

АТОВА́





O voo mais alto é viver aqui.







Leblon é um lugar que te deixa à vontade.  
Tem comércio, natureza, é a paixão da cidade.  
Do jovem ao idoso, todo mundo se apaixona.  
É contemplar o lugar e o sentimento vem à tona.

Ao lado dos Dois Irmãos e Ipanema.  
Um mundo inteiro de verde e mar que parece poema.  
Tem praticidade por todo lugar.  
Prepare suas asas e deixe o vento te levar.



# ÍNDICE

LOCALIZAÇÃO	12
MAPA	13
O PROJETO	17
PERSONALIZAÇÃO	24
FICHA TÉCNICA	26
QUADRO DE ÁREAS	27
PLANTAS	50
COMODIDADES	73
SOBRE A MOZAK	80
ISO 9001	81
MEMORIAL DESCRITIVO	83
DISPOSIÇÕES GERAIS	89





Do alto você contempla o mar.  
Bonito, azul, um convite a nadar.  
É Leblon. É assim.  
Lugar de histórias e belezas sem fim.

Quem voa, não quer só pousar.  
Quer fazer ninho.  
Quer viver.  
Quer morar.



# LOCALIZAÇÃO



Foto Ilustrativa



RUA JOÃO LIRA, 101  
LEBLON

O Atobá fica localizado na Rua João Lira, 101. Um presente para o carioca que adora a natureza e de estar cercado de cultura, lazer, comércio e praticidade. Próximo de algumas das principais vias de acesso da cidade e do metrô Antero de Quental, morar no Atobá significa ter um dia a dia mais rápido, simples e sofisticado.

É a liberdade de poder viver em um dos melhores bairros do Rio e saber que chegou no lugar que você sempre quis: o seu lugar.



- 1 CT BOUCHERIE
- 2 KURT
- 3 TALHO CAPIXABA
- 4 PRAÇA ANTERO DE QUENTAL
- 5 SMART FIT
- 6 BODYTECH
- 7 RIO DESIGN LEBLON
- 8 SHOPPING LEBLON
- 9 POSTO 11
- 10 POSTO 12





Foto ilustrativa

Conveniência para você se sentir no ponto mais alto da sua vida.



Foto ilustrativa



Foto ilustrativa



Foto ilustrativa



# O PROJETO

Para fazer você voar alto em um dos melhores pontos do Rio, a equipe da Mozak foi além no desenvolvimento desse novo e incrível empreendimento.

Com uma equipe de profissionais especialistas, foi possível criar e executar este projeto em todas as suas etapas nos mínimos detalhes.



# PROJETO ARQUITETÔNICO

Cité Arquitetura  
**Celso Rayol e Fernando Costa**

Fundada pelos sócios Celso Rayol e Fernando Costa, a Cité Arquitetura é uma empresa que se propõe a atender metas projetuais, a partir de um olhar integrado do objeto arquitetônico e a sua interação com o espaço da cidade em que se insere.

Na execução de seus trabalhos, a Cité tem como fundamento a sinergia entre as etapas projetuais, compreendendo o objeto arquitetônico como parte de um todo coerente.

Para isso, ao invés de fragmentar o processo criativo, a Cité preza pelo olhar coletivo sobre o projeto e propõe uma dinâmica participativa de sua equipe, em que todos os aspectos de projeto são abordados sob diferentes pontos de vista. Assim, do estudo preliminar ao projeto executivo, formas, materiais e conceitos se apresentam dentro de uma lógica conceitual característica. A partir desta lógica, voltando as atenções a uma conceituação clara na linha construtiva dos projetos, objetiva-se racionalidade e equilíbrio entre estética, função e viabilidade.

A dinâmica de trabalho proposta pela Cité permite a harmonia entre a qualidade projetual e a otimização do tempo própria da contemporaneidade. Também permite a adesão de inovações programáticas ao escopo do projeto de arquitetura, estendendo-as aos campos de paisagismo, design, programação visual e interiores, fomentando o processo criativo em todas as etapas de projeto.



“

*Ser tropical como a ave que define o seu nome - o Edifício Atobá nasce desta premissa.*

*Um projeto que emerge da paleta de cores que suscita a bela luz tropical do Leblon.*

*São propostos diferentes enquadramentos que emolduram o céu, a rua, as pessoas, as árvores e a atmosfera praiana que só este bairro tem.*

*A grande varanda age como um espaço qualificado e acolhedor e, com seus elementos compositivos, realiza a perfeita transição entre o edifício e a rua.*

*As molduras, as cores, as texturas, revelam e destacam o grande painel do artista plástico Daniel Senise - desta sensível arte, parte a inspiração da Cité Arquitetura para o Atobá.*

*Um edifício original, uma escultura que abraça a arte e que, generosamente, se entrega à cidade.*

”

**Celso Rayol e Fernando Costa**

Cité Arquitetura







BS'D

Perspectiva ilustrada da fachada

Foto Ilustrativa



Foto Ilustrativa

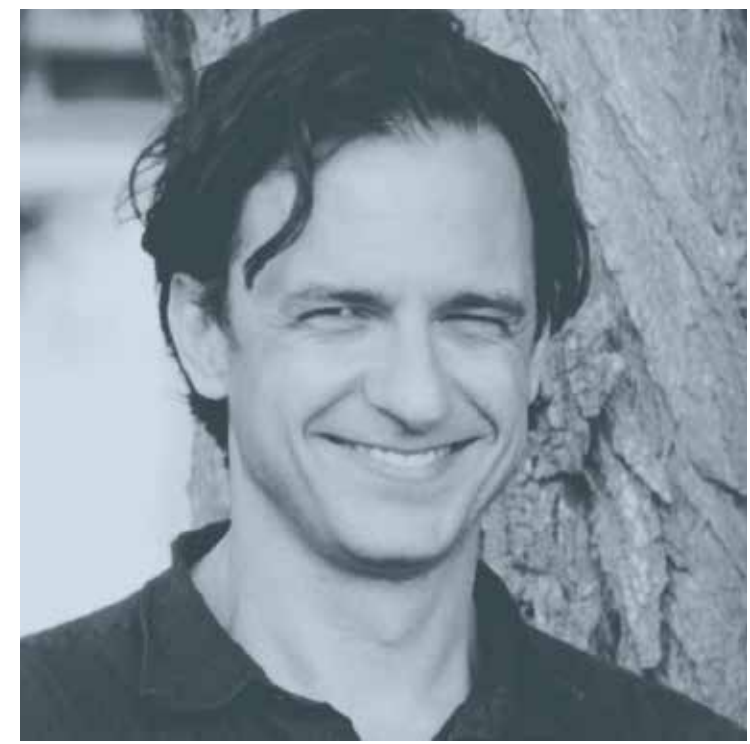
BS'D

## PROJETO ARTÍSTICO DA FACHADA

**Daniel Senise**

Nasceu em 1955 no Rio de Janeiro. Em 1980, se formou em engenharia civil pela Universidade Federal do Rio de Janeiro, tendo ingressado na Escola de Artes Visuais do Parque Lage no ano seguinte, onde participou de cursos livres até 1983. Foi professor na mesma escola de 1985 a 1996. O artista trabalha com a construção e desconstrução de planos e perspectivas, se conectando muito com o processo arquitetônico. Desde os anos 80 vem participando de mostras coletivas. Atualmente, Daniel Senise vive e trabalha no Rio de Janeiro.

