

ESSÊNCIA

Localização	10
Design	18
Ficha Técnica	24
Lojas	26
Segurança	80
Sustentabilidade	84
Personalização	88

Quadro de Áreas	90
Durabilidade	92
Garantia de Obra	96
ISO 9001	100
A Mozak	104
Memorial Descritivo	108
Disposições Gerais	117

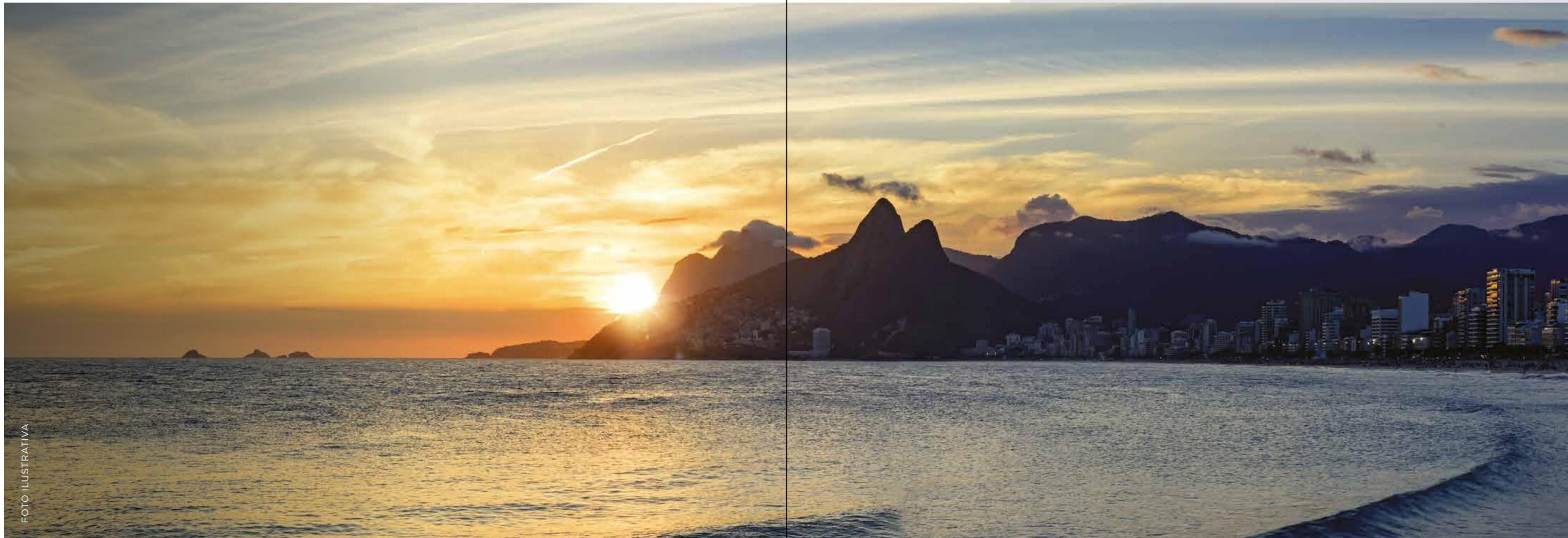


FOTO ILUSTRATIVA

Ser carioca é ter o sol como essência.

É deixar o acaso dar ritmo ao dia. A cidade é livre, respira e inspira.

E, na simplicidade do movimento, a natureza e o urbano se encontram.

O melhor investimento no mais novo polo comercial do Leblon.

As vantagens de investir em um imóvel comercial são diversas: contratos longos, valorização, rentabilidade, segurança, negociação facilitada e menor custo de manutenção. Esses fatores se tornam ainda mais significativos quando se trata de uma localização singular. O Essência está no coração do Leblon, em terreno que abrange toda a rua Juquiá e de fácil acesso a toda infraestrutura já consolidada do bairro. O Rio de Janeiro tem os imóveis comerciais mais valorizados, com destaque para o bairro do Leblon. Além disso, o valor do aluguel de espaços comerciais pode chegar a custar 40% a mais que o bairro de metragem mais valorizada em São Paulo.

O empreendimento se tornará o mais novo polo comercial da região, que há tempos é reconhecida como um das mais valorizadas e disputadas na Zona Sul. O Essência é a oportunidade de um ótimo investimento: localização privilegiada, ponto comercial consolidado e um público ávido por serviços premium e novidades.

