contemplados na verba de decoração (fundo mobiliário).

## D. DECORAÇÃO DAS PARTES COMUNS

#### 1. DECORAÇÃO

Será desenvolvido projeto personalizado de interiores, contemplando as áreas comuns sociais do empreendimento.

O projeto, a aquisição, os acabamentos diferenciados e a montagem dos equipamentos e mobiliário poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

#### 2. PAISAGISMO

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

#### 3. PROGRAMAÇÃO VISUAL

Será desenvolvido Projeto de comunicação gráfica para o empreendimento, contemplando as áreas comuns sociais e de acesso do empreendimento. O projeto, a aquisição e a instalação de todos os seus pertences poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

#### 4. LUMINOTÉCNICA

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

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

## E. ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

#### 1. SALA, SUÍTES E CIRCULAÇÃO

**Piso:** Porcelanato

**Parede:** Pintura látex

**Teto:** Estuque em gesso para pintura plástica

**Rodapé:** Em madeira com acabamento em pintura esmalte ou cantoneira em alumínio

**Portas internas:** Porta lisa de madeira com miolo semi oca de abrir, acabamento em pintura esmalte na cor branca

**Portas externa de acesso (sala) e ferragem:** Seguirá a determinação do projeto para decoração do empreendimento, podendo fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação

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

#### 2. VARANDAS

**Piso:** Porcelanato

**Parede:** Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento

**Teto:** Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento

**Rodapé:** Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento

**Soleira:** Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento

**Esquadria:** Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento.

As varandas serão entregues com fechamento em vidro retrátil, a exceção do terraço descoberto da dependência.

**Bancada Gourmet:** Seguirá a determinação do projeto de interiores do empreendimento sendo entregue uma pia em granito dotada de uma cuba em inox e torneira e previsão de pontos hidráulicos e elétricos.

**Piscina (Somente para dependência da Cobertura):** 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.

#### 2. VARANDAS FUNDOS E TERRAÇO FUNDOS DA DEPENDÊNCIA DA COBERTURA

**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. TERRAÇO FUNDOS APARTAMENTO 101

**Piso:** Porcelanato

**Parede:** Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento

**Rodapé:** Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento

**Soleira:** Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento

**Esquadria:** Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento

**Bancada Gourmet:** Seguirá a determinação do projeto de interiores do empreendimento sendo entregue uma pia em granito dotada de uma cuba em inox e torneira e previsão de pontos hidráulicos e elétricos.

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

#### 4. BANHEIROS

**Piso:** Porcelanato

**Parede:** Cerâmica

**Teto:** Rebaixo em gesso para pintura plástica

**Soleira:** Tipo filete em granito ou mármore

**Equipamentos:** Bancada em granito, cuba em louça de embutir e misturador de mesa. Bacia com caixa acoplada dualflux. Ducha higiênica manual. Chuveiro de parede e acabamentos para registro

**Porta:** Porta lisa de madeira com miolo semi oca de abrir, acabamento em pintura esmalte na cor branca

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

#### 5. LAVABO

**Piso:** Porcelanato

**Parede:** Pintura látex

**Teto:** Rebaixo em gesso para pintura plástica

**Soleira:** Tipo filete em granito ou mármore

**Equipamentos:** Bancada em granito, cuba em louça de embutir e misturador de mesa. Bacia com caixa acoplada dualflux. Ducha higiênica manual

**Porta:** Porta lisa de madeira com miolo semi oca de abrir, acabamento em pintura esmalte na cor branca

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

#### 6. COZINHA

**Piso:** Porcelanato

**Parede:** Cerâmica

**Teto:** Rebaixo em gesso para pintura plástica

**Soleira:** Tipo filete em granito ou mármore

**Equipamentos:** Bancada em granito com cuba em inox e misturador de mesa

Tanque em louça e torneira de mesa

**Porta:** Porta lisa de madeira com miolo semi oca de abrir, acabamento em pintura esmalte na cor branca

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

#### 7. WC EMPREGADA

**Piso:** Porcelanato

**Parede:** Cerâmica

**Teto:** Rebaixo em gesso para pintura plástica

**Soleira:** Tipo filete em granito ou mármore

**Equipamentos:** Lavatório em louça e torneira de mesa. Bacia com caixa acoplada dualflux. Ducha higiênica manual. Chuveiro de parede e acabamentos para registro