As obras de Senise serviram de inspiração para o projeto arquitetônico da Cité Arquitetura, que convidou o artista plástico para desenvolver o painel que compõe a fachada do empreendimento.





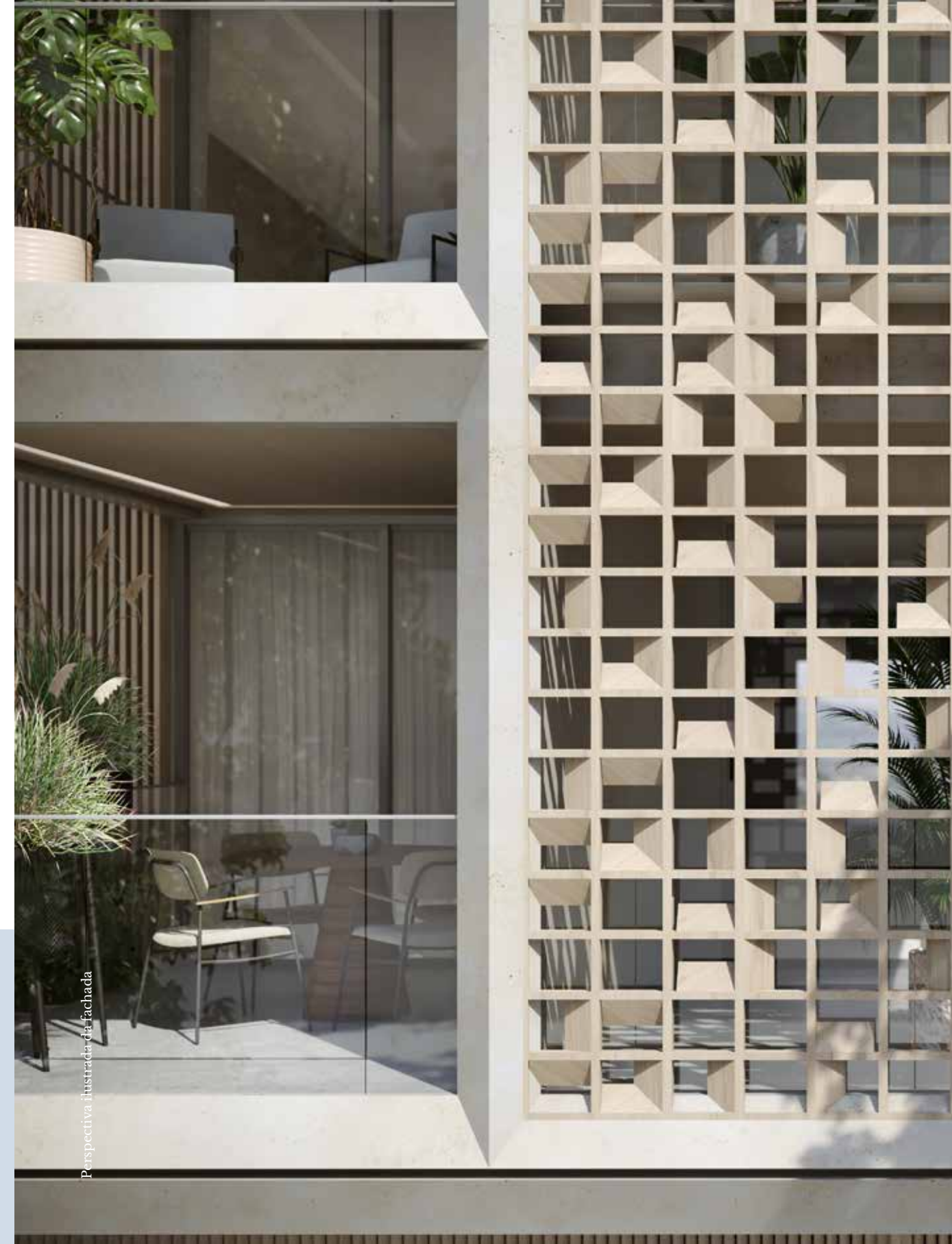


## DESIGN DE INTERIORES, ÁREAS COMUNS E PERSONALIZAÇÃO APARTAMENTOS

Da Hora Arquitetura e Interiores  
**Bianca da Hora**

Ela pode ser chamada a arquiteta do futuro. Mas trabalha muito no presente e engorda cada dia mais sua carteira de clientes. As razões são simples e facilmente numeráveis: a jovem arquiteta Bianca da Hora oferece todos os tipos de soluções para o cliente. Como elementos fundamentais permeando todo o trabalho aparecem criatividade, bom gosto, eficiência e funcionalidade. Seu staff está perfeitamente preparado para atender ao cliente em tudo o que ele precisar. Além de tudo, tem em seu portfólio projetos residenciais e comerciais no Rio e São Paulo.

BS"D



Perspectiva ilustrada da fachada

BS"D

“  
*Cuidar dos detalhes, valorizando o design e a arte, é o que faz a casa entrar em transformação.*  
”

**Bianca da Hora**

Da Hora Arquitetura e Interiores





## PERSONALIZAÇÃO

O escritório de arquitetura “Da Hora Arquitetura e Interiores” desenvolverá sem custos adicionais para todos os contratantes, duas opções de projetos de decoração de interiores para Studio e quarto/sala denominados como “Balneário” e “Urbano”. O projeto de decoração de interiores contemplará layout e memorial descritivo de mobiliários, adornos, tapeçaria e equipamentos de decoração da unidade, para que o cliente deixe sua casa o mais confortável e aconchegante possível.

O escritório de arquitetura desenvolverá ainda uma opção de layout a sua escolha: para junções e cobertura.

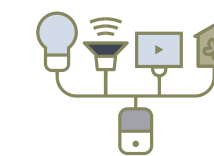
Caso o cliente não tenha interesse em nenhuma dessas duas opções de acabamentos ou não se manifeste no prazo determinado, será entregue o acabamento conforme a opção “Padrão”, sem custo adicional ao cliente. Não será permitida nenhuma outra personalização de planta ou acabamentos que não estiverem descritas nas disposições gerais. Para adquirir o benefício da personalização, o proprietário deverá se enquadrar nos pareceres pré estabelecidos conforme cláusula 3 - “Caderno de personalização”, encontrado na página de Disposições Gerais deste impresso.



Perspectiva ilustrada do quarto



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



KITS DE EQUIPAMENTOS E UTENSÍLIOS PARA AS UNIDADES



SERÃO OFERECIDAS OPÇÕES DE REVESTIMENTO SEGUNDO O CONCEITO DE INTERIOR ESCOLHIDO PELO CLIENTE



# FICHA TÉCNICA



Corte lateral da fachada

Privacidade e exclusividade são as vantagens de morar no Leblon.