Esse projeto arrojado e versátil trará uma nova dinâmica para o Leblon e você pode fazer parte disso.





FOTO ILUSTRATIVA

LOCALIZAÇÃO

Estar nas áreas mais nobres da Zona Sul é um requisito presente em todos os projetos da Mozak.

O Essência está localizado em um dos maiores e mais cobiçados terrenos do Leblon. Uma área de mais de 1.600 m², que abrange toda a Rua Juquiá, entre a Avenida Bartolomeu Mitre e a Rua Adalberto Ferreira, e próximo aos polos gastronômicos da Dias Ferreira e Conde de Bernadotte. O Leblon e o estilo de vida leve são o ponto central de inspiração do projeto.

Tudo que é essencial para a alma carioca reunido em um só lugar.



PROJETO DE REVITALIZAÇÃO DA COBAL DO LEBLON - DIVULGAÇÃO/PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO

O Leblon respira novidade.

Um bairro descolado e charmoso, com os mais variados serviços e que está em constante evolução para atender ao público mais exigente. Uma das futuras novidades é a revitalização da Cobal, espaço importante no bairro, que continuará oferecendo opções de restaurantes, mercados e hortifruti. Serviços essenciais e que potencializam ainda mais os demais comércios da região.



MAPA ILUSTRADO DA REGIÃO

ESSÊNCIA

RUA JUQUIÁ, 61 - LEBLON

- | | |
|-------------------|-------------------------------|
| 01 QUADRUCCI | 19 METRÔ ANTERO DE QUENTAL |
| 02 NOLA | 20 COBAL |
| 03 SUSHI LEBLON | 21 FORMIDABLE BISTRÔ |
| 04 TALHO CAPIXABA | 22 COLÉGIO SANTO AGOSTINHO |
| 05 ORO | 23 PRAÇA CLAUDIO COUTINHO |
| 06 ZONA SUL | 24 BALADA MIX |
| 07 SABOR DOC | 25 PRAIA DO LEBLON |
| 08 KURT | 26 LE COIN |
| 09 DA ROBERTA | 27 SHOPPING RIO DESIGN LEBLON |
| 10 CT BOUCHERIE | 28 SHOPPING LEBLON |
| 11 BODY TECH | 29 LAGOA RODRIGO DE FREITAS |
| 12 JEFFREY STORE | 30 JANEIRO RESTAURANTE |
| 13 HORTIFRUTI | |
| 14 CHEZ CLAUDE | |
| 15 NOI | |
| 16 HERR PFEFFER | |
| 17 TEATRO LEBLON | |
| 18 GIUSEPPE GRILL | |



9 MINUTOS DA PRAIA



7 MINUTOS DO METRÔ



Onde os cariocas se encontram.



FOTO ILUSTRATIVA



DETALHE DA FACHADA

A DECORAÇÃO 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.

DESIGN

Beleza e funcionalidade fazem parte do projeto do Essência. A arquitetura colaborativa integra, em total sintonia, fachada e elementos do entorno.

Profissionais experientes optaram por elementos que traduzem o conceito de “sentir a arquitetura”, para que, além de bela, ela traga conforto térmico, luminosidade e gere bem-estar para quem mora ou frequenta a região.

PERSPECTIVA ILUSTRADA



FACHADA - RUA JUQUIÁ



PERSPECTIVA ILUSTRADA

“ O Essência traz um projeto de linhas horizontais leves e elegantes. Varandas com lâminas finas de concreto são criadas, formando linhas horizontais. Intercaladas por vegetação e brises de madeira. Os tons de cinza, mel e verde do paisagismo criam um volume imponente, mas acolhedor.”

ANDRÉ PIVA CONCEPÇÃO ARTÍSTICA DA FACHADA E INTERIORES DAS ÁREAS COMUNS

A DECORAÇÃO 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. SUGESTÃO DE LAYOUT PARA ÁREA EXTERNA (AFASTAMENTO) SUJEITA A APROVAÇÃO NOS ÓRGÃOS RESPONSÁVEIS, POR CONTA DOS PROPRIETÁRIOS DAS LOJAS.

