



EXCLUSIVITÉ



GUILHER MINA



TIMÓTEO



PREMIERE



PULSE



FLORA



RECANTO



MARIAS



TRIÁDE



AREIA



BRISA



SEVERIANO RIBEIRO



PARQUE SUSTENTÁVEL



VERDE



SERENA



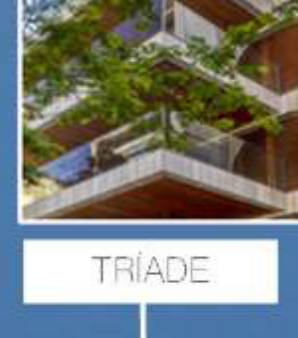
ERA



RETRATO



MARIAS



TRIÁDE



BARTÔ



ATOBÁ



ESSÊNCIA



VENÂNCIO



JARDINS



PERFETTO



MADER



MATIZ



AZUIS



ÍNDIGO



ARBÔ



SOHO



NOVE



DOM



Fundada em 1994, a Mozak completou mais de 30 anos de amor pelo Rio. Há três décadas assumimos o compromisso de construir imóveis exclusivos e sofisticados para melhorar o conceito de viver. E hoje seguimos fiéis ao nosso propósito.

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





OBRA POR ADMINISTRAÇÃO

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

A obra por administração funciona como uma prestação de serviço. Isso porque, diferente da incorporação, o comprador se torna dono de uma fração do terreno ainda nos momentos iniciais do empreendimento.

À Mozak, cabe administrar e executar a obra – e isso fazemos com cuidado e excelência. Da curadoria do endereço, desenvolvimento do projeto até a gestão da construção, a Mozak reúne profissionais experientes e capacitados para entregar um imóvel único e de alto padrão de qualidade. Ao longo dessa jornada, constrói-se uma relação mais próxima e acessível, na qual o cliente possui um papel ativo e acompanha toda a evolução do processo por meio de relatórios mensais e de um relacionamento contínuo com a equipe Mozak.

BRUMA
MOZAK

SOFISTICAÇÃO QUE ENCONTRA O MAR

Bruma nasce a poucos passos do mar, em um dos bairros mais admirados do Rio. Entre a elegância de uma localização privilegiada, na quadríssima da praia, e o design que revela a sofisticação do bem-viver de uma arquitetura assinada. Unindo o encanto da natureza e a praticidade da cidade, esta é uma oportunidade exclusiva de investimento contemporâneo.

11
LOCALIZAÇÃO

15
ARQUITETURA

19
O EMPREENDIMENTO

52
FICHA TÉCNICA

53
PLANTAS BAIXAS

61
DISPOSIÇÕES GERAIS

65
MEMORIAL DESCRITIVO



SINTA O CLIMA E
DESPERTE PARA ESTE
ACONTECIMENTO



Encantados pelo sol do
Posto 11 e a vista do Dois
Irmãos e reconhecida pelo
luxo da icônica vizinhança
do Juan Les Pins



BRUMA



VIVA O
MELHOR DA
EXPERIÊNCIA
CARIOCA



Ao lado dos
melhores serviços
que o bairro mais
querido do Rio
pode oferecer



Lazer ao ar livre, esportes
na praia e restaurantes
reconhecidos
internacionalmente

BRUMA

MOZAK

Com localização privilegiada e colado à praia, Bruma quer transformar a experiência de viver no Leblon. Valorizando as correntes de ar e a luz natural, suas unidades são amplas e exalam conforto. Ideais para viver com o máximo de exclusividade ou investir em construir um legado junto ao mar.

RUA CUPERTINO DURÃO 36



BRUMA

BRUMA

MOZAK

RUA CUPERTINO
DURÃO 36
LEBLON

1. Praia do Leblon
2. Placa do Posto 11
3. Juan Les Pins
4. Hotel Janeiro
5. Four Seasons
6. Rio Design Leblon
7. Shopping Leblon
8. Sushi Leblon
9. Nido
10. La Carioca
11. Cinema Leblon



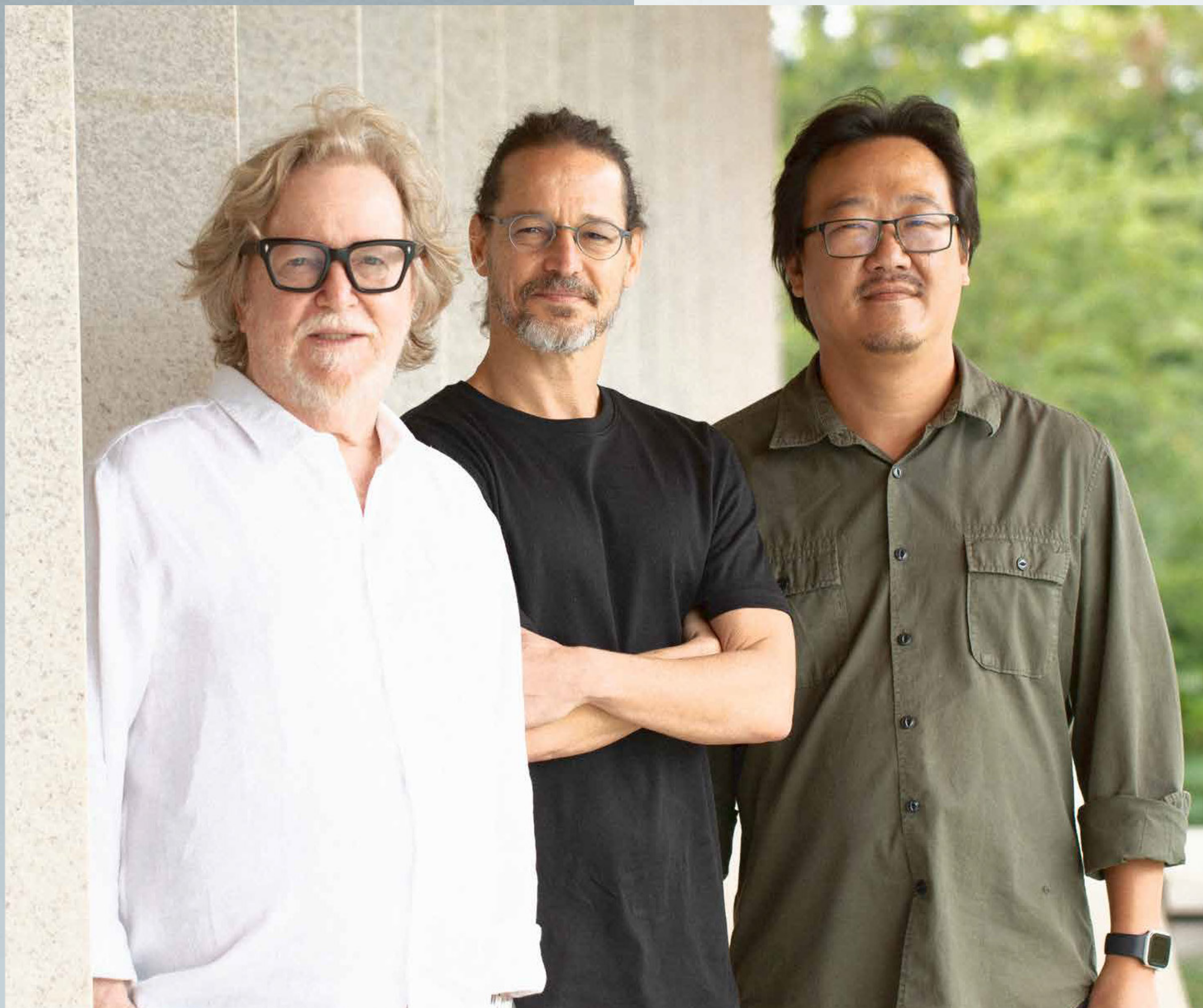
JÁ IMAGINOU
TER ESTA
VISTA TODOS
OS DIAS?





IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

Luxo é ter a praia a poucos
passos de distância e poder
mergulhar todos os dias



JACOBSEN ARQUITETURA

FACHADA E INTERIORES



Foi muito curioso a Mozak nos chamar para esse projeto, porque eu nasci a apenas 20 metros de onde hoje está o Edifício Bruma. Naquela época, há 70 anos, foram plantadas amendoeiras que até hoje permanecem em frente ao prédio. Isso deu ao projeto um caráter muito particular e especial para mim e talvez por isso tenhamos decidido usar a madeira de forma tão presente, como um revival da antiga arquitetura do Leblon. Quis trazer memórias do meu passado sem deixar o edifício datado, numa mistura entre o contemporâneo e a minha história pessoal. As venezianas surgem com a ideia de desconstruir as varandas em balanço, incorporando-as à arquitetura do edifício, ao mesmo tempo em que proporcionam privacidade e integração dos espaços sociais. O concreto, por sua vez, é usado de forma mais secundária, permitindo que a madeira prevaleça.

Paulo Jacobsen



FLÁVIO BASSAN

AUTOR DO PROJETO



Nosso ponto de partida foi a localização inigualável. Na quadríssima da praia, um dos endereços mais cobiçados do Leblon, a arquitetura precisava ser uma resposta direta a esse contexto: privacidade, amplitude e uma conexão com a paisagem. O conceito arquitetônico do edifício baseia-se na exclusividade. Com apenas oito residências — uma por pavimento. A estrutura foi concebida para garantir total independência aos moradores, um luxo raro no Rio de Janeiro.