- **13 APARTAMENTOS NO TOTAL, SENDO:**  
8 STUDIOS  
3 QUARTO E SALA  
1 GARDEN  
1 COBERTURA TRIPLEX
- **INTERVENÇÃO ARTÍSTICA NA FACHADA**  
DANIEL SENISE
- **PROJETO DE INTERIORES E PERSONALIZAÇÃO**  
BIANCA DA HORA
- **PROJETO ARQUITETÔNICO**  
CITÉ ARQUITETURA
- **ESTACIONAMENTO**  
5 vagas sendo uma com duplicador, totalizando 6 espaços de estacionamento localizados no térreo.
- **MATERIAIS DE ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS E FACHADA SOFISTICADOS**

BS'D



Foto ilustrativa

BS'D

## QUADRO DE ÁREAS

UNIDADES	APARTAMENTO	VARANDA	TERRAÇO DESCOBERTO	DEPENDÊNCIA COBERTA	ÁREA TOTAL
101 a 401	32,10m <sup>2</sup>	9,17m <sup>2</sup>	-	-	41,27m <sup>2</sup>
102 a 402	36,54m <sup>2</sup>	9,17m <sup>2</sup>	-	-	45,71m <sup>2</sup>
103	38,90m <sup>2</sup>	-	19,20m <sup>2</sup>	-	58,10m <sup>2</sup>
203 a 403	38,90m <sup>2</sup>	-	-	-	38,90m <sup>2</sup>
501	171,23m <sup>2</sup>	-	106,94m <sup>2</sup>	26,74m <sup>2</sup>	304,91m <sup>2</sup>



## UM NOVO JEITO DE VIVER.

Apartamentos tipo studio, com espaços integrados e confortáveis, são uma grande tendência no mundo.

Esse estilo de residencial vem crescendo para atender um perfil de investidores que buscam um imóvel rentável e miram na locação por temporada. Ou, ainda, o público mais jovem, que busca liberdade de viver em cidades e bairros icônicos sem a necessidade de comprar imóveis com grandes metragens e que geram um custo mais elevado de manutenção e investimento.

A busca por espaços inteligentes, acolhedores e que sejam práticos, que estejam no coração do bairro com serviços essenciais a poucos metros é uma realidade e está transformando o mercado imobiliário rapidamente. A Mozak, atenta a essas mudanças, apresenta o Atobá, um empreendimento exclusivo, com studios de metragens generosas e layout moderno, no coração do Leblon.



Foto: A+R Fotografia | Imagem cedida por: Cité Arquitetura



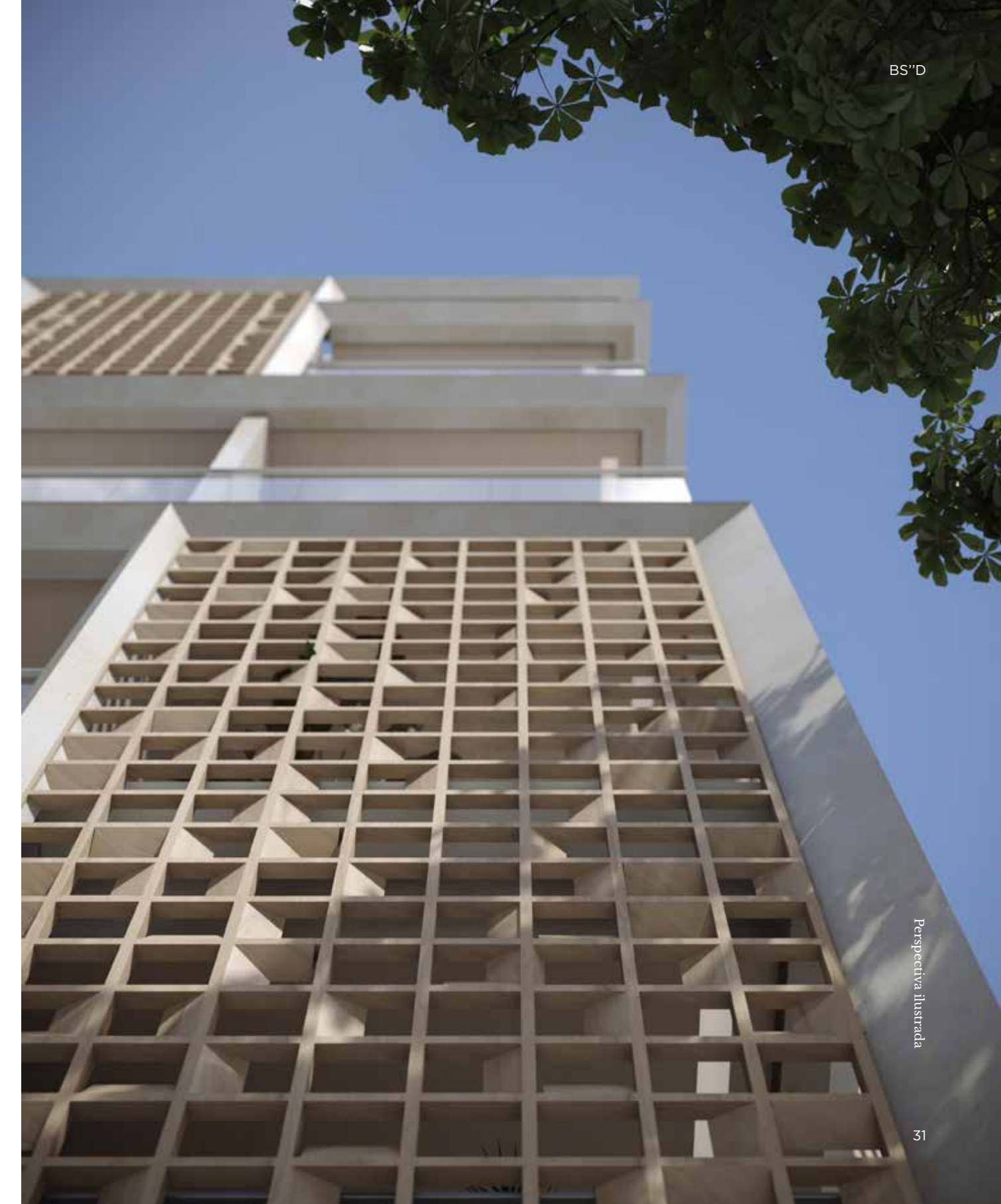
Foto: A+R Fotografia | Imagem cedida por: Cité Arquitetura



# FACHADA

## DETALHE DAS VARANDAS

Perspectiva ilustrada. A decoração, paisagismo e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis assim como os materiais de acabamento são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Para melhor compreensão dos elementos de fachada em cada unidade, consultar o memorial descritivo do empreendimento.





# VARANDA

COLUNA 01

Perspectiva ilustrada. A decoração, paisagismo e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis assim como os materiais de acabamento são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Para melhor compreensão dos elementos de fachada em cada unidade, consultar o memorial descritivo do empreendimento.





# VISTA PRINCIPAL

COLUNA 02

Perspectiva ilustrada. A decoração, paisagismo e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis assim como os materiais de acabamento são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Para melhor compreensão dos elementos de fachada em cada unidade, consultar o memorial descritivo do empreendimento.