ANDRÉ PIVA CONCEPÇÃO ARTÍSTICA DA FACHADA E INTERIORES DAS ÁREAS COMUNS

RODRIGO OLIVEIRA PAISAGISMO

MANECO QUINDERÉ PROJETO DE ILUMINAÇÃO

INÁCIO OBADIA PROJETO ARQUITETÔNICO

SÉRGIO GATTÁSS PROJETO EXECUTIVO



FACHADA - RUA ADALBERTO FERREIRA

PERSPECTIVA ILUSTRADA

A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTO SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADO NO MEMORIAL DESCRITIVO. SUGESTÃO DE LAYOUT PARA ÁREA EXTERNA (AFASTAMENTO) SUJEITA A APROVAÇÃO NOS ÓRGÃOS RESPONSÁVEIS, POR CONTA DOS PROPRIETÁRIOS DAS LOJAS.



FACHADA - AV. BARTOLOMEU MITRE

PERSPECTIVA ILUSTRADA

A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTO SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADO NO MEMORIAL DESCRITIVO. SUGESTÃO DE LAYOUT PARA ÁREA EXTERNA (AFASTAMENTO) SUJEITA A APROVAÇÃO NOS ÓRGÃOS RESPONSÁVEIS, POR CONTA DOS PROPRIETÁRIOS DAS LOJAS.

FICHA TÉCNICA



Terreno de 1.636,63m² com total de dois blocos.

*O residencial anexo conta com **79 apartamentos**, que são um público em potencial para o seu empreendimento.*



Itens sustentáveis, que colaboram para qualidade de vida e geram redução dos custos condominiais.



Materiais de acabamento de alta durabilidade.

*Layouts pensados para valorizar a boa **arquitetura e funcionalidade**.*



Itens de segurança e tecnologia que trazem mais proteção.



Paisagismo e iluminação que harmonizam com o design da fachada, valorizando o projeto de arquitetura.



19 lojas, com metragem variando entre 29,43 m² e 312,05 m², e possibilidade de junção de unidades

*O novo polo gerador de consumo no **Leblon** terá a oportunidade de oferecer serviços premium diferenciados, de conveniência a gastronomia, ao público mais seletivo do Rio. .*



A DECORAÇÃO 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.

LOJAS

Essência desenvolve um novo polo consumidor no Leblon. O edifício residencial contará com lojas no térreo que trarão uma nova dinâmica para a região. Serão serviços premium destinados a um dos públicos mais seletos do Rio, que vão desde conveniência, passando por bares e restaurantes descolados e sofisticados.

Um novo ponto de encontro carioca.



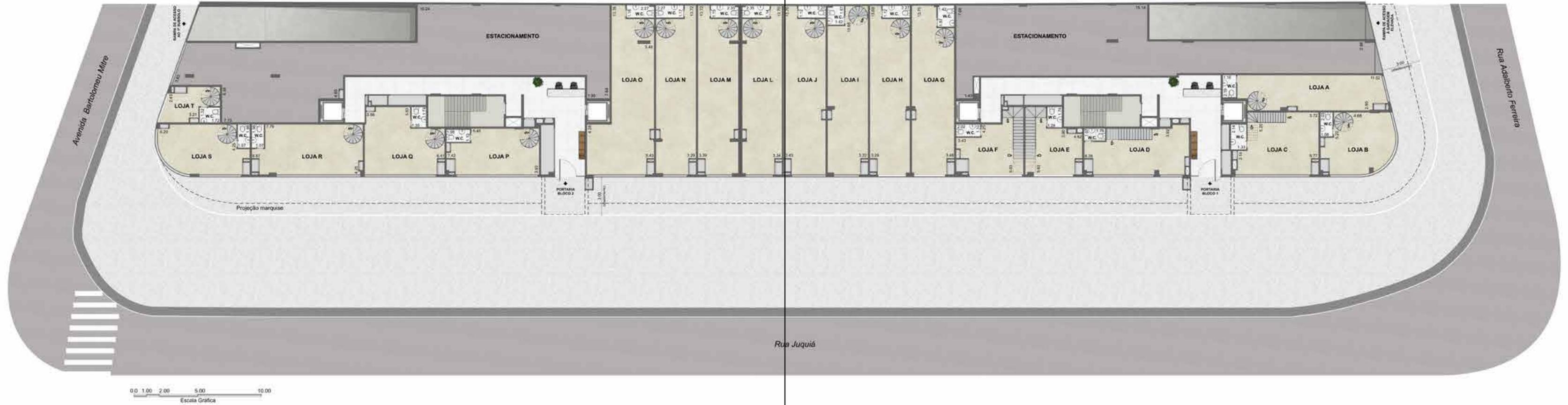
FACHADA - LOJAS



PERSPECTIVA ILUSTRADA

Um novo polo para o Leblon.