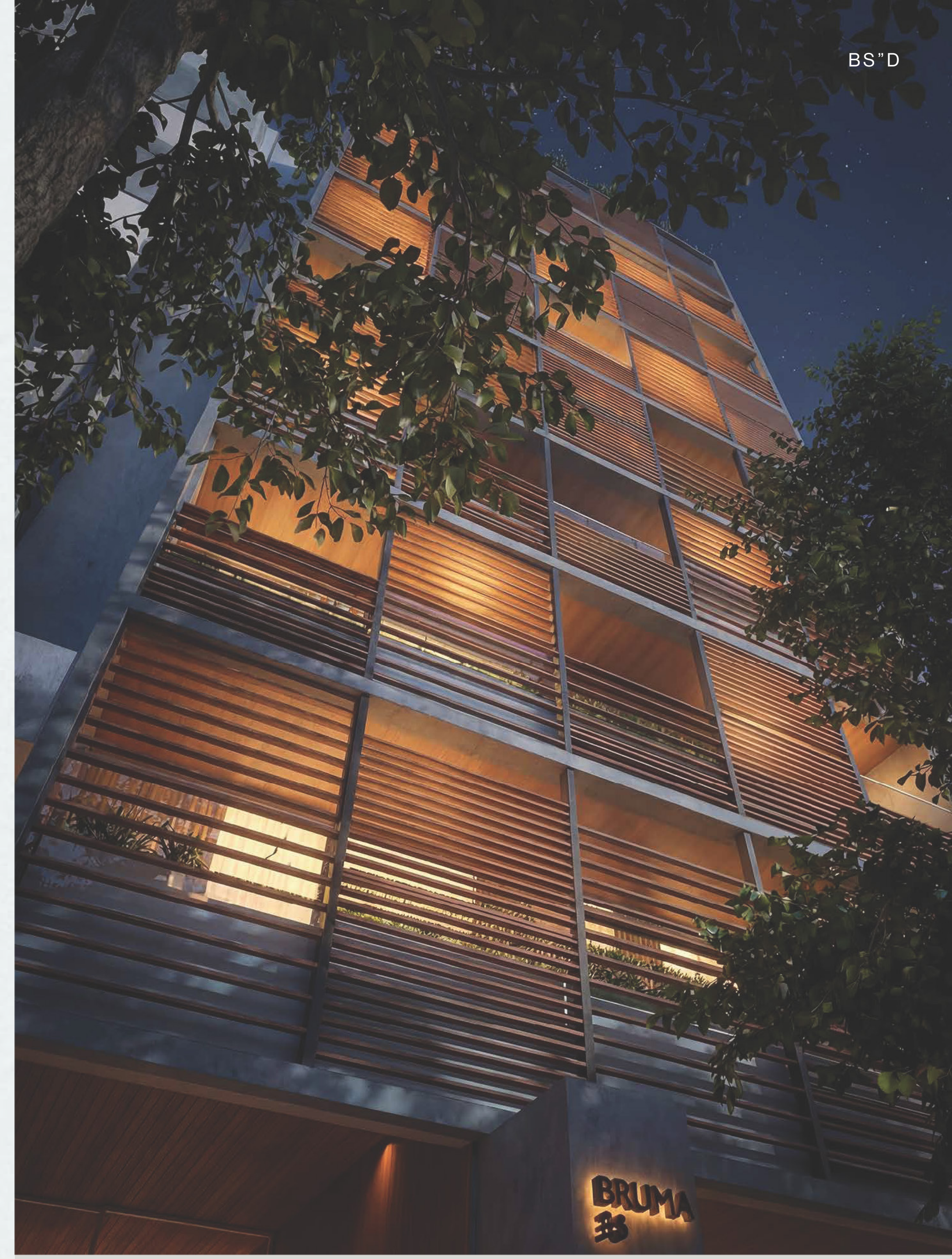
Partimos do conceito de integração dos espaços sociais, onde a generosa sala se estende por toda a frente da unidade e se funde à ampla varanda. Esse layout não apenas maximiza a entrada de luz natural mas também amplia o living. Além disso 4 suítes amplas com banheiros privativos complementam essas unidades de alto padrão, garantindo conforto e intimidade.

A unidade do último pavimento é um capítulo à parte, coroada por uma dependência com um terraço amplo, equipado com área gourmet e piscina privativa, além de sala e suíte adicional. Este não é apenas mais um edifício, é um projeto sob medida, para um público seletivo que exige a excelência em cada detalhe.

Flavio Bassan

O PRIMEIRO PRÉDIO
RESIDENCIAL DA JACOBSEN
NO RIO DE JANEIRO

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA





PROJETADO
PARA INSPIRAR
O NOVO

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

Exclusividade para construir o
seu legado junto ao mar

BRUMA

BRUMA

MOZAK

RUA CUPERTINO DURÃO 36

8 unidades - 1 por andar

Apartamentos de 227m² a 415m²

1 Garden (4 suítes)

6 Apartamentos Tipo (4 suítes)

1 Cobertura Duplex (5 suítes)

| 2 vagas por unidade



Criação atemporal,
desenhada com precisão
para despertar conforto

Orientada para
projetar a arte de viver

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

Beleza essencial e autêntica
feita sob medida

Singular como
poucas construções
conseguem ser

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA



BRUMA
36

PORTAS ABERTAS
PARA RECEBER
QUEM VALORIZA
O BEM VIVER

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA



CRIAÇÃO
ASSINADA POR
UMA CURADORIA
QUE DESTACA
AUTORIDADES DA
ARQUITETURA
BRASILEIRA.

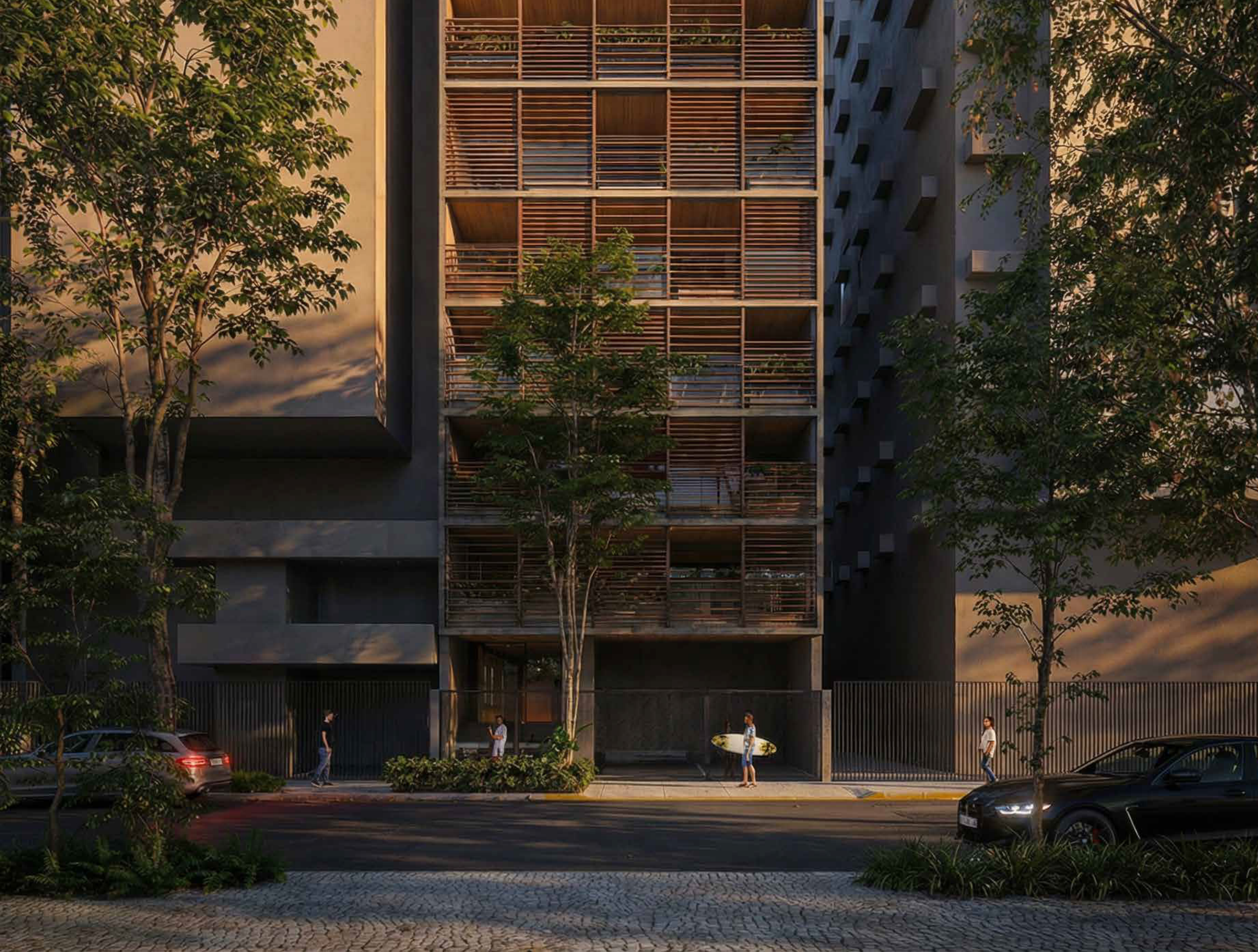
IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