BS'D

Perspectiva ilustrada



BS'D



# SALA

COLUNA 03



Perspectiva ilustrada. A decoração, paisagismo e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis assim como os materiais de acabamento são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Para melhor compreensão dos elementos de fachada em cada unidade, consultar o memorial descritivo do empreendimento.



# SUÍTE

COLUNA 03

Perspectiva ilustrada. A decoração, paisagismo e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis assim como os materiais de acabamento são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Para melhor compreensão dos elementos de fachada em cada unidade, consultar o memorial descritivo do empreendimento.

BS'D



BS'D



# PÁTIO EXTERNO

GARDEN 103

Perspectiva ilustrada. A decoração, paisagismo e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis assim como os materiais de acabamento são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Para melhor compreensão dos elementos de fachada em cada unidade, consultar o memorial descritivo do empreendimento.





# TERRAÇO

COBERTURA

Perspectiva ilustrada. A decoração, paisagismo e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis assim como os materiais de acabamento são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Para melhor compreensão dos elementos de fachada em cada unidade, consultar o memorial descritivo do empreendimento.





# COBERTURA

DEPENDÊNCIA

BS'D

BS'D

Perspectiva ilustrada. A decoração, paisagismo e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis assim como os materiais de acabamento são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Para melhor compreensão dos elementos de fachada em cada unidade, consultar o memorial descritivo do empreendimento.



Perspectiva ilustrada



# COBERTURA

VISTA DO TERRAÇO DO TRIPLEX

Perspectiva ilustrada. A decoração, paisagismo e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis assim como os materiais de acabamento são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel e empreendimento serão entregues como indicado no memorial descritivo. Para melhor compreensão dos elementos de fachada em cada unidade, consultar o memorial descritivo do empreendimento.



# CONHEÇA O PROJETO

Um projeto exclusivo para quem sonha e voa alto,  
mas sabe que tem o melhor lugar para voltar.  
Plantas amplas que dão a privacidade e  
exclusividade que você sempre quis.



# COLUNA 01

## 1º ao 4º PAVIMENTO

ÁREA PRIVATIVA TOTAL  
 32,10m<sup>2</sup> (apartamento) + 9,17m<sup>2</sup> (varanda) = **41,27m<sup>2</sup>**



A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. / Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. / Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. / O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. / A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. / As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. / As cotas são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachadas e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12.721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%. / Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. / Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

BS"D

BS"D





# COLUNA 02

## 1º ao 4º PAVIMENTO

### ÁREA PRIVATIVA TOTAL

36,54m<sup>2</sup> (apartamento) + 9,17m<sup>2</sup> (varanda) = **45,71m<sup>2</sup>**



RUA JOÃO LIRA



A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. / Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. / Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. / O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. / A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. / As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. / As cotas são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachadas e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12.721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%. / Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. / Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

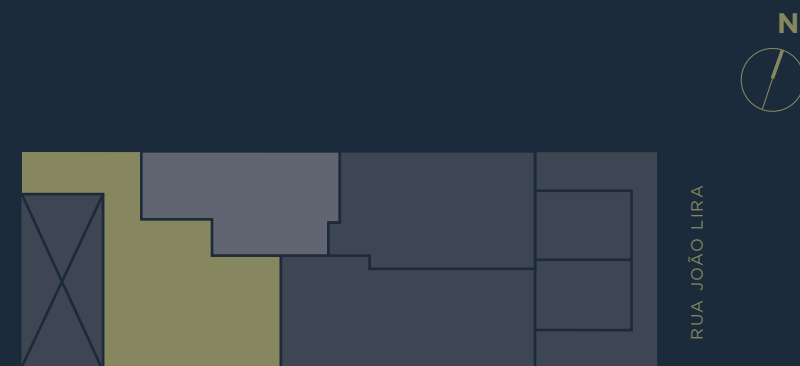




# COLUNA 03

## 2º ao 4º PAVIMENTO

ÁREA PRIVATIVA TOTAL  
38,90m<sup>2</sup>



A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. / Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. / Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. / O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. / A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. / As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. / As cotas são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachadas e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12.721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%. / Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. / Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

BS"D



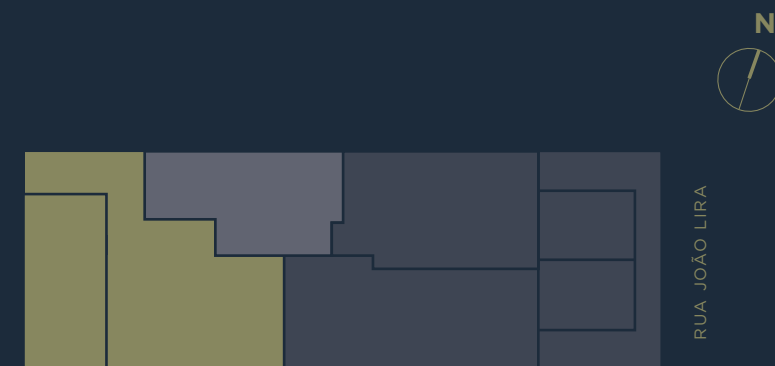
BS"D



# GARDEN 103

## 1º PAVIMENTO

ÁREA PRIVATIVA TOTAL  
38,90m<sup>2</sup> (apartamento) + 19,20 (terraço) = **58,10m<sup>2</sup>**



A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. / Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. / Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. / O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. / A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. / As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. / As cotas são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachadas e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12.721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%. / Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. / Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

BS"D



BS"D



# JUNÇÃO COLUNAS 1 E 2

## 1º ao 4º PAVIMENTO

### ÁREA PRIVATIVA TOTAL

68,64m<sup>2</sup> (apartamento) + 18,34 (varanda) = **86,98m<sup>2</sup>**



RUA JOÃO LIRA



A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. / Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. / Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. / O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. / A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. / As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. / As cotas são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachadas e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12.721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%. / Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. / Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

BS"D



BS"D



# JUNÇÃO COLUNAS 2 E 3

## 2º ao 4º PAVIMENTO

ÁREA PRIVATIVA TOTAL

75,44m<sup>2</sup> (apartamento) + 9,17 (varanda) = **84,61m<sup>2</sup>**



BS"D



BS"D

A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. / Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. / Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. / O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. / A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. / As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. / As cotas são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachadas e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12.721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%. / Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. / Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.



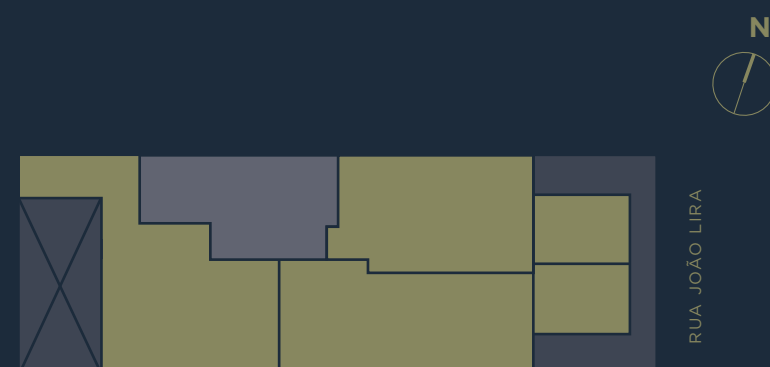


# JUNÇÃO COLUNAS 1, 2 E 3

## 2º ao 4º PAVIMENTO

### ÁREA PRIVATIVA TOTAL

107,54m<sup>2</sup> (apartamento) + 18,34 (varanda) = **125,88m<sup>2</sup>**



A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. / Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. / Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. / O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. / A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. / As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. / As cotas são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachadas e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12.721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%. / Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. / Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.