**Porta:** Porta lisa de madeira com miolo semi oca de abrir, acabamento em pintura esmalte na cor branca

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

#### 8. ESCADA DE ACESSO PARA A DEPENDÊNCIA (SOMENTE NA COBERTURA)

**Piso, espelho e rodapé:** Granito

**Guarda Corpo:** Ferro

## 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 (mármores, granitos, pinturas especiais, papeis de parede, marcenaria, espelhos, definidos no projeto de decoração nas partes comuns); porcelanato, cerâmicas, forro de gesso ou forros especiais decorativos das partes comuns; dedetização, desratização e higienização dos reservatórios; luminárias das partes comuns; móveis, equipamentos, eletrodomésticos, adornos das partes comuns; medidores individuais; ligações definitivas; volt e despesas com seus equipamentos e cabeamentos; extensões externas eventualmente solicitadas pelas concessionárias; antena coletiva e/ou parabólica. Além de tudo aquilo que não estiver expressamente consignado como obrigação da Construtora.



## DISPOSIÇÕES GERAIS

### Av. Borges de Medeiros, 67 – “DOM WALDIR”

#### 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 “DOM WALDIR”, através do regime de administração.

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

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

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

**1.5.** Será atribuída a cada unidade 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 o cadastramento de clientes interessados. Portanto, todas as informações poderão ser alteradas.

**2.2.** Logo após a compra do imóvel, será contratado o arquiteto Inácio Obadia para executar o projeto de arquitetura da obra, a ser aprovado pela Prefeitura. Também após a concretização da compra do terreno, a construtora contratará profissionais qualificados para desenvolver a concepção visual e a execução dos projetos executivos. Durante esta fase podem ocorrer pequenas modificações no estudo preliminar.

**2.3.** O projeto de execução da fachada do edifício será detalhado posteriormente por Ouriço 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, ignorando a existência de paredes, pilares e outros elementos. As áreas foram calculadas pela face externa das paredes de periferia e podem variar em torno de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos.

#### 3. DAS OPÇÕES DE PLANTAS E DE MATERIAIS DE ACABAMENTO

**3.1.** Os adquirentes poderão escolher uma das opções de plantas e de materiais de acabamento (pisos e revestimentos, louças, metais e granitos), tudo de acordo com as condições estipuladas na cláusula 4 do contrato de construção, não poderão os adquirentes solicitar outros tipos de personalizações.

**3.2.** O Escritório de Arquitetura “Ouriço Arquitetura” desenvolverá três opções de layout para cada unidade. Os adquirentes podem escolher uma destas opções, com os custos englobados no custo de construção previsto na cláusula 5.1. do Contrato de Construção, designadas como: “Padrão 4 suítes”, “3 suítes” e “Cozinha Gourmet”. Os clientes terão até abril de 2020 para escolher uma dessas versões de planta. Caso o cliente não tenha interesse em nenhuma dessas duas opções de layout desenvolvido pelo escritório “Ouriço Arquitetura” ou não se manifestem na data determinada, o apartamento será entregue conforme a opção de layout “Padrão”.

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

**3.4.** Os clientes que desejarem personalizar o layout de seu apartamento de forma diferenciada das plantas que serão oferecidas no item 3.2 deverão arcar com os custos de todas as revisões de projeto e execução da obra. A solicitação de modificação de sua unidade deverá ser apresentada até fevereiro de 2020 para análise da construtora e só será aprovada desde que garanta que as regras de construção e requisitos legais para aprovação sejam respeitados, tais como:

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

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

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

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

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

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

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

**3.7.** A Construtora desenvolverá mais duas opções de acabamentos (pisos e revestimentos, louças, metais e granitos) além da opção de acabamentos denominada

“padrão”, que serão ofertados aos clientes e terão um custo adicional. Os clientes terão até um mês para escolher uma dessas três opções de acabamentos a partir da convocação. Caso o cliente não tenha interesse em nenhuma dessas duas opções de acabamentos ou não se manifeste no prazo determinado, será entregue o acabamento conforme a opção “Padrão”, sem custo adicional ao cliente.