ESTÉTICA QUE SE DESTACA

Fachada Frontal
Diurna

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA





ENTRE E SINTA O CONFORTO

Fachada acesso

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

A BELEZA ESTÁ NOS DETALHES

Fachada em detalhe

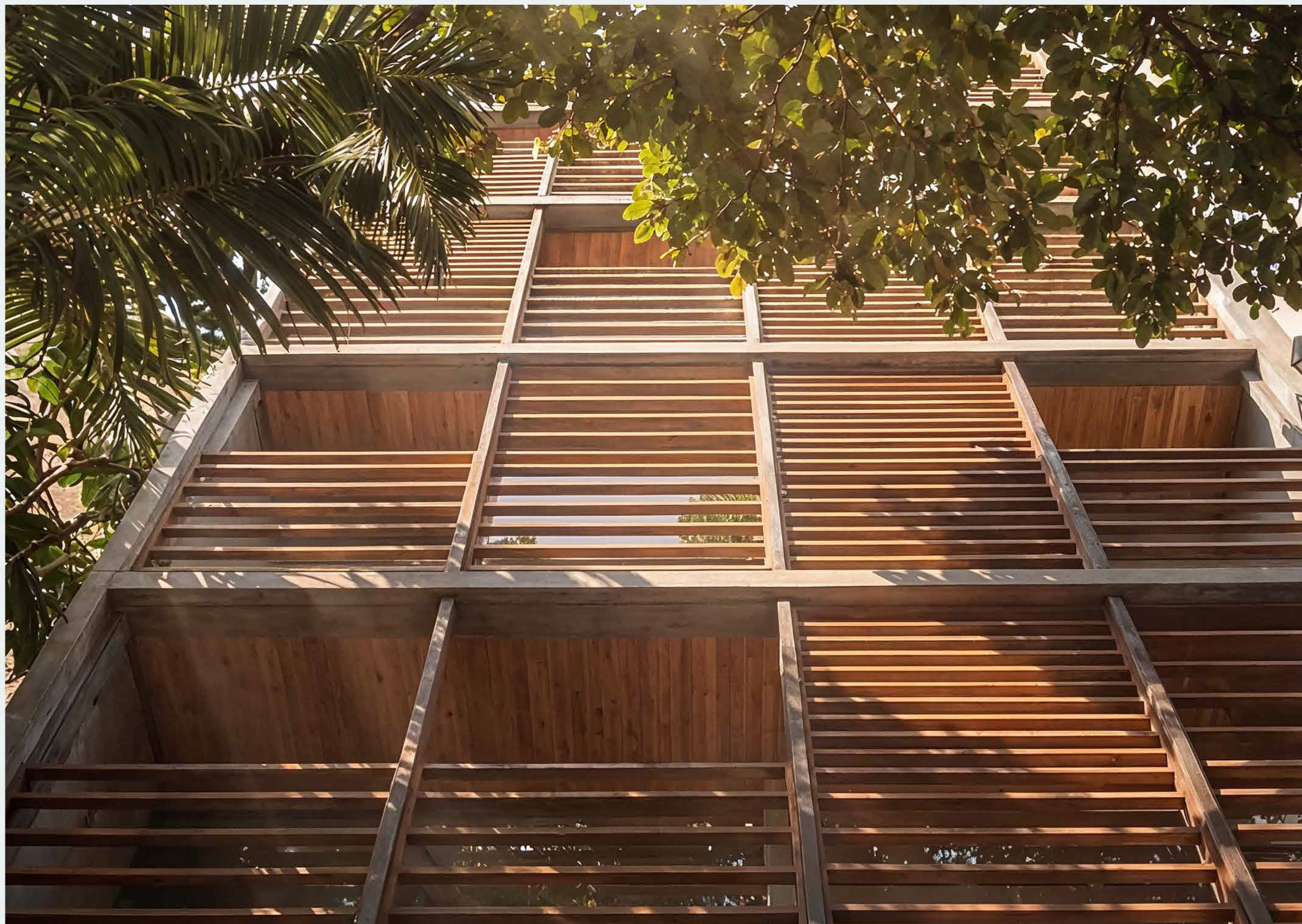


IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

SINTA-SE EM CASA

Portaria

BS”D



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

SINTA-SE EM CASA

Portaria



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA



ARQUITETURA QUE TE ENVOLVE

Fachada Dramática

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

CONEXÃO COM MAR

Varanda Tipo

BS'D

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA





IMAGEM
MERAMENTE
ILUSTRATIVA



SOFISTICAÇÃO E BEM-ESTAR

Sugestão 1
Sala

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

Sugestão 2
Sala

BS"D



IMAGEM
MERAMENTE
ILUSTRATIVA

Sugestão 3
Sala



IMAGEM
MERAMENTE
ILUSTRATIVA

Sugestão 4
Sala



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

PARA SABOREAR COM TRANQUILIDADE

Sala de jantar



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

PRIVACIDADE E ACONCHEGO

Sugestão 1
Suíte Master

BS”D

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA



Sugestão 2
Suíte Master

BS"D



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

Sugestão 3
Suíte Master



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

Sugestão 4
Suíte Master

BS"D



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

Sugestão
Quarto



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

PLANEJE O FUTURO DA SUA FAMÍLIA

Sugestão 1
Quarto infantil



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

Sugestão 2
Quarto infantil

BS”D

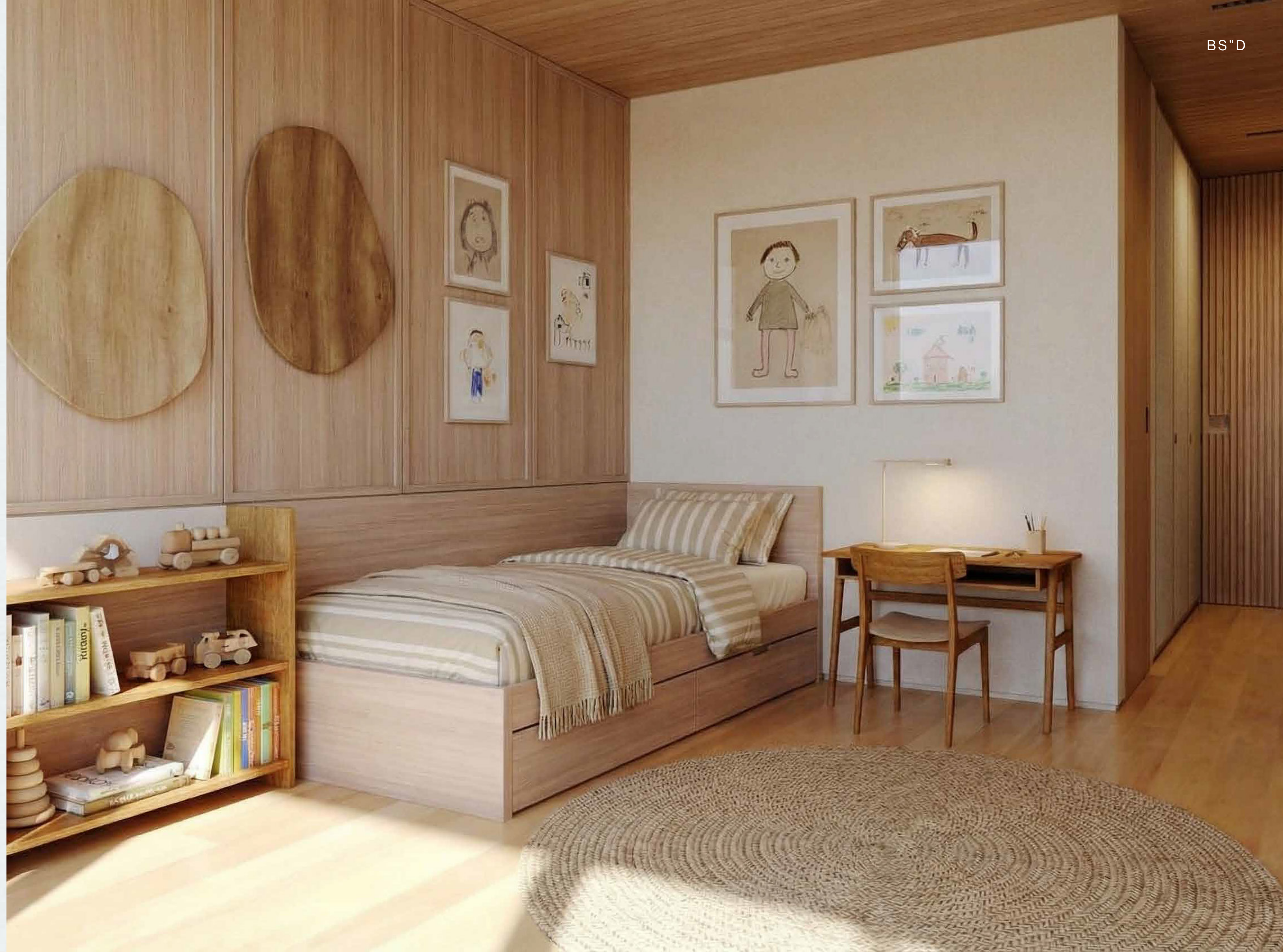


IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

Sugestão 3
Quarto infantil





AINDA MAIS SOSSEGO

Quarto

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

Escritório

BS"D



IMAGEM
MERAMENTE
ILUSTRATIVA

ONDE CADA DETALHE PRENDE SUA ATENÇÃO

Sugestão 1
Sala de cinema

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA



BS"D

Sugestão 2
Sala de cinema



IMAGEM
MERAMENTE
ILUSTRATIVA

Sugestão 3
Sala de cinema



APARTAMENTO 101

1ª OPÇÃO

ÁREA PRIVATIVA 187,18M² (APTO) + 38,73M² (VARANDA) + 44,51M² (TERRAÇO) = **270,42M²**



NOTA:

A decoração e revestimentos são meramente ilustrativos.

Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações.

As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às suas áreas de paredes. As cotas são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachada e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12.721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. As unidades serão dotadas de ponto de força e dreno para futura instalação de ar-condicionado. A aquisição e instalação deles, são de responsabilidade dos adquirentes. As condensadoras e evaporadoras deverão ser localizadas de acordo com projeto específico.

Evaporadoras e condensadoras, do sistema de ar-condicionado, poderão sofrer ajustes ou mudanças de posição e quantidade, caso necessário. Equipamentos como churrasqueiras, spas, ofurôs e decks, além de churrasqueiras e eletrodomésticos não serão entregues, apenas sua infraestrutura.