0.0 0.50 1.00 2.00 3.00  
Escala Gráfica



# COBERTURA TRIPLEX 1º PAVIMENTO

## ÁREA PRIVATIVA TOTAL

171,23m<sup>2</sup> (apartamento) + 106,94m<sup>2</sup> (terraço descoberto) +  
26,74m<sup>2</sup> (dependência) = **304,91m<sup>2</sup>**



RUA JOÃO LIRA

A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. / Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. / Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. / O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. / A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. / As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. / As cotas são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachadas e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12.721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%. / Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. / Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

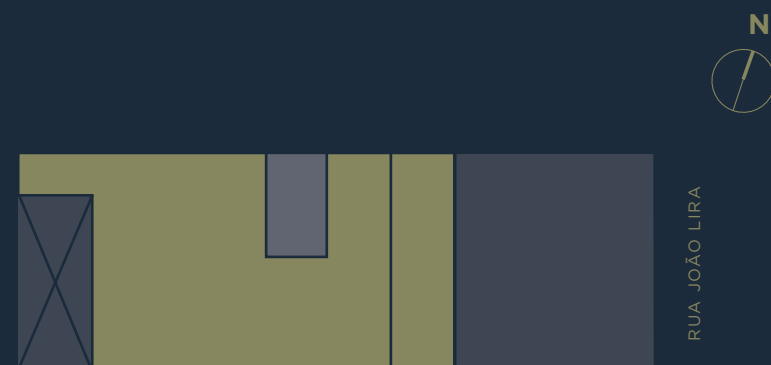


0.0 0.50 1.00 2.00 3.00  
Escala Gráfica



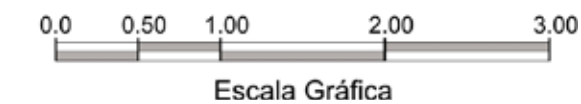
# COBERTURA TRIPLEX 2º PAVIMENTO

ÁREA PRIVATIVA TOTAL  
171,23m<sup>2</sup> (apartamento) + 106,94m<sup>2</sup> (terraço descoberto) +  
26,74m<sup>2</sup> (dependência) = **304,91m<sup>2</sup>**



A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. / Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. / Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. / O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. / A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. / As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. / As cotas são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachadas e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12.721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%. / Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. / Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

BS"D

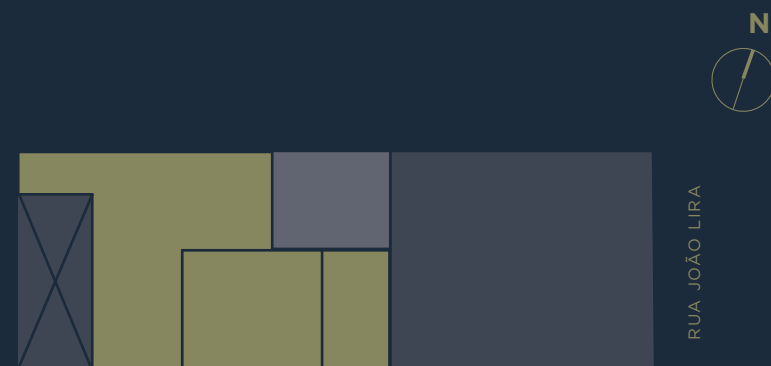


BS"D



# COBERTURA TRIPLEX 3º PAVIMENTO

ÁREA PRIVATIVA TOTAL  
171,23m<sup>2</sup> (apartamento) + 106,94m<sup>2</sup> (terraço descoberto) +  
26,74m<sup>2</sup> (dependência) = **304,91m<sup>2</sup>**



A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. / Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. / Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. / O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. / A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. / As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. / As cotas são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachadas e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12.721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%. / Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. / Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

BS"D



BS"D

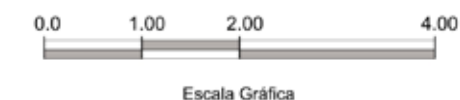


# TÉRREO



BS"D

BS"D



A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. / Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. / Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. / O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. / A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. / As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. / As cotas são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachadas e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12.721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%. / Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. / Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.





Foto Ilustrativa

# COMODIDADES



## AUTOMAÇÃO

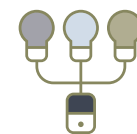
SE O SEU VOO É ALTO,  
A TECNOLOGIA TAMBÉM PRECISA SER.

A Mozak prioriza sempre o que há de mais tecnológico e avançado em automações residenciais para o estilo de vida do carioca. Checagem do consumo de energia por unidade e acesso a vídeos de monitoramento local ou remoto, vão tornar o Atobá o lugar perfeito para você e para quem mais importa: sua família. Isso sim é poder voar com economia, tranquilidade e inteligência ao seu lado.



Foto ilustrativa

## AUTOMAÇÃO PREDIAL



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

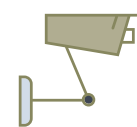
As lâmpadas das áreas comuns acendem automaticamente quando detectam a presença de alguém. Dessa forma, não há desperdício de energia.



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.

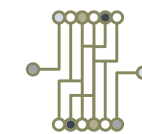


CFTV COM MONITORAMENTO LOCAL E REMOTO

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



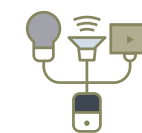
REDE E TELEFONA IP

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



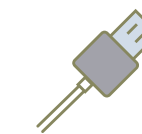
INFRAESTRUTURA PARA ACESSO DOS APARTAMENTOS ATRAVÉS DE RFID (CARTÃO DE ACESSO) OU BIOMETRIA

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.



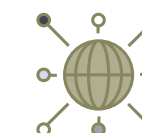
INFRAESTRUTURA PARA CÂMERAS NAS SALAS, QUARTOS E COZINHAS

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



INFRAESTRUTURA PARA AUTOMAÇÃO 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.

O condomínio deverá definir a empresa de segurança de portaria remota para que seja feita a instalação dos equipamentos.

Serão vendidos os kits dos apartamentos para esses itens.



## SEGURANÇA

A GENTE PENSOU EM TUDO PARA VOCÊ TER UM VOO TRANQUILO E SEGURO.

Se viver aqui é o seu voo mais alto, a nossa obrigação é torná-lo seguro para você e sua família. Por isso, o Atobá possui equipamentos de última geração como sensores, alarmes e circuitos internos para dar a você o controle de acesso das suas visitas e entregas com total segurança.



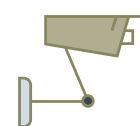
Foto ilustrativa



## SEGURANÇA PREDIAL

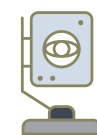
### ALARME E SENSORES PERIMETRAIS

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.