**3.8.** Além das três opções de acabamentos descritas acima, será ainda oferecida uma opção de acabamento denominada “Osso” que não gerará custo adicional ou crédito. Os clientes terão até um mês para escolher uma dessas três opções de acabamentos a partir da convocação. Caso o cliente não tenha interesse ou não se manifeste no prazo determinado, será entregue o acabamento conforme a opção Padrão, sem custo adicional ao cliente.

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

#### 4. DO EMPREENDIMENTO.

**4.1.** Trata-se de um empreendimento residencial multifamiliar, constituído por um edifício com 06 (seis) unidades, distribuídas em 04 (quatro) pavimentos tipo, 01 (uma) unidade Garden e 01 (uma) unidade cobertura com dependência, sendo 01 (uma) unidade por pavimento, além de pavimento térreo, sendo que o edifício depois de pronto receberá a designação “DOM WALDIR” e numeração pela Avenida Borges de Medeiros, nº 67.

#### 5. DAS VAGAS DE GARAGEM.

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

**5.2.** O estudo preliminar prevê que o prédio possuirá 17 (dezessete) vagas de estacionamento, de uso indiscriminado, localizadas no pavimento térreo e no pavimento garagem elevada com dimensões de aproximadamente de 5,00m x 2,50m, ressaltando o disposto no item 5.1 supra.

**5.3.** As 17 (dezessete) vagas ficarão distribuídas da seguinte forma: aos apartamentos 101 e 201 caberá direito ao uso de 02 (duas) vagas de estacionamento; aos apartamentos 301, 401 e 501, caberá o direito ao uso de 03 (três) vagas de estacionamento e, ao apartamento 601 caberá o direito ao uso de 04 (quatro) vagas de estacionamento. vagas estas às quais não correspondem frações ideais do terreno.

**5.4.** As vagas são numeradas de 01 a 17, sendo assim distribuídas: pavimento térreo: vagas n.ºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e pavimento garagem elevada n.ºs 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, cabendo:

a) apartamento 101 – vagas 09 e 10 localizadas no pavimento garagem elevada;

b) apartamento 201 – vagas 07 e 08 localizadas no pavimento térreo;

c) apartamento 301 – vagas 15, 16 e 17, localizadas no pavimento garagem elevada;

d) apartamento 401 – vagas 12, 13 e 14, localizadas no pavimento garagem elevada;

e) apartamento 501 – vagas 01 e 02, localizadas no pavimento térreo e vaga 11 localizada no pavimento garagem elevada;

f) apartamento 601 – vagas 03, 04, 05 06, localizadas no pavimento térreo.

#### 6. DA REMUNERAÇÃO DA CONSTRUTORA.

**6.1.** O sistema de contratação da SPE ZONA SUL 2 ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS TÉCNICOS DE OBRAS LTDA. será o de “Obra por Administração”, também denominada a preço de custo, ou seja, custe o que custar.

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

#### 7. DO CUSTO ESTIMADO PARA A OBRA.

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

**7.2.** O orçamento preliminar estimado da construção, indicado na cláusula 05 do Contrato de Construção, foi calculado com base no CUB de agosto/2019, divulgado pelo SINDUSCON-RJ, e servirá de base para o cálculo do reajuste.

**7.3.** O valor da cota de construção apresentada na Tabela de Vendas é apenas uma estimativa de gastos diretos da obra, e não contempla os custos indiretos e os acréscimos decorrentes dos realinhamentos orçamentários.

**7.4.** O reajustamento da cota de construção será feito mensalmente pelo CUB-RJ fornecido pelo SINDUSCON-RJ, e a cada semestre serão acrescidos os valores decorrentes dos realinhamentos orçamentários, também convertidos em “CUB’s”. Desse modo, o valor do orçamento de construção, neste compreendido o orçamento estimado preliminar e os acréscimos decorrentes dos realinhamentos, será convertido em “CUB’s” e distribuído no Cronograma Financeiro do empreendimento. A parcela mensal a ser paga será obtida através da conversão do valor em “CUB’s” (previsto no cronograma para o mês de referência) para Reais (conforme o CUB do mesmo mês).