A DECORAÇÃO 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. SUGESTÃO DE LAYOUT PARA ÁREA EXTERNA (AFASTAMENTO) SUJEITA A APROVAÇÃO NOS ÓRGÃOS RESPONSÁVEIS, POR CONTA DOS PROPRIETÁRIOS DAS LOJAS.



Térreo

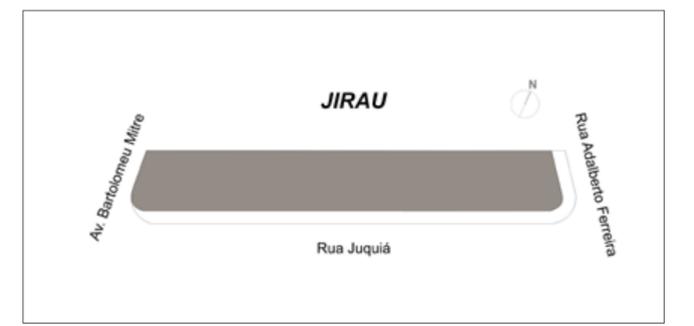
* CONSULTE CONDIÇÕES E SOBRE DIREITOS DE USO NO ITEM 11.1 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS CONTIDAS NESTE IMPRESSO. A COTA DE NÍVEL DA RUA ADALBERTO FERREIRA É MAIS BAIXA QUE A COTA DE NÍVEL DA RUA BARTOLOMEU MITRE, PORTANTO HÁ VARIAÇÃO DE ALTURA DE PÉ DIREITO DAS LOJAS DE ATÉ 30CM.





Jirau

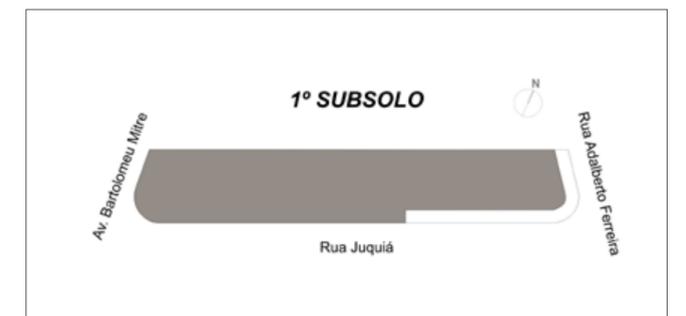
* CONSULTE CONDIÇÕES E SOBRE DIREITOS DE USO NO ITEM 11.1 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS CONTIDAS NESTE IMPRESSO





Subsolo

* CONSULTE CONDIÇÕES E SOBRE DIREITOS DE USO NO ITEM 11.1 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS CONTIDAS NESTE IMPRESSO