### INFRAESTRUTURA COM BOTÃO ANTIPÂNICO

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.



### 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

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.

O condomínio deverá definir a empresa de segurança de portaria remota para que seja feita a instalação dos equipamentos.

Serão vendidos os kits dos apartamentos para esses itens.



Foto ilustrativa



## SERVIÇOS

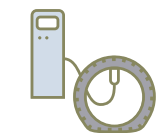
### UM VOO SEM SERVIÇOS, NÃO É UM VOO.

O futuro já é uma realidade. Por isso, viver no Atobá é ter à sua disposição tomadas para carros elétricos e bicicletas elétricas espalhadas por todo o estacionamento. Contadores individuais estarão instalados para poder contabilizar o uso de cada morador. Além deles, teremos também calibrador digital para pneus e bolas sem custo adicional.



#### 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.



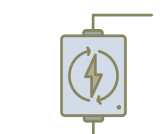
#### CALIBRADOR DIGITAL

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



#### BICICLETÁRIO

O condomínio disponibilizará um bicicletário para que as bicicletas sejam guardadas em segurança. Além de poder fazer um passeio agradável e tranquilo, você colabora com o meio ambiente.



#### GERADOR

O condomínio disponibilizará um aparelho de gerador que abastecerá as áreas comuns. É a garantia de mais conforto para os moradores.



Foto Ilustrativa



Foto Ilustrativa

## SUSTENTABILIDADE

### A VISTA DAQUI É INCRÍVEL, E A GENTE QUER QUE CONTINUE ASSIM.

A natureza é um patrimônio do Rio de Janeiro. Sendo assim, a Mozak pensou em como continuar cuidando dela no Atobá, com itens sustentáveis como lâmpadas de LED, medidores individuais de água, coleta seletiva de lixo, bacias com sistema Dual Flush para racionar água e muito mais. Tudo para garantir um consumo mais econômico, inteligente e eficiente para você e o meio ambiente.

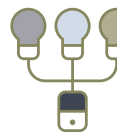


Foto Ilustrativa



#### ÁREAS COMUNS ENTREGUES COM LÂMPADAS LED

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



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

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



#### MEDIDORES INDIVIDUAIS DE ÁGUA

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



#### BACIAS COM SISTEMA DUAL FLUSH COM ECONOMIZADOR DE ÁGUA

As bacias de duplo acionamento, ou bacias dual flush, como também são conhecidas, foram desenvolvidas para despejar 3 ou 6 litros na bacia sanitária, de acordo com a necessidade. Com esse dispositivo a economia pode chegar a 50% no consumo de água.



#### 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.





## SOBRE A MOZAK

Por trás de uma empresa com mais de 26 anos de experiência e mais de 68 empreendimentos entregues e vários em fase de construção, 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 pelo ISO 9001:15 e que esse é apenas o começo de um processo intenso de profissionalização previsto no planejamento estratégico de nossa empresa.

< DOM / ILUSTRAÇÃO FACHADA

## DIFERENCIAIS MOZAK

- > **PROFISSIONAIS RENOMADOS PARA CONCEPÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA FACHADA DESIGN.**
- > **CONSULTORIAS ESPECIALIZADAS NA VERIFICAÇÃO DA QUALIDADE E SEGURANÇA EXECUTIVA DOS CÁLCULOS E PROJETOS DE FUNDAÇÃO E ESTRUTURA (QCP).**
- > **CONSULTORIA AMBIENTAL PARA ESTUDO E PROMOÇÃO DA SUSTENTABILIDADE NO PROJETO, CANTEIRO DE OBRAS E EMPREENDIMENTO.**
- > **USO DE SISTEMAS E APARELHOS PARA MELHORIA DO GERENCIAMENTO DE OBRA, GARANTIA DA SEGURANÇA DA INFORMAÇÃO E CONTROLE DE INDICADORES DE DESEMPENHO.**
- > **GARANTIA DA QUALIDADE CONSTRUTIVA DA OBRA, ATRAVÉS DE TESTES DE VERIFICAÇÃO PERIÓDICOS E AUDITORIAS INTERNAS E EXTERNAS.**
- > **IMPLANTAÇÃO DAS MELHORES PRÁTICAS PARA GARANTIA DA SEGURANÇA E SAÚDE DOS TRABALHADORES, INCLUSIVE COM RECONHECIMENTO EXTERNO (PRÊMIO VITAE RIO).**
- > **MELHORIAS CONSTRUTIVAS PARA GARANTIA DO ATENDIMENTO À NOVA NORMA DE DESEMPENHO DAS EDIFICAÇÕES.**  
Ex: desempenho e durabilidade estrutural, garantia do conforto térmico e acústico e da segurança contra incêndio, garantia da estanqueidade e isolamento acústico, vidros com espessuras que garantam o desempenho acústico das esquadrias e utilização de vidros com tecnologia de máxima segurança nos guarda-corpos.
- > **UTILIZAÇÃO DE LINHAS ESPECIAIS DE ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO PARA GARANTIA DO DESEMPENHO ACÚSTICO, SEGURANÇA E ESTÉTICA.**  
Ex: linhas européias.



# 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.

ÍNDIGO / ILUSTRAÇÃO FACHADA >



## MEMORIAL DESCRITIVO



# RUA JOÃO LIRA, 101 “ATOBA”

## 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. 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.

BS”D

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

**3. Elevadores**
Será instalado 1 elevador interligando os pavimentos térreo até o 5º 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.

**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 5º 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 todas as unidades.

**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 das unidades 501 e para as unidades que fizerem junção do pavimento.

Para as unidades Studio será entregue apenas a previsão de cooktop elétrico.

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

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

**8. Automação das Unidades Autônomas**
O projeto apresenta infraestrutura básica de automação nas áreas privativas conforme projeto específico de automação.

## B. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

### 1. Vedações

As vedações externas e internas serão executadas em blocos cerâmicos.

### 2. Estrutura

Será executada em concreto armado conforme projeto específico.

**3. Instalações Hidro-sanitárias e de Águas Pluviais**
Serão obedecidas as recomendações e normas dos fabricantes e Concessionária local.

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

3.2. Louças:
Serão especificadas das marcas Fabrimar, Deca, Incepa ou Roca.

3.3. Metais:
Serão especificadas das marcas Fabrimar, Deca ou Docol.

3.4. Conjunto Motor-bomba:
Serão instaladas e entregues bombas de recalque e pressurização das marcas Jacuzzi, Schneider, Dancor, Darka, Worthington ou Marck.

**4. Instalações Elétricas**
Serão obedecidas as recomendações e normas dos fabricantes



e Concessionária local.

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

As varandas serão em entregue com fechamento em vidro retrátil, com exceção das varandas em frente às cozinhas.