APARTAMENTO 101

ÁREA PRIVATIVA 187,18M² (APTO) + 38,73M² (VARANDA) + 44,51M² (TERRAÇO) = **270,42M²**

2ª OPÇÃO



NOTA:

A decoração e revestimentos são meramente ilustrativos.

Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações.

As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às suas áreas de paredes. As cotas são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachada e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12.721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. As unidades serão dotadas de ponto de força e dreno para futura instalação de ar-condicionado. A aquisição e instalação deles, são de responsabilidade dos adquirentes. As condensadoras e evaporadoras deverão ser localizadas de acordo com projeto específico.

Evaporadoras e condensadoras, do sistema de ar-condicionado, poderão sofrer ajustes ou mudanças de posição e quantidade, caso necessário. Equipamentos como churrasqueiras, spas, ofurôs e decks, além de churrasqueiras e eletrodomésticos não serão entregues, apenas sua infraestrutura.



APARTAMENTO TIPO

2º AO 7º PAVIMENTO

ÁREA PRIVATIVA 187,18M² (APTO) + 40,58M² (VARANDA) = 227,76M²



NOTA:

A decoração e revestimentos são meramente ilustrativos.

Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo.

Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local.

A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às suas áreas de paredes. As cotas são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachada e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12.721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. As unidades serão dotadas de ponto de força e dreno para futura instalação de ar-condicionado. A aquisição e instalação deles, são de responsabilidade dos adquirentes. As condensadoras e evaporadoras deverão ser localizadas de acordo com projeto específico.

Evaporadoras e condensadoras, do sistema de ar-condicionado, poderão sofrer ajustes ou mudanças de posição e quantidade, caso necessário. Equipamentos como churrasqueiras, spas, ofurôs e decks, além de churrasqueiras e eletrodomésticos não serão entregues, apenas sua infraestrutura.



APARTAMENTO 801

PAVIMENTO INFERIOR

ÁREA PRIVATIVA 281,79M² (APTO) + 133,22M² (TERRAÇO) = 415,01M²



NOTA:

A decoração e revestimentos são meramente ilustrativos.

Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo.

Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local.

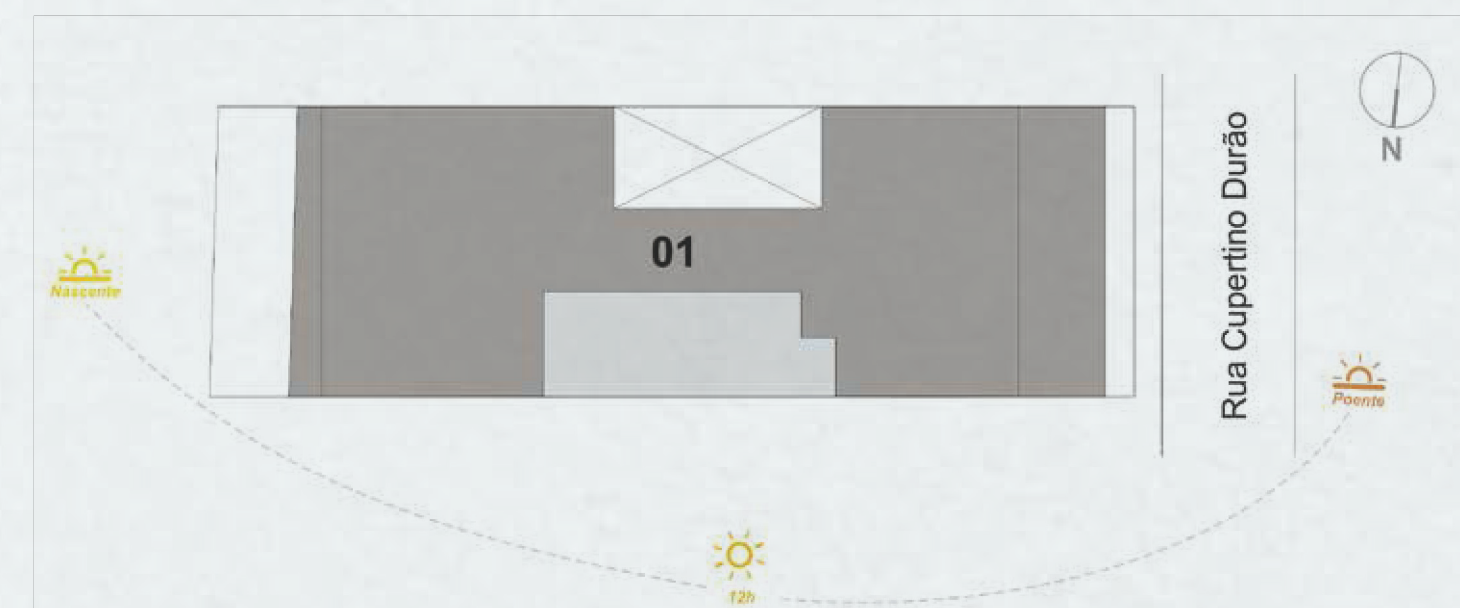
A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às suas áreas de paredes. As cotas são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachada e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12.721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção.

As unidades serão dotadas de ponto de força e dreno para futura instalação de ar-condicionado. A aquisição e instalação deles, são de responsabilidade dos adquirentes.

As condensadoras e evaporadoras deverão ser localizadas de acordo com projeto específico.

Evaporadoras e condensadoras, do sistema de ar-condicionado, poderão sofrer ajustes ou mudanças de posição e quantidade, caso necessário.

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



0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica

APARTAMENTO 801

ÁREA PRIVATIVA 281,79M² (APTO) + 133,22M² (TERRAÇO) = **410,12M²**

PAVIMENTO SUPERIOR



NOTA:

A decoração e revestimentos são meramente ilustrativos.

Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo.

Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local.

A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações.

As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às suas áreas de paredes.

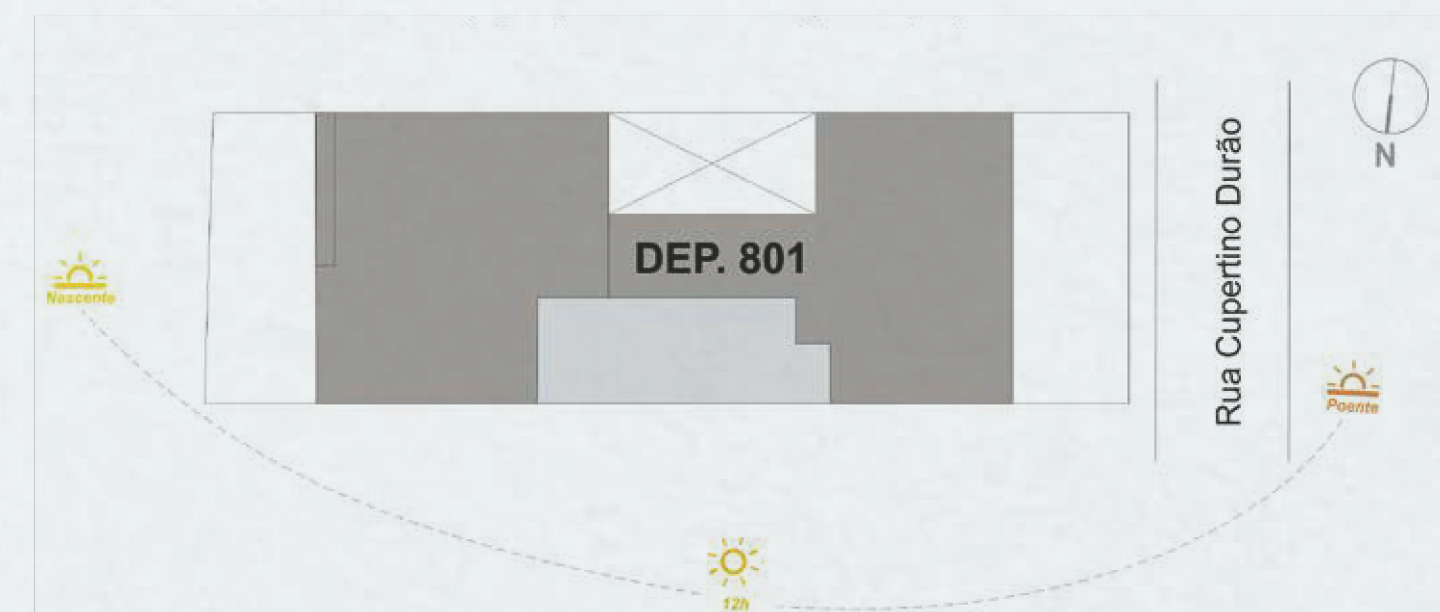
As cotas são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachada e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12.721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%.

Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. As unidades serão dotadas de ponto de força e dreno para futura instalação de ar-condicionado. A aquisição e instalação deles, são de responsabilidade dos adquirentes. As

condensadoras e evaporadoras deverão ser localizadas de acordo com projeto específico.