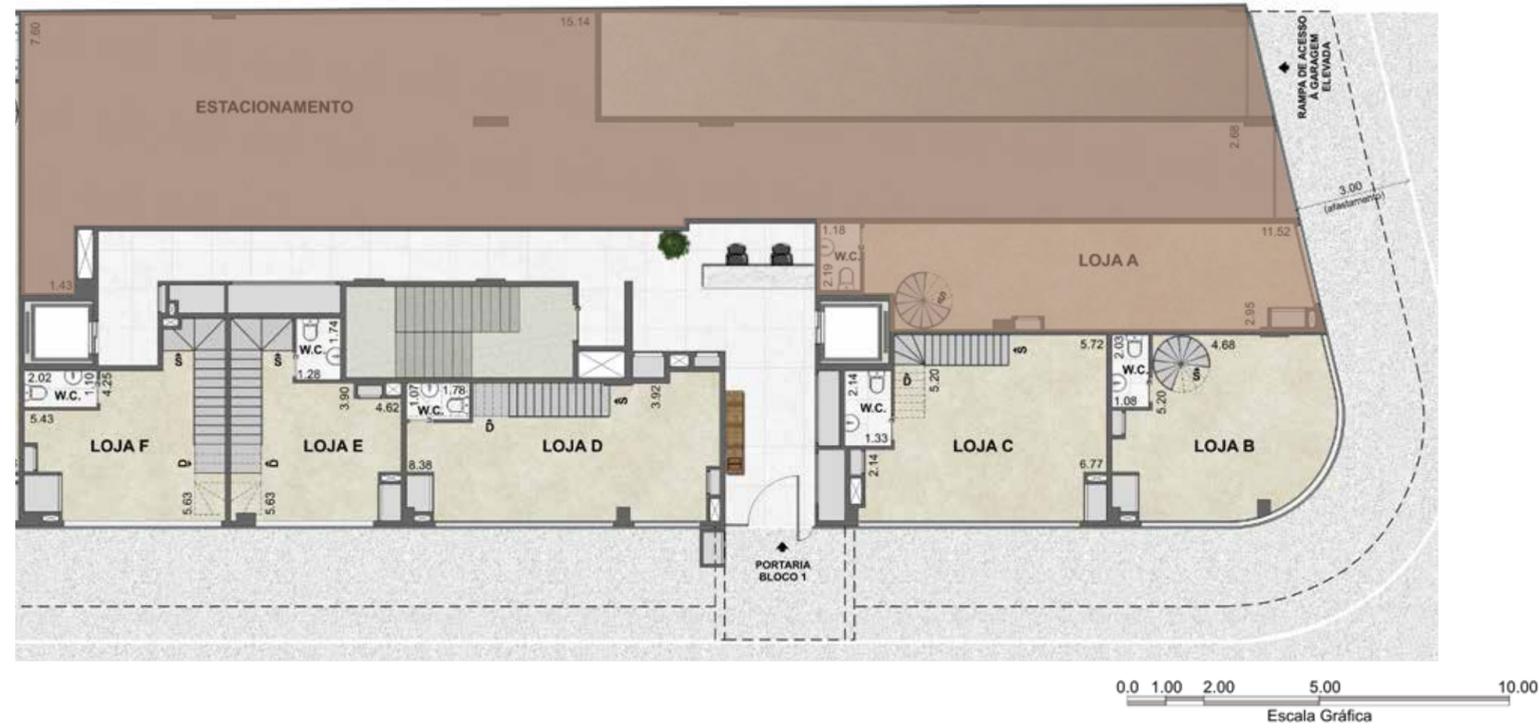
Fachada Lojas - Detalhe

* CONSULTE CONDIÇÕES E SOBRE DIREITOS DE USO NO ITEM 11.1 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS CONTIDAS NESTE IMPRESSO. A COTA DE NÍVEL DA RUA ADALBERTO FERREIRA É MAIS BAIXA QUE A COTA DE NÍVEL DA RUA BARTOLOMEU MITRE, PORTANTO HÁ VARIAÇÃO DE ALTURA DE PÉ DIREITO DAS LOJAS DE ATÉ 30CM.



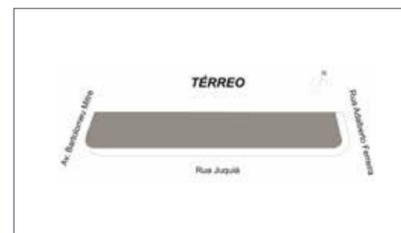
Jirau - Detalhe

* CONSULTE CONDIÇÕES E SOBRE DIREITOS DE USO NO ITEM 11.1 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS CONTIDAS NESTE IMPRESSO.