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

## C. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

### 1. Estacionamento

**Piso:** Cimentado Liso

**Parede:** Pintura Látex

**Teto:** Laje desformada com pintura látex

**2. Depósito de Lixo**
**Piso:** Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane
**Parede:** Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane
**Teto:** Laje desformada para pintura látex
**Soleira:** Tipo filete em granito ou mármore
**Porta:** Alumínio anodizado

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

**4. Reservatório de Água**
**Piso:** Concreto impermeabilizado
**Parede:** Concreto impermeabilizado
**Teto:** Concreto impermeabilizado
**Porta:** Alumínio anodizado ou ferro com pintura

**5. Área Técnica do 6º e 7º pavimento**
**Piso:** Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane
**Parede:** Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane

**6. Telhado (7º pavimento)**
Piso: telhado em telha conforme especificação projeto arquitetônico

**7. Afastamento Frontal Térreo, Calçada em frente ao empreendimento, Hall de Acesso, Escada 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).

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.

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.

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.

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.

**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.

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, Conjunto 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
**Equipamentos (somente unidades Studio):** Bancadas em granito com cubas em inox e misturador e torneira de mesa, com previsão de cooktop elétrico 2 bocas, microondas, filtro e lavadora de lava-seca elétrica.

**2. Varandas:**
**Piso:** Porcelanato
**Parede:** Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
**Teto:** Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
**Rodapé:** Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
**Soleira:** Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
**Esquadria:** Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
**Bancada Gourmet (somente para unidades Studio 101, 102, 201, 202, 301, 302, 401, 402):** Seguirá a determinação do projeto de interiores do empreendimento sendo entregue uma pia em granito dotada de uma cuba em inox e torneira e previsão de pontos hidráulicos e elétricos.

**3. Terraços Garden 103 e dependências da cobertura 501**
**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 (somente para unidade 501, no 5º e 7º pavimento):** 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.
**SPA (somente para unidade 103 e 501, no 6º pavimento):** Será entregue a previsão de um equipamento tipo Spa, bem como sua instalação hidráulica e de esgoto.
**Ducha Externa (unidade 103 e para unidade 501 no 5º e no 7º pavimentos):** 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.

**4. Banheiros**
**Piso:** Porcelanato
**Parede:** Cerâmica
**Teto:** Rebaixo em gesso para pintura plástica,
**Soleira:** Tipo filete em granito ou mármore
**Equipamentos:** Bancada em granito, cuba em louça de embutir e misturador de mesa; Bacia com caixa acoplada dualflux; Ducha higiênica manual; Chuveiro de parede e acabamentos para registro
**Porta:** Porta lisa de madeira com miolo semi oca de abrir, acabamento em pintura esmalte na cor branca
**Ferragens:** Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado ou Papaiz, em latão ou aço inox



**5. Lavabo (somente disponível em junção unidades)****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 (somente em unidade 501)****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**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 (somente unidade 501 e junção de unidades)****Piso:** Porcelanato**Parede:** Pintura látex e cerâmica somente no Box**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. Despensa (somente unidade 501)****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**9. Escada de acesso para a dependência (somente unidade 501)****Piso e rodapé:** Granito**Guarda Corpo:** Ferro**Estrutura:** 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 (mármore, granitos, pinturas especiais, papeis de parede, marcenaria, espelhos, definidos no projeto de decoração nas partes comuns); porcelanato, cerâmicas, forro de gesso ou forros especiais decorativos das partes comuns; dedetização, desratização e higienização dos reservatórios; luminárias das partes comuns; móveis, equipamentos, eletrodomésticos, adornos das partes comuns; medidores individuais; ligações definitivas; volt e despesas com seus equipamentos e cabeamentos; extensões externas eventualmente solicitadas pelas concessionárias; antena coletiva e/ou parabólica. Além de tudo aquilo que não estiver expressamente consignado como obrigação da Construtora.

# DISPOSIÇÕES GERAIS



# RUA JOÃO LIRA, 101 “ATOBA”

## 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 “ATOBA”, através do regime de obra por administração.

1.2. A reserva da futura unidade será formalizada mediante a entrega: do Cadastro de Cliente, anexado aos documentos ali mencionados; caso as informações e a análise 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 um cadastramento de clientes interessados. Portanto, todas as informações poderão ser alteradas.

2.2. Logo após a compra do imóvel, será contratado o escritório de arquitetura “Cité Arquitetura” para executar

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

2.3. O projeto de execução da fachada do edifício será detalhado posteriormente pelo escritório de Arquitetura “Cité Arquitetura”

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

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

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

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

3.1. Os adquirentes das unidades 101 a 403, que

adquirirem as unidades studio não poderão personalizar layout.

3.2. Os pontos de instalações, ar-condicionado, exaustão mecânica e luminotécnica seguirão a opção de padrão ou a opção de layout escolhida pelo cliente, de acordo com o projeto definido pela construtora. Não será permitido o deslocamento ou a inclusão de novos pontos.

3.3. O escritório de arquitetura “Da Hora Arquitetura” desenvolverá sem custos adicionais, para todos os adquirentes das unidades 101 a 403, dois conceitos de interiores denominados como “Balneário” e “Urbano”. Esse conceito contempla layout, acabamentos e mobiliários. A “Da Hora Arquitetura” vai entregar esses dois conceitos para cada tipologia dos referidos apartamentos. A Construtora entregará o apartamento apenas com os itens da obra civil.

O Escritório “Da Hora Arquitetura” não desenvolverá projeto de detalhamento de marcenaria ou modulados ou projeto de luminotécnica, apenas desenvolverá um caderno contendo as especificações de móveis, tecidos, tapetes, cortinas, equipamentos, entre outros, além das opções de revestimentos que serão oferecidas pela Construtora. Caso seja de desejo dos proprietários receber os itens citados anteriormente ou alguma complementação no projeto, esses itens devem ser contratados diretamente pelos proprietários, que podem definir o escritório de interiores “Da Hora Arquitetura” ou outro, salientando que o escritório “Da Hora Arquitetura” terá condições especiais para os clientes desse empreendimento. A Construtora não se responsabiliza por esse projeto e esses itens só poderão ser executados após a entrega das chaves.

3.4. O adquirente da unidade 501 e os adquirentes que desejarem fazer junção de apartamentos, poderão personalizar o layout de acordo com as condições estipuladas na cláusula 4 do contrato de construção,

não poderão os adquirentes solicitar outros tipos de personalizações.

3.5. O Escritório de Arquitetura “Da Hora Arquitetura e Interiores” desenvolverá, com os custos englobados no custo de construção previsto na cláusula 5.1. do Contrato de Construção, um layout personalizado de acordo com a solicitação dos clientes das unidades que fizerem junção de apartamentos e para a unidade 501, desde que estejam de acordo com a cláusula 3.5 abaixo. Os clientes terão até fevereiro de 2021 para escolher o layout com o escritório “Da Hora Arquitetura e Interiores”.

3.6. A solicitação de modificação das unidades 501 e as unidades que fizerem junção de apartamentos deverá ser apresentada até janeiro de 2021 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:

3.6.1: Não serão permitidas modificações na estrutura, prumadas de instalações e nas fachadas;

3.6.2: 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;

3.6.3: Não será permitida alteração das portas sociais e serviço do hall;

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

3.6.5: 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.