**7.5.** As cotas de construção começarão a ser recolhidas conforme Cronograma Financeiro do empreendimento e disposições do Contrato de Construção.

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

#### 8. DOS GASTOS NÃO INCLUÍDOS NA TABELA DE VENDA

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

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

8.1.2. Pagamento de IPTU, taxa de incêndio, quaisquer outros impostos e/ou taxas incidentes sobre o IMÓVEL; despesas com a realização das assembleias previstas no item “25.” Do Contrato de Construção, e com as reuniões a serem realizadas com a comissão de representantes e/ou gerenciadora; despesas bancárias e impostos sobre movimentação bancária; despesas com correios; despesas para aprovação e licenciamento do EMPREENDIMENTO; lembramento e desmembramento dos terrenos, retirada de árvores, e replantio, retificações de metragens e eventuais modificações nos projetos; provas de carga, exames de laboratório, testes, laudos e perícias; encargos e ônus fiscais de qualquer natureza, que recaiam sobre a construção ou que dela sejam decorrentes, inclusive todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre a taxa de administração da CONTRATADA e sobre os serviços técnicos contratados por esta; extinção de condomínio, lavratura e registro de escrituras de convenção de condomínio e de instituição de condomínio edilício e outras que se fizerem necessárias à legalização do empreendimento; despesas para concessão de “habite-se”; despesas com averbação de “habite-se”; quitação do INSS e do ISS, inclusive despesas com obtenção das respectivas certidões negativas de débito (CND e Visto Fiscal); pavimentação de ruas (se for o caso); custos com construção de escola e de estruturação de lote comercial ou construção de comércio, nos termos a serem definidos e exigidos pelo Poder Público (se for o caso); legalização do EMPREENDIMENTO; custas trabalhistas;

honorários de despachantes e advogados (para os casos inseridos nessa cláusula); contabilidade e outros custos que possam vir a surgir.

8.1.3. Gerenciamento da obra (auditoria) que serão contratados e respectivos honorários assumidos e pelos CONTRATANTES na forma prevista no item 23.5. do Contrato de Construção;

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

8.1.5. Os clientes estão cientes de que, durante os meses da obra ora pactuada, a Construtora lhe apresentará os valores eventualmente necessários para a decoração e equipamentos das partes comuns do empreendimento, de exemplo de gastos com execução e projeto de decoração, execução e projeto de sonorização, execução e projeto de ancoragem, execução e projeto de paisagismo, execução e projeto de programação visual, execução e projeto de luminotécnica; piscina, sauna, hidro, spa e fontes; revestimentos especiais (mármore, granitos, pinturas especiais, papéis de paredes, marcenarias de portas de acesso aos apartamentos, revestimentos de paredes, moveis, molduras de espelhos, elementos de madeira decorativos), porcelanatos, cerâmicas, forro de gesso ou forros especiais decorativos das partes comuns; ar condicionado de partes comuns, execução e projeto de automações (portões de garagens, interfonia, CFTV, sensoriamento perimetral, alarmes, antena coletiva, sinalização de garagens, controles de reservatório de água, etc.), execução e projeto de lógica, execução e projeto de segurança e gradil; dedetização, higienização de reservatórios de água e hidrômetros individuais; luminárias das partes comuns, blindex, espelhos, quaisquer elementos decorativos, mobiliários, equipamentos, e quaisquer tipos de adornos. A Construtora apresentará relatório com as especificações e quantitativos de mobiliários e equipamentos a serem adquiridos

**8.2.** Os custos objeto dos subitens 8.1.2 e 8.1.4. serão objeto de arrecadação antecipada na forma pela criação do “Fundo de Legalização e Ligações” (cláusula “9” do Contrato de Construção), assim como os custos objeto dos subitens 8.1.5 estão previstos no “Fundo de Decoração e Equipamentos das partes comuns” (cláusula “8” do Contrato de Construção), na proporção de rateio das frações de construção de cada unidade, devidamente reajustado pelo CUB-RJ (data-base agosto/2019), custo este meramente estimado, calculado com base na especificação de materiais apresentada no memorial preliminar descritivo de materiais de acabamentos e no projeto de decoração das partes comuns ora apresentado, devendo o cliente arcar com os mesmos custe o que custar.