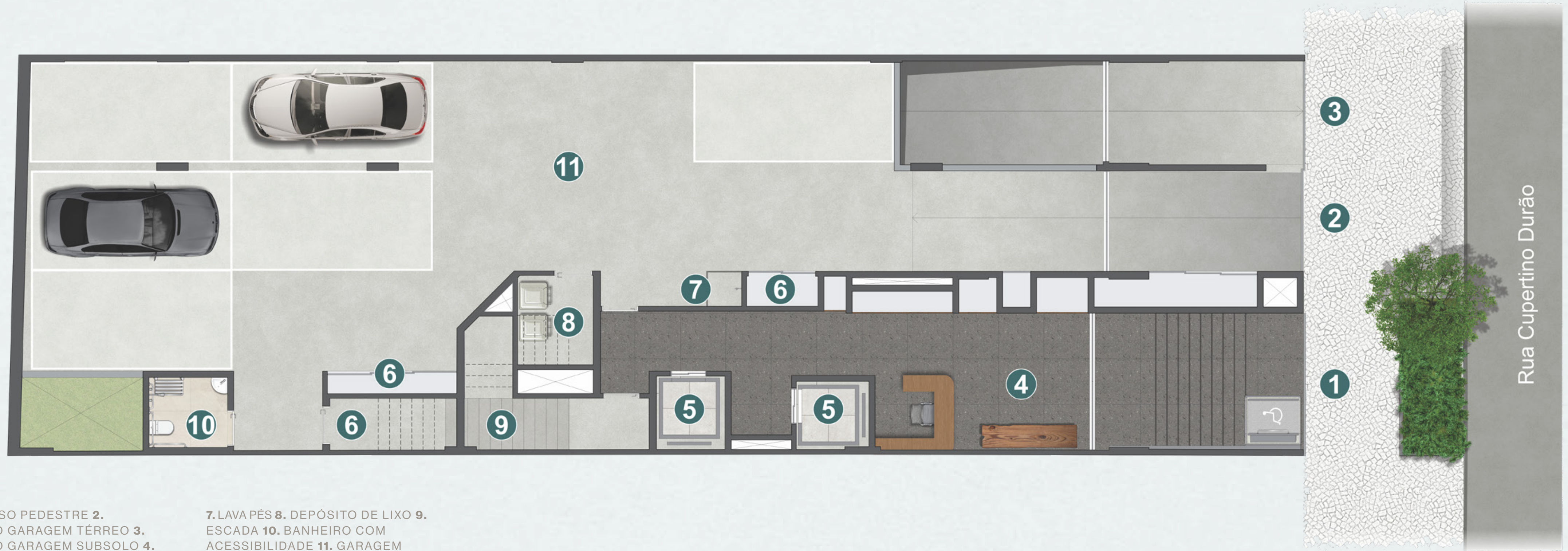
Evaporadoras e condensadoras, do sistema de ar-condicionado, poderão sofrer ajustes ou mudanças de posição e quantidade, caso necessário.

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



0.0 0.50 1.00 2.00 3.00
Escala Gráfica

TÉRREO

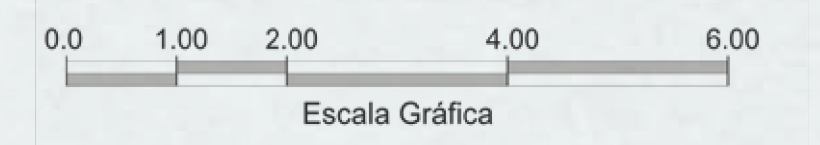
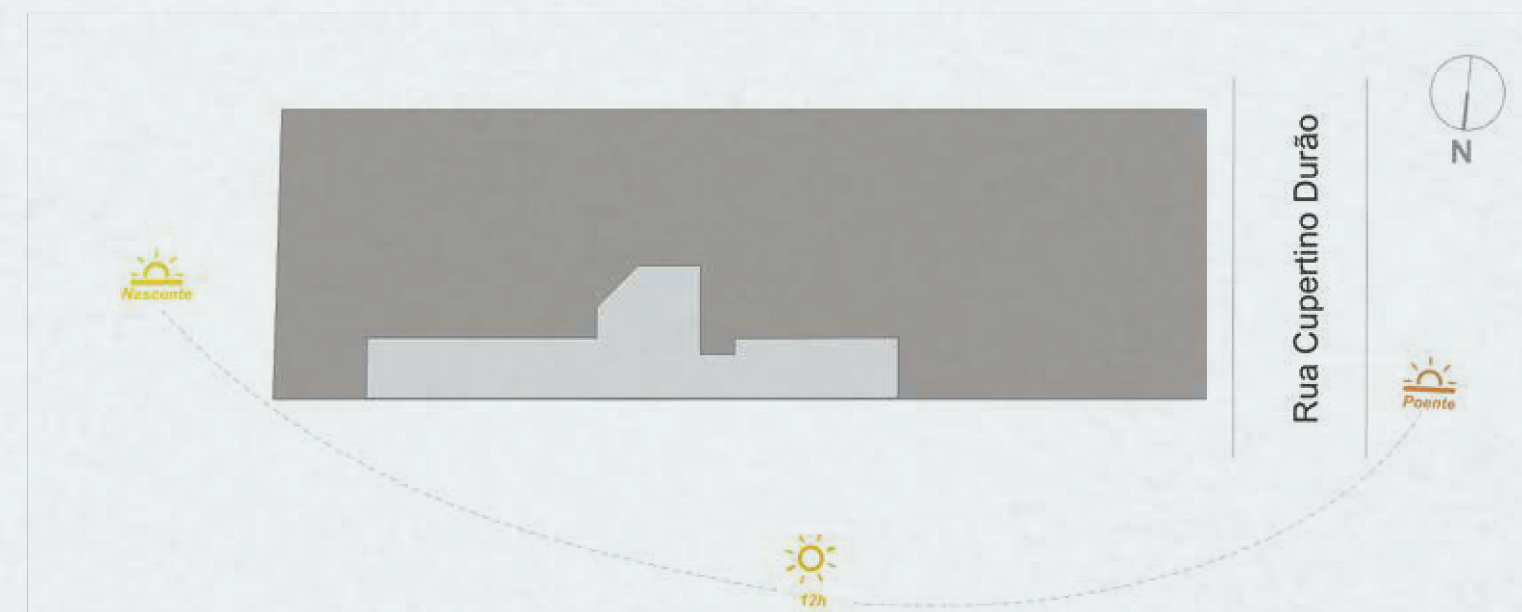


1. ACESSO PEDESTRE 2. ACESSO GARAGEM TÉRREO 3. ACESSO GARAGEM SUBSOLO 4. PORTARIA 5. ELEVADORES 6. DEPÓSITO

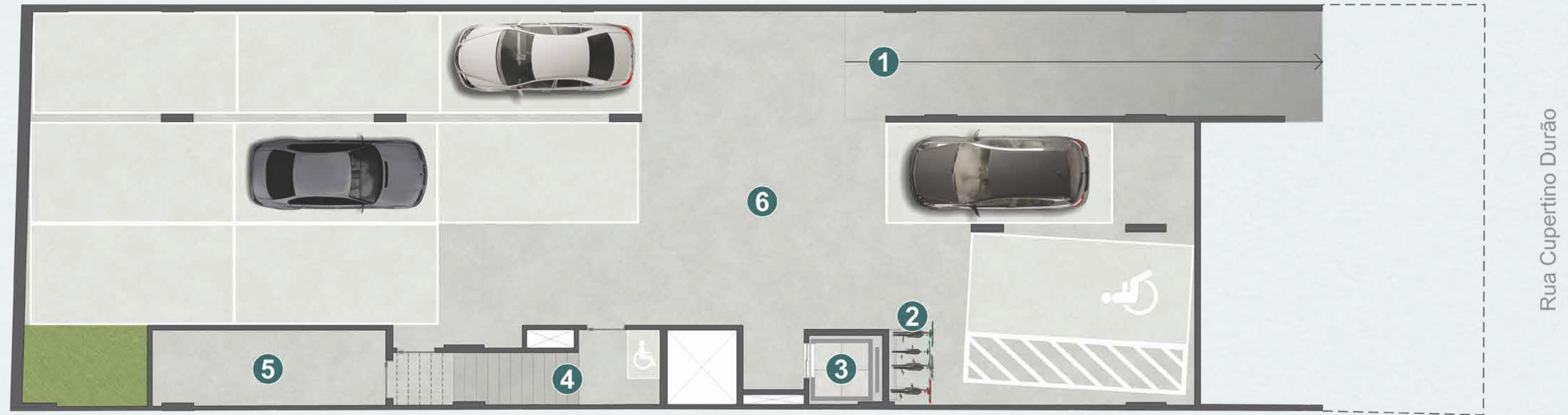
7. LAVA PÉS 8. DEPÓSITO DE LIXO 9. ESCADA 10. BANHEIRO COM ACESSIBILIDADE 11. GARAGEM TÉRREO (6 VAGAS)

NOTA:

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

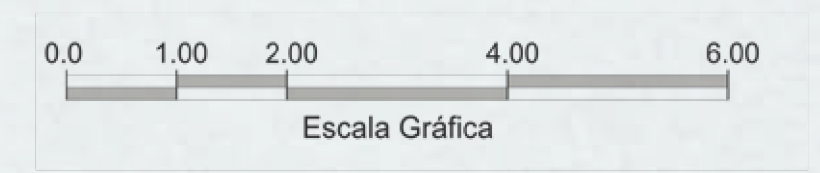
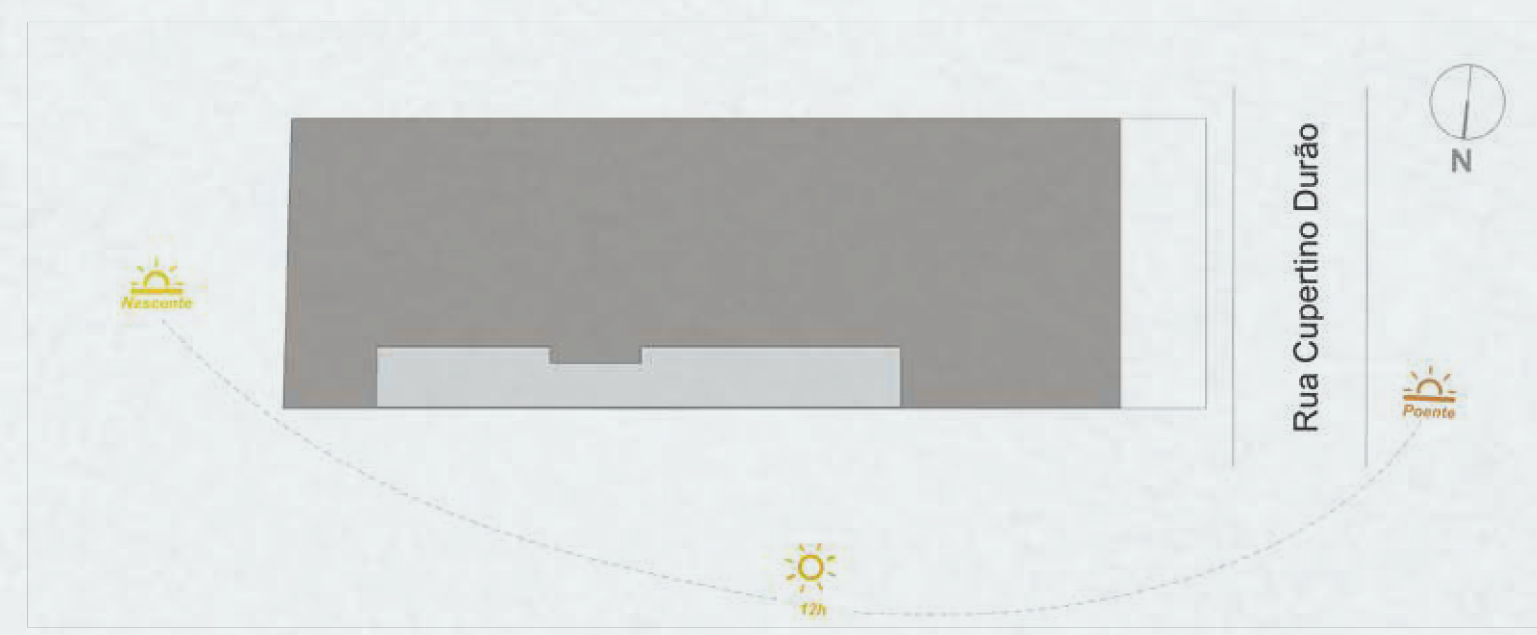


SUBSOLO



- 1. SOBE (ACESSO AO TÉRREO)
- 2. BICICLETÁRIO
- 3. ELEVADOR
- 4. ESCADA
- 5. ÁREA TÉCNICA
- 6. GARAGEM SUBSOLO (6 VAGAS)

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



BRUMA MOZAK
Rua Cupertino Durão, 36

1-Da aquisição da fração de terreno e contratação da construção.

1.0. terreno do empreendimento está em fase final de negociação, já tendo sido pago os valores referentes ao sinal.

1.1.1. A ADMINISTRADORA está formando o grupo de investidores do imóvel, que a contratará para a construção do empreendimento residencial multifamiliar “BRUMA MOZAK”, através do regime de obra por administração.

1.2. reserva da futura unidade será formalizada mediante a entrega: do Cadastro de Investidor, anexado aos documentos ali mencionados; caso as informações e a análise sejam negativas, segundo os critérios próprios da ADMINISTRADORA, 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 de Fração Ideal e Contrato de Construção Destinados a Fechamento de Grupo de Investidores de Obra por Administração. Também nesta ocasião, serão rubricadas seus anexos e da Convenção de Condomínio.

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

1.4. A escritura definitiva de aquisição lavrada em data a ser futuramente confirmada pela ADMINISTRADORA, 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 investidores, 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. Será atribuída a cada unidade uma fração de terreno. Esta fração constará na escritura de aquisição e foi calculada por um método próprio da ADMINISTRADORA, 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 ADMINISTRADORA, 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 ADMINISTRADORA acompanhará a individualização das matrículas de todas as unidades autônomas no Registro Geral de Imóveis competente.

1.7. Será atribuída a cada unidade uma fração ideal de terreno. Esta fração constará na escritura de compra e venda e foi calculada por método próprio da ADMINISTRADORA, levando-se em consideração as áreas privativas das unidades, a localização e o preço de mercado das unidades. 1.8. Os percentuais para custeio da obra foram calculados por um método próprio da ADMINISTRADORA, levando-se em consideração as áreas privativas das unidades e a localização.

1.9. O custo da construção apresentado na Tabela de Vendas é meramente estimado e além de sofrer reajuste decorrente da variação do CUB-RJ, divulgado pelo SINDUSCON-RJ, sofrerá também os acréscimos decorrentes dos realinhamentos orçamentários, caso seja necessário, devendo os INVESTITORES arcarem com os valores apurados nos referidos realinhamentos, na proporção da fração de rateio.

2 – Dos projetos.

2.1. Todas as informações deste empreendimento estão baseadas em um estudo preliminar, e foram propostas para o terreno antes de todos os levantamentos técnicos necessários, conforme as medidas constatadas no levantamento topográfico realizado, estando assim, sujeitas a ajustes e modificações. Este é apenas um estudo preliminar para

compra do imóvel, com a finalidade de fazer um cadastramento de Investidores interessados. Portanto, todas as informações poderão ser alteradas.

2.2. Logo após a compra do imóvel, será contratado o escritório de arquitetura “A+ Arquitetura” para executar o projeto de arquitetura da obra, a ser aprovado pela Prefeitura. Também após a concretização da compra do terreno, a ADMINISTRADORA 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. projeto de execução da fachada do edifício será detalhado posteriormente pelo escritório de arquitetura “Jacobsen Arquitetura”.

2.4. ADMINISTRADORA 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. Em relação aos projetos, as imagens, ilustrações, plantas humanizadas e tour virtual referentes ao empreendimento apresentados no stand de vendas, folder, material publicitário, outdoors, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação são meramente ilustrativos podendo apresentar variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas, ou do atendimento a postulados legais.

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

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

2.5.3. Áreas privativas consideradas nos projetos e tabela de vendas foram calculadas considerando as dimensões totais da laje das unidades, incluindo a existência de paredes, pilares e outros elementos, seguindo as disposições do item 5.3 da ABNT NBR 12721, conforme a seguir: Área da superfície limitada pela linha que contorna as dependências privativas, cobertas ou descobertas, da unidade autônoma, excluídas as áreas não edificadas, passando pelas projeções: (a) das faces externas das paredes externas da edificação e das paredes que separam as dependências privativas da unidade autônoma, das dependências de uso comum; (b) dos eixos das paredes que separam as dependências privativas da unidade autônoma considerada, das dependências privativas de unidades autônomas contíguas.

3 - Do empreendimento.

Trata-se de um empreendimento de uso residencial, constituído por um edifício de 8 (oito) unidades, distribuídas em 1 (um) pavimento Garden, 7 (oito) pavimentos Tipo e 1 (um) pavimento de Cobertura. O empreendimento contará com os pavimentos: subsolo, térreo, 1º pavimento, 2º pavimento, 3º pavimento, 4º pavimento, 5º pavimento, 6º pavimento, 7º pavimento, 8º pavimento, 9º pavimento (cobertura) e telhado, sendo que o edifício depois de pronto receberá a designação “BRUMA” e numeração pela Rua Cupertino Durão nº 36.

4 – Das vagas de garagem.

4.1- 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.

4.2- O estudo preliminar prevê que o prédio possuirá 16 (dezesesseis) vagas de estacionamento, de uso indiscriminado,

localizadas no pavimento subsolo e térreo com dimensões de aproximadamente 5,00x2,50m, ressalvando o disposto no item 5.1 supra.

3- A ADMINISTRADORA não tem nenhum compromisso com o conforto das vagas de garagem, bem como com a sua localização e marcação.

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

4- A depender do projeto aprovado pela Prefeitura, as vagas poderão prender, impossibilitar ou dificultar a manobra de outros veículos, ficando os INVESTIDORES, 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.

4.6- Em razão das características das vagas de guarda de veículos, ficam os INVESTIDORES, desde já, cientes de que, será necessária a contratação de um garagista e os condôminos deverão deixar as chaves dos veículos na portaria.

4.7- 2 (duas) vagas ficarão destinadas ao permutante do empreendimento e as 14 (catorze) vagas restantes ficarão disponíveis à venda, pela ADMINISTRADORA, aos INVESTIDORES, ficando os adquirentes cientes dos critérios de uso das vagas de guarda de veículos, bem como à Convenção de Condomínio.

5 – Da remuneração da ADMINISTRADORA.

5 O sistema de contratação da SPE MOZAK ENGENHARIA BRUMA LTDA. será o de “Obra por Administração”, também denominada a preço de custo, ou seja, custe o que custar, devendo os INVESTIDORES arcarem com o custo integral da construção, na proporção das frações de rateio estipuladas na Tabela de Frações do Empreendimento, de tal modo que o custo final suportados por cada INVESTIDOR reflita o custo efetivo de construção proporcional a sua unidade autônoma e respectivas partes comuns.

5 A taxa de administração será cobrada conforme previsto no Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos de Fração Ideal e Contrato de Construção Destinados a Fechamento de Grupo de Investidores de Obra por Administração.

5 As compras e contratações para o Empreendimento serão efetuadas em nome dos adquirentes (condôminos), evitando-se a bitributação. A ADMINISTRADORA emitirá nota fiscal sobre o valor da remuneração pela administração da obra. Os impostos referentes à respectiva remuneração (ISS, PIS e CONFINS) serão custeados pelos INVESTIDORES.

5 A taxa de administração é contratada individualmente por cada INVESTIDOR no momento da assinatura do Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos de Fração Ideal e Contrato de Construção Destinados a Fechamento de Grupo de Investidores de Obra por Administração, sendo a previsão 20% + impostos.