3.7. Após a definição do layout para as unidades 501 e as

unidades que fizerem junção de apartamentos, deverá ser gerado um contrato com a Construtora afim de que seja oficializada essa definição e os projetos executivos da obra possam ser desenvolvidos de acordo com esse contrato. O prazo para assinatura do contrato de modificação do layout deverá ser até fevereiro de 2021, mesmo prazo previsto para a definição de layout do item 3.2.

3.8. Caso o cliente das unidades 501 e das unidades que fizerem junção de apartamentos não tenha interesse em desenvolver o layout de sua unidade com o escritório “Da Hora Arquitetura e Interiores” e defina contratar um arquiteto ao seu critério, será cobrado um custo adicional para o gerenciamento desta modificação. Nesse caso permanecem válidas as regras estabelecidas na cláusula 3.5.

3.9. 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.

3.10. Caso o cliente das unidades 501 e das unidades que fizerem junção de apartamentos não se manifeste na data determinada, os apartamentos serão entregues conforme a opção de layout “Padrão”, sendo para os apartamentos 101 a 401 (considerando junção de apartamentos): 3 suítes com WC e cozinha aberta e para o apartamento 501, 3 suítes triplex, conforme plantas apresentada no contrato de construção.

3.11. O Escritório de Arquitetura “Da Hora Arquitetura e Interiores” desenvolverá também opções de acabamentos (pisos e revestimentos, louças, metais e granitos) para todas as unidades do empreendimento, que podem gerar custos adicionais. A Construtora oferecerá ainda a opção de acabamentos denominada “padrão” para todas as unidades



do empreendimento com os custos englobados no custo de construção previsto na cláusula 5.1. do Contrato de Construção. Os clientes terão até um mês para escolher a opções de acabamentos a partir da convocação.

3.12. Além das opções de acabamentos descritas acima, será ainda oferecida para todas as unidades do empreendimento, uma opção de acabamento denominada “Osso” que não gerará custo adicional ou crédito. Os clientes terão até 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.

3.13. 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.

3.14. Além da personalização de layout e acabamentos, será oferecida a todos os adquirentes do empreendimento a instalação de alguns equipamentos e utensílios em suas unidades. A Construtora, no decorrer do desenvolvimento do empreendimento, apresentará Kits de equipamentos que poderão ser adquiridos individualmente. Tais Kits contemplam aquecedores de água, aparelhos de ar condicionado, iluminação, automação e fechamento em vidro para box de banheiro e fechamento de vidro retrátil de varanda. Caso o adquirente opte pela contratação de algum Kit, sua unidade será entregue com o respectivo equipamento instalado, facilitando o uso imediato do imóvel.

3.15. 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 13 (treze) unidades, distribuídas em 3 (três) pavimentos tipo, 01 (um) pavimento Garden e 01 (um) pavimento cobertura com dois pavimentos de dependência (triplex), sendo 03 (três) unidades por pavimento (do 1º ao 4º pavimento). O empreendimento contará ainda com os pavimentos: térreo e telhado, sendo que o edifício depois de pronto receberá a designação “Edifício Atobá” e numeração pela Rua João Lira, nº 101.

#### 5 – DAS VAGAS DE GARAGEM.

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

5.2. Ressalvado o acima disposto, o prédio possuirá 4 (quatro) vagas de estacionamento, localizadas indistintamente nos pavimentos térreo e subsolo, com dimensões de aproximadamente 2,5m x 5,00m.

5.3. Sem prejuízo da disposição acima, a unanimidade dos CONTRATANTES, tanto para a viabilidade da execução do empreendimento na exata forma em que foi concebido, bem como para possibilitar que apartamento 501 também possa, a todo o tempo, estacionar um segundo veículo nas áreas de estacionamento, desde já, todos os CONTRATANTES se obrigam à instalar nas áreas de estacionamento equipamentos destinados a otimizar o uso da garagem, a exemplo de elevadores duplicadores de vagas, de tal modo que passe a existir mais uma vaga destinada ao uso da unidade 501, assumindo o custo da

referida instalação, estando os CONTRATANTES de acordo com a instalação dos referidos equipamentos mesmo que a instalação dos mesmos implique na alteração da disposição das vagas, obrigando-se, ainda, a arcar a todo o tempo com sua operação e manutenção. O empreendimento contará ainda com mais um espaço de vaga que não constará no registro de imóveis, ficando com um total de 06 (seis) vagas.

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

5.5. A depender do projeto aprovado pela Prefeitura, as vagas poderão prender, impossibilitar ou dificultar a manobra de outros veículos, ficando os CONTRATANTES, desde já, cientes de que, nesse caso, será necessária a contratação de um garagista ou porteiro 24h e os condôminos deverão deixar as chaves dos veículos na portaria.

#### 6 – DA REMUNERAÇÃO DA CONSTRUTORA.

6.1. O sistema de contratação da SPE MOZAK ENGENHERIA ZONA SUL 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 setembro/2020, 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 “23.” Do Contrato de Construção, e com as reuniões a serem realizadas com a comissão de representantes e/ ou gerenciadora; despesas bancárias e impostos sobre movimentação bancária; despesas com correios; despesas para aprovação e licenciamento do EMPREENDIMENTO; remembramento e desmembramento dos terrenos, retirada de árvores, 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 21. 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, a exemplo de gastos com execução e projeto de decoração, execução e projeto de sonorização, execução e projeto de ancoragem, execução e projeto de paisagismo, execução e projeto de programação visual, execução e projeto de luminotécnica; piscina, sauna, hidro, spa e fontes; revestimentos especiais (mármore, granito, pinturas especiais, papéis de paredes, marcenarias de portas de acesso aos apartamentos, revestimentos de paredes, moveis, molduras de espelhos, elementos de madeira decorativos), porcelanatos, cerâmicas, forro de gesso ou forros especiais decorativos das partes comuns; ar condicionado de partes comuns, execução e projeto de automações (portões de garagens, interfonia, CFTV, sensoriamento perimetral, alarmes, antena coletiva, sinalização de garagens, controles de reservatório de água, etc.), execução e projeto de lógica, execução e projeto de segurança e gradil; detetização, 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 do item 7 serão objeto de arrecadação antecipada na forma pela criação do “Fundo de Legalização e Ligações” assim como os custos “Fundo de Decoração e Equipamentos das partes comuns” (cláusula “7” do Contrato de Construção), na proporção de rateio das frações de construção de cada unidade, devidamente reajustado pelo CUB-RJ (data-base setembro/2020), custo este meramente estimado, calculado com base na especificação de materiais apresentada no memorial preliminar descritivo de materiais de acabamentos e no projeto de decoração das partes comuns ora apresentado, devendo o cliente arcar com os mesmos custos o que custar.

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

## 9 – DOS PRAZOS DO EMPREENDIMENTO.

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

- a) 06 (seis) meses para aprovação e licenciamento integral do EMPREENDIMENTO, conclusão do projeto executivo e conclusão da demolição, contados a partir da assinatura do instrumento definitivo de compra e venda do imóvel;
- b) 06 (seis) meses para a conclusão das fundações, contados dentro do prazo previsto na etapa (a), supra;
- c) 16 (dezesesseis) 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.



# MOZAK

mozak.rio