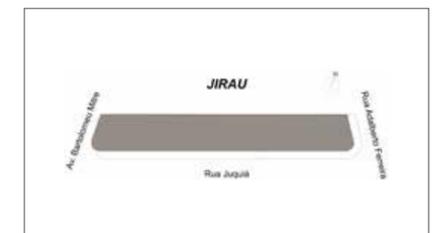
Loja A - Térreo

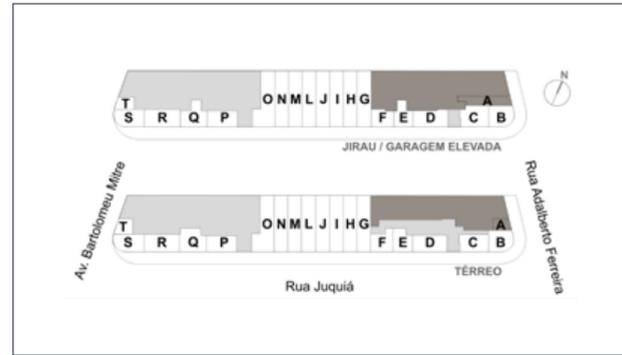
* CONSULTE CONDIÇÕES E SOBRE DIREITOS DE USO NO ITEM 11.1 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS CONTIDAS NESTE IMPRESSO. A COTA DE NÍVEL DA RUA ADALBERTO FERREIRA É MAIS BAIXA QUE A COTA DE NÍVEL DA RUA BARTOLOMEU MITRE, PORTANTO HÁ VARIAÇÃO DE ALTURA DE PÉ DIREITO DAS LOJAS DE ATÉ 30CM.



Loja A - Garagem Elevada/Jirau

* CONSULTE CONDIÇÕES E SOBRE DIREITOS DE USO NO ITEM 11.1 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS CONTIDAS NESTE IMPRESSO.





Loja A - Opção Layout Corporativo

ÁREA PRIVATIVA TOTAL - 508,89M² | LOJA - 37,12M² |
 ESTACIONAMENTO TÉRREO - 194,19M² | JIRAU - 30,82M² |
 ESTACIONAMENTO GARAGEM ELEVADA - 246,76M²

* CONSULTE CONDIÇÕES E SOBRE DIREITOS DE USO NO ITEM 11.1 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS CONTIDAS NESTE IMPRESSO. A COTA DE NÍVEL DA RUA ADALBERTO FERREIRA É MAIS BAIXA QUE A COTA DE NÍVEL DA RUA BARTOLOMEU MITRE, PORTANTO HÁ VARIAÇÃO DE ALTURA DE PÉ DIREITO DAS LOJAS DE ATÉ 30CM.