6 – Do custo estimado para o terreno e construção.

6.1. Os valores da cota de terreno e construção são estimados e estarão sujeitos a reajuste pelo CUB-RJ (Custo Unitário Básico da Construção Civil) divulgado pelo SINDUSCON-RJ, além dos acréscimos decorrentes dos realinhamentos orçamentários a serem realizados sempre que necessário pela ADMINISTRADORA, para rever e atualizar a estimativa orçamentária preliminar e reestabelecer o fluxo de caixa.

6.2. Os orçamentos preliminares estimados do terreno e da construção, foram calculados com base no CUB de FEVEREIRO/2026, divulgado pelo SINDUSCON-RJ, e servirá de base para o cálculo do reajuste.

6.3. O valor da cota de terreno e construção apresentada na Tabela de Vendas é apenas uma estimativa de gastos

com o empreendimento, conforme descrito no “contrato”.

6.4. O reajustamento da cota de terreno e construção será feito mensalmente pelo CUB-RJ fornecido pelo SINDUSCON-RJ, e quando necessário, serão acrescidos os valores decorrentes dos realinhamentos orçamentários, também convertidos em “CUB ´s”. Desse modo, os valores serão convertidos em “CUB's” e distribuídos no Cronograma Financeiro do empreendimento. A parcela mensal a ser paga será obtida através da conversão do valor em “CUB’s” (previsto no cronograma para o mês de referência) para Reais (conforme o CUB do mesmo mês).

6 As cotas começarão a ser recolhidas conforme Cronograma Financeiro do empreendimento e disposições do “Contrato”.

6.6. A tabela de vendas poderá ser modificada a qualquer momento, de acordo unicamente com a vontade da ADMINISTRADORA.

7 – Dos gastos não incluídos na tabela de venda

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

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

7 Despesas com Ligação provisória e definitiva de serviços públicos, sendo eles: água, esgoto, luz, força, gás, telefone, entre outros. Taxas, emolumentos, orçamentos de concessionárias ou empresas de serviços públicos, despachantes, serviços de credenciados, ligações, enfim, quaisquer pagamentos para obtenção, aprovação, cadastramento e instalação de serviços definitivos de energia elétrica (vault, bus-way, câmara subterrânea, transformadores e/ou outros equipamentos que venham a ser exigidos), rede de abastecimento de água, rede de esgotos sanitários e pluviais, estação de tratamento de esgoto (ETE), gás, telefones, combate a incêndio, e outros que venham a ser necessários ao perfeito funcionamento da edificação; e ainda: pagamento de IPTU, taxa de incêndio, quaisquer outros impostos e/ou taxas incidentes sobre o imóvel; despesas com a realização das assembleias, 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; gerenciamento da obra; lembramento e desmembramento dos terrenos, retirada de árvores e medidas compensatórias, retificações de metragens e eventuais modificações nos projetos, demolição de eventuais construções existentes; 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 ADMINISTRADORA e sobre os serviços técnicos contratados por esta, mencionadamente o ISS, o PIS e o CONFINS; 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 e 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.

7.1.3. Gerenciamento da obra (auditoria) que serão contratados e respectivos honorários assumidos e pelos INVESTIDORES na forma prevista no “contrato”.

7.2. Os custos objeto dos itens 7.1.1. e 7.1.2., serão arrecadados conforme no “contrato”.

7.3. Além de todos os custos mencionados no presente instrumento, poderão existir outros custos não estimados na Fração de Rateio do Projeto, sendo certo que tais valores serão objeto de arrecadação específica e deverão ser integralmente custeados pelo INVESTIDOR, obrigando-se, ainda, ao pagamento do Fundo de Reserva do EMPREENDIMENTO, a ser arrecadado pela ADMINISTRADORA, calculado com base em 1,5% (um vírgula cinco por cento) das despesas da Fração de Rateio do Projeto atribuída a cada unidade do EMPREENDIMENTO, o qual será quitado em de acordo Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos de Fração Ideal e Contrato de Construção Destinados a Fechamento de Grupo de Investidores de Obra por Administração, conforme valores indicados na planilha financeira, sendo que os valores relativos ao Fundo de Reserva serão devidamente reajustados pelo CUB-RJ, ocorrendo, ainda, por conta exclusiva do INVESTIDOR, na proporção de sua Fração de Rateio do Projeto, as despesas necessárias à implantação e manutenção inicial do condomínio pelo prazo de até 02 (dois) anos contados da entrega do EMPREENDIMENTO, ficando estabelecido, por fim, que o Fundo de Reserva será objeto de arrecadação específica a ser realizada pela OUTORGANTE, devendo o respectivo pagamento ocorrer em até 15 (quinze) dias anteriores à data da lavratura da escritura de compra e venda da fração ideal objeto deste instrumento, ou em outro momento que seja comunicado ao INVESTIDOR, caso haja necessidade de arrecadação.

7.4. Em aproximadamente 45 (quarenta e cinco) dias antes da data prevista para a lavratura da escritura da escritura de compra e venda do terreno, será rateada entre os INVESTIDORES, na sua proporção da fração correspondentes às unidades, e arrecadada pela ADMINISTRADORA, a importância necessária 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, diligências cartorárias, honorários de despachantes, honorários advocatícios, e tudo aquilo que for necessário para a estruturação jurídica da compra do terreno. 7.5. Os custos com ligações definitivas de serviços públicos (água, esgoto, luz, força, gás e telefone) do empreendimento são de estimativa impossível antes de os respectivos serviços serem, nas épocas próprias, quantificados e orçados pelas empresas concessionárias. Com isso, tais custos não se encontram incluídos no orçamento preliminar e não fazem parte do “Fundo de Mobiliário e Equipamentos”. Quando conhecidos, estes serão rateados entre todos os subscritores de unidades autônomas do empreendimento, na razão dos devidos coeficientes. São eles: a) taxas, emolumentos, orçamentos de concessionárias ou empresas de serviços públicos, despachante, serviços de credenciados, ligações, enfim, quaisquer pagamentos para obtenção, aprovação, cadastramento e instalação de serviços definitivos de energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede de esgotos sanitários e pluviais, gás, telefones, combate a incêndio e outros que venham a ser necessários ao perfeito funcionamento da edificação; b) “vault”, câmara subterrânea, transformadores e/ou outros equipamentos que venham a ser exigidos pela concessionária de energia elétrica; c) estação de tratamento de esgoto (ETE) e/ou outros dispositivos que venham a ser exigidos pela CEDAE e pela FEEMA, ou outros órgãos de Meio Ambiente; d) gastos com assembleia de instalação do condomínio de utilização; e) gastos iniciais com porteiros, vigias, segurança, manutenção e limpeza.

8 – Dos prazos do empreendimento.

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

a) 13 meses para aprovação e licenciamento integral do empreendimento, conclusão do projeto executivo, contados a partir do lançamento do EMPREENDIMENTO, ou seja, abril de 2027;

b) 4 meses para a conclusão do pré-obras, contados a partir do término do prazo previsto na etapa (a), supra; c) 24 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) 2 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.

8.2. As chaves das unidades serão entregues aos investidores 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.

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

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

Caso a ADMINISTRADORA tenha insucesso nas vendas, ou não consiga licenciar o empreendimento pretendido, ou concretizar a compra do terreno, ou, ainda, não consiga executar o empreendimento por motivos alheios a sua vontade, a mesma poderá rever os prazos previstos em 9.1 acima ou rescindir todos os contratos e devolver todos os valores pagos pelos investidores, sem nenhum tipo de multa, correção monetária, ônus extra, ou indenização de parte à parte.

9 – Da administração do condomínio.

9.1. Os Investidores têm ciência e concordam com a contratação da empresa que fará a administração do condomínio pela ADMINISTRADORA, devendo a referida administradora a ser escolhida a exclusivo critério da ADMINISTRADORA, e ADMINISTRADORA através da assinatura do Contrato Particular de Prestação de Serviços Auxiliares de Administração Condominial pelo qual a respectiva empresa 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.

10 – Dos Direitos Especiais.

10.1. (i) as unidades do tipo garden poderão promover a cobertura do terraço dos fundos, desde que sejam integralmente respeitados o padrão estético do EMPREENDIMENTO, bem como os projetos aprovados e as normas técnicas aplicáveis;

(ii) todas as unidades poderão realizar o fechamento de suas varandas, tanto na fachada frontal quanto nos fundos, desde que observem rigorosamente o padrão estético previamente definido para o EMPREENDIMENTO, de modo a assegurar a uniformidade das fachadas;

(iii) as unidades de cobertura poderão promover ampliações para obterem apenas mais um pavimento a mais, desde que tais intervenções respeitem o padrão estético do EMPREENDIMENTO, as limitações estruturais da edificação, as cargas admissíveis e não interfiram, de qualquer forma, nos espaços comuns, áreas técnicas ou instalações previstas no projeto original. Todas as intervenções previstas nesta cláusula deverão, ainda, observar a legislação vigente, as normas municipais aplicáveis, bem como depender, quando aplicável, de aprovação prévia do condomínio e/ou dos órgãos competentes, não sendo de responsabilidade alguma da ADMINISTRADORA A intervenção ou construção das ascensões e benfeitorias dispostas acima.