**8.3.** Em aproximadamente 30 (trinta) dias antes da data prevista para a lavratura da escritura de compra e venda do terreno, será constituído pelos adquirentes, na proporção da fração de construção correspondente às unidades, e arrecadada pela construtora, a importância correspondente ao “Fundo De Despesas Jurídicas de Terreno” necessárias ao custeio das despesas jurídicas, cartorárias e tributárias relativas à legalização da compra do terreno, como por exemplo, mas não restritivamente: certidões, escrituras, registros, ITBI(s), diligências cartorárias, honorários de despachantes, honorários advocatícios, e tudo aquilo que for necessário para a estruturação jurídica da compra do terreno, previstos em 8.1.1. acima.

## 9. DOS PRAZOS DO EMPREENDIMENTO.

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

a) 08 (oito) meses para aprovação e licenciamento integral do EMPREENDIMENTO, conclusão do projeto executivo e conclusão da demolição, contados a partir da assinatura do instrumento definitivo de compra e venda do imóvel;

b) 06 (seis) meses para a conclusão das fundações, contados a partir do término do prazo previsto na etapa (a), supra;

c) 20 (vinte) meses para a construção do edifício, contados a partir da conclusão das fundações, com prazo de carência de mais 180 (cento e oitenta) dias, findo o qual o edifício, e suas pertinentes partes comuns, deverão estar prontos e acabados; e,

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

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

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

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

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

## 10. DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO.

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

## 11. DOS DIREITOS ESPECIAIS.

**11.1.** Aos proprietários da unidade apartamento 601, atuais e que no futuro vierem a sê-lo, ficam expressamente assegurados, irrevogavelmente, os direitos de uso, gozo e fruição, em caráter perpétuo das lajes e telhado que lhes são imediatamente superiores, sendo-lhes expressamente assegurado o direito de ampliar sua unidade respeitando a projeção do apartamento 601, reservado ainda o direito de ampliar sua unidade sobre a área descoberta dos terraços.

**11.2.** Aos proprietários da unidade 101, atuais e que no futuro vierem a sê-lo, ficam expressamente assegurados, o direito de ampliar sua unidade sobre a área descoberta dos respectivos terraços, sendo certo que as referidas ampliações não

deverão ultrapassar o piso do pavimento superior, mesmo que por instalação de equipamentos, e ainda, os telhados aplicados deverão ser construídos sem causar prejuízo sonoro e qualquer dano sanitário e à segurança dos demais condôminos.

**11.3.** 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 quites com o condomínio.

**11.4.** É dever dos proprietários das unidades 101 e apartamento 601, atuais e que no futuro forem, assegurar que a ampliação das respectivas unidades privativas e seus respectivos espaços cobertos prossigam obedecendo rigorosamente às características de arquitetura e especificação de materiais das fachadas comuns do edifício.

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

**11.6.** As obras executadas independem do consentimento de quaisquer CONTRATANTES, 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 “31.5.”.

**11.7.** As obras em questão poderão ser executadas desde que sejam feitas após o “habite-se” do edifício, independente do consentimento de quaisquer CONTRATANTES, 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 proprietários das unidades 101 e apartamento 601 a manterem sempre a salvo o CONDOMÍNIO e os demais CONTRATANTES de quaisquer dúvidas, questionamentos ou penalidades administrativas ou judiciais, respondendo aos mesmos, direta e também regressivamente, pelos prejuízos que porventura lhes causarem.

**11.9.** Aos proprietários das unidades apartamento 101, apartamento 201, apartamento 301, apartamento 401, apartamento 501 e apartamento 601 atuais e que no futuro vierem a sê-lo, ficam expressamente assegurados, irrevogavelmente, os direitos de uso, gozo e fruição, em caráter perpétuo do box 01, box 02, box 03, box 04, box 05 e box 06, respectivamente, localizados na garagem elevada.

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

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

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



FOTO ILLUSTRATIVA