BRUMA MOZAK**MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS:****A. EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS****1. Segurança Patrimonial**

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

1.1. Fechamento do Terreno

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

1.2. Acessos Veículos

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

1.3. Acesso Pedestres

A esquadria de acesso a pedestres na portaria será em alumínio e/ou 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 infravermelhos. A aquisição e a instalação dos equipamentos poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

1.7. Controle de Acesso

Conforme Projeto De Automação Predial, será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para instalação dos controles automatizados dos principais acessos da edificação (portões de veículos e porta de acesso de pedestres) com previsão de um sistema de portaria remota, considerando-se que a compra dos equipamentos e a contratação desse serviço 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 executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para 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, caso necessário dos principais equipamentos funcionais da edificação. A aquisição dos equipamentos e a instalação da cablagem poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

3. Elevador

Serão instalados 2 (dois) elevadores, sendo 01 (um) com atendimento desde o pavimento subsolo até o pavimento de cobertura (9º Pavimento) e 01 (um) elevador com atendimento do pavimento térreo até o pavimento de cobertura (9º pavimento), conforme capacidade e velocidades previstas pelo cálculo de tráfego exigido pelo GEM, das marcas OTIS, ATLAS-SCHINDLER ou THYSSEN KRUPP. 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 todas as suítes, ficando por conta dos adquirentes das unidades a aquisição e instalação das condensadoras e evaporadoras.

A localização das evaporadoras e condensadoras serão indicadas conforme determinação da construtora, ficando a cargo dos adquirentes a aquisição dos equipamentos e instalação deles após entrega do empreendimento. Para as áreas comuns, serão determinados pela construtora os locais a serem refrigerados com o mesmo sistema das unidades, e os equipamentos e a sua instalação poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

5. Sistema de Pressurização Escada

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada e de acordo com as determinações do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, será instalado e entregue em funcionamento o sistema de pressurização mecânica para a escada enclausurada que interliga o subsolo até o 9º pavimento.

6. Sistema de Exaustão Mecânica de sanitários

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada e de acordo com as determinações da Concessionária local (GEM), será instalado e entregue em funcionamento o sistema de exaustão mecânica central para todos os sanitários dos apartamentos sem ventilação natural.

7. Sistema de Gás e de Aquecimento de Água

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

A aquisição e 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.

6. Automação das Unidades Autônomas

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

B. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

1. Vedações

As vedações externas e internas serão executadas em blocos cerâmicos ou blocos de concreto (em alguns trechos) revestidas em gesso e/ou argamassa conforme o tipo de acabamento.

2. Estrutura

Será executada em concreto armado conforme projeto específico.

3. Instalações Hidrossanitários 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, Krona, Akros Fortilit ou Brasil.

- Tubulação para esgotos: em tubos de PVC, das marcas Tigre, Amanco, Krona ,Akros Fortilit ou Brasil.

- Tubulação para gordura e águas pluviais: em tubos de PVC/ série R, das marcas Tigre, Amanco, Krona , Akros Fortilit ou Brasil.

- Registros de Gaveta: das marcas Deca, Docol ou similar

3.2. Louças:

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

3.3. Metais:

Serão especificadas das marcas Deca, Docol ou similar

3.4. Conjunto Motor-bomba:

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

4. Instalações Elétricas

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

4.1. Materiais:

- Fios e cabos: em cobre eletrolítico das marcas Prysmian, Ficap, Forest, Imbrac, Pirelli, Condu spar, Reiplas ou IPCE.

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

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

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

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

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

5. Instalações de Combate ao Incêndio

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

6.1. Portas internas.

As portas, alizares e aduelas que, poderão ter dimensões variáveis, serão executadas conforme projeto específico de arquitetura. As mesmas serão lisas e terão acabamento em pintura esmalte na cor branca.

6.2. Portas externas:

As portas, alizares e aduelas seguirão a determinação do projeto para decoração do empreendimento.

6.3. Ferragens :

Serão utilizadas ferragens das marcas Yale, la Fonte, Pado ou Papaiz, em latão ou aço inox

7. 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.

8. Vidros

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

9. Fachada

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

10. Revestimentos Internos:

Serão utilizados materiais de acabamentos para pisos e, em caso de áreas molhadas, também paredes, das marcas Portinari, Portobello, Eliane ou similar conforme especificações integrantes no projeto arquitetônico

C. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

1. Estacionamento e Rampa

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

2. Depósito de Lixo

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

3. Compartimentos técnicos

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

4. Reservatórios de Água

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

5. Escada de incêndio

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

6. Telhado

- Piso: laje impermeabilizada

7. Afastamento Frontal Térreo, Calçada em frente ao empreendimento, bicicletário, Acesso externo, portaria, Hall dos Pavimentos e Banheiros PNE.

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

D. DECORAÇÃO DAS PARTES COMUNS

1. Decoração

Será desenvolvido projeto personalizado de interiores, contemplando as áreas comuns sociais do empreendimento. O projeto, a aquisição, os acabamentos diferenciados e a montagem dos equipamentos e mobiliário poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

2. Paisagismo

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

3. Programação Visual

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

4. Luminotécnica

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

E. ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

I. APARTAMENTOS

1. Sala, Suítes e Circulação

- Piso: Porcelanato
- Parede: Pintura látex.

- Teto: Estuque em gesso para pintura latex
- Rodapé: Em madeira ou poliestileno com acabamento em pintura esmalte.

2. Terraço Garden/Cobertura

- Piso: Porcelanato
- Parede: textura
- Rodapé: porcelanato
- Soleira: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
- Esquadria: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
- Bancada Gourmet: Seguirá a determinação do projeto de interiores do empreendimento sendo entregue uma pia em granito dotada de uma cuba em inox e torneira e previsão de pontos hidráulicos e elétricos.
- Piscina: Será entregue a instalação hidráulica e de esgoto para piscina. A sua execução, revestimento, equipamentos de filtração, iluminação e aquecimento serão avaliados em projeto e poderão fazer parte de um Kit a ser adquirido pelo proprietário.
- Ponto para ducha Externa: Seguirá a determinação do projeto de interiores do empreendimento sendo previsão de pontos hidráulicos somente para água fria. Será entregue apenas a infraestrutura e não a ducha

3. Banheiros

- Piso: Porcelanato
- Parede: Cerâmica ou porcelanato
- Teto: Rebaixo em gesso para pintura plástica,
- Soleira: Tipo filete em granito ou mármore
- Equipamentos: Bancada em granito, cuba em louça de embutir ou de semi encaixe e misturador de mesa.
 - Bacia com caixa acoplada dualflux
 - Ducha higiênica manual
 - Chuveiro de parede e acabamentos para registro

4. Lavabo

- Piso: Porcelanato
- Parede: Pintura látex
- Teto: Rebaixo em gesso para pintura plástica,
- Soleira: Tipo filete em granito ou mármore
- Equipamentos: Bancada em granito, cuba em louça de semi encaixe e misturador de mesa
 - Bacia com caixa acoplada dualflux
 - Ducha higiênica manual

5. Cozinha

- Piso: Porcelanato
- Parede: Cerâmica
- Teto: Rebaixo em gesso para pintura plástica,
- Soleira: Tipo filete em granito ou mármore
- Equipamentos: Bancada em granito com cuba em inox e monocomando de mesa
 - Bancada em granito com Tanque embutido e torneira de mesa

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

8. 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: Seguirá a determinação do projeto de interiores do empreendimento sendo entregue uma bancada em granito dotada de uma cuba em inox e monocomando de mesa, com previsão de local para cooktop com sistema de aquecimento a indução de 2 bocas e frigobar de acordo layout específico, sendo entregue apenas a infraestrutura e não eletrodomésticos.

F. OBSERVAÇÕES GERAIS

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.

As imagens, ilustrações e plantas humanizadas referentes ao empreendimento apresentados no material publicitário, outdoors, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação são meramente ilustrativos podendo apresentar variações em relação ao entorno e obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas, ou do atendimento a postulados legais. O material publicitário veiculado é meramente ilustrativo, não se configurando como parte integrante de qualquer instrumento legal, podendo, inclusive, serem alteradas sem prévio aviso.

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

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

~~5~~ No interesse do bom andamento da obra, a construtora poderá substituir os equipamentos ou materiais que faltarem no mercado na época de sua aquisição ou que se tornarem inacessíveis desde que mantida a mesma qualidade, podendo inclusive as partes comuns sofrerem pequenas alterações ditadas pela melhor solução técnica ou estética.

~~6~~ Não estão incluídos nesta especificação aparelhos de iluminação das unidades autônomas, assim como aparelhos de ar-condicionado, a serem adquiridos pelo proprietário. O fornecimento e instalação do que não constar expressamente nessa especificação será de responsabilidade dos Adquirentes das Unidades.

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

~~8~~ As opções de personalização e alternativas a serem oferecidas pela construtora, serão apresentadas futuramente conforme prazo estabelecido e estão sujeitas a cobrança por parte construtora. Não serão admitidas modificações nas unidades ao longo do andamento das obras, exceto as eventualmente oferecidas pela construtora, dentro do prazo ofertado.

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

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

1 A MOZAK não garante que as vistas, paisagens, aberturas, iluminação natural, ventilação ou demais aspectos relacionados ao entorno do empreendimento, representados nos materiais publicitários ou demais meios mencionados na cláusula 2. acima, correspondam fielmente à realidade presente ou futura do local, podendo diferir por diversas razões.

~~11~~ É dever dos proprietários, atuais e que no futuro forem assegurar que as características de arquitetura e especificação de materiais das fachadas comuns do edifício, incluindo a varanda quando existente, sejam preservadas

~~12~~ As cotas apresentadas em imagens, ilustrações e plantas humanizadas referentes ao empreendimento apresentados no material publicitário, outdoors, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação são de eixo das paredes e foram definidas pelos limites externos das paredes (fachada e áreas comuns) e pelo eixo das paredes entre unidades, conforme descrito na NBR 12.721 ABNT. As áreas e cotas poderão sofrer alteração de 5%.

~~13~~ As áreas representadas em imagens, ilustrações e plantas humanizadas referentes ao empreendimento apresentados no material publicitário, outdoors, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes.

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