LOJA A - OPÇÃO CORPORATIVO | TÉRREO

PERSPECTIVA ILUSTRADA



LOJA A - OPÇÃO CORPORATIVO | TÉRREO

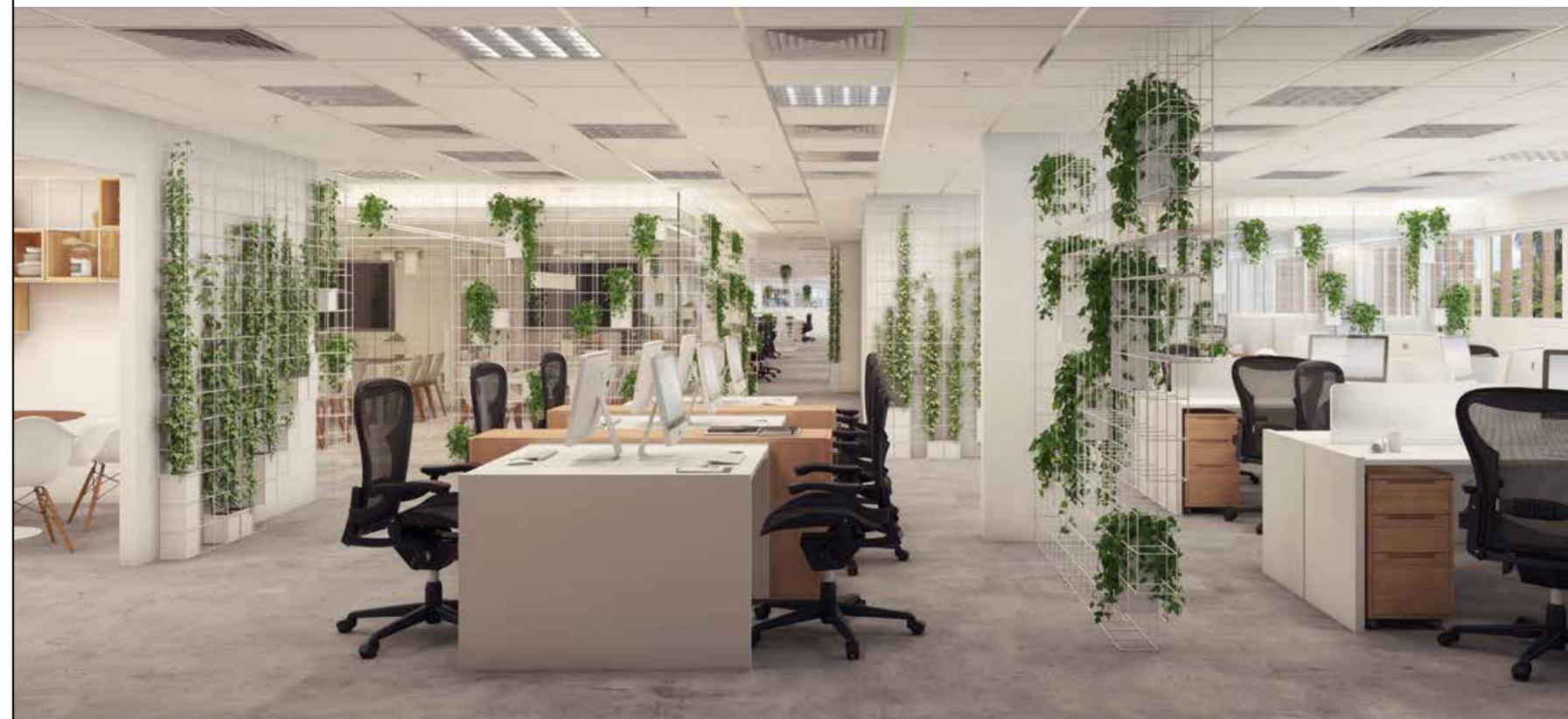
PERSPECTIVA ILUSTRADA

A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E O EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADO NO MEMORIAL DESCRITIVO. ESTA É UMA IMAGEM PROVISÓRIA SUJEITA A ALTERAÇÃO SEM AVISO PRÉVIO. SUGESTÃO DE LOCALIZAÇÃO, TAMANHO E/OU QUANTIDADE DO W.C. E DA ESCADA PARA COMPOSIÇÃO DO LAYOUT PROPOSTO. SUJEITOS A APROVAÇÃO DO CALCULISTA. CONSULTAR A PLANTA TÉRREO PARA LOCALIZAÇÃO DO W.C. E DA ESCADA. O ELEVADOR INTERNO NA LOJA É UMA SUGESTÃO, NÃO FAZENDO PARTE DO PROJETO ORIGINAL E É SUJEITO A APROVAÇÃO DO CALCULISTA.



LOJA A - OPÇÃO CORPORATIVO | JIRAU/GARAGEM ELEVADA

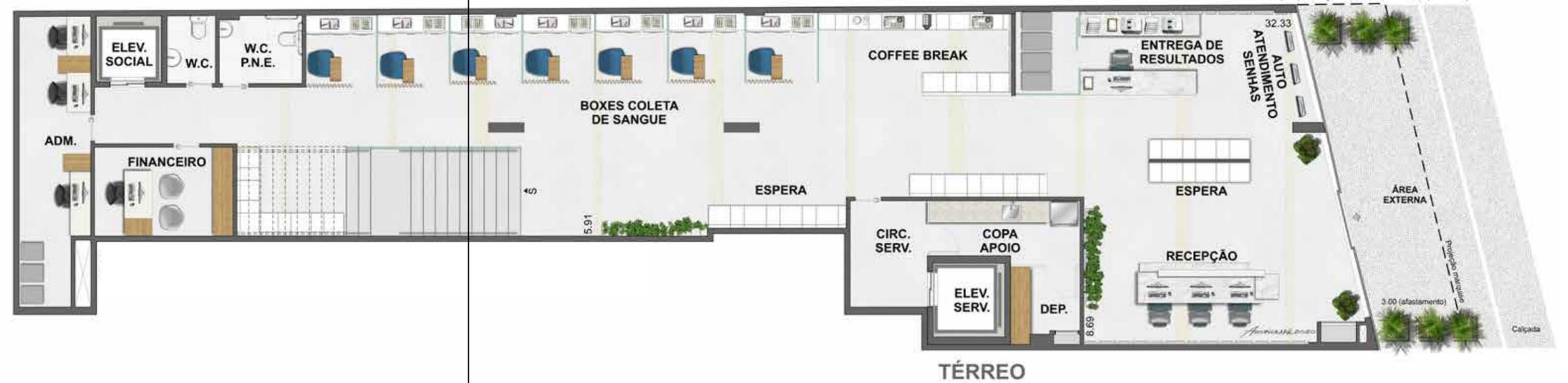
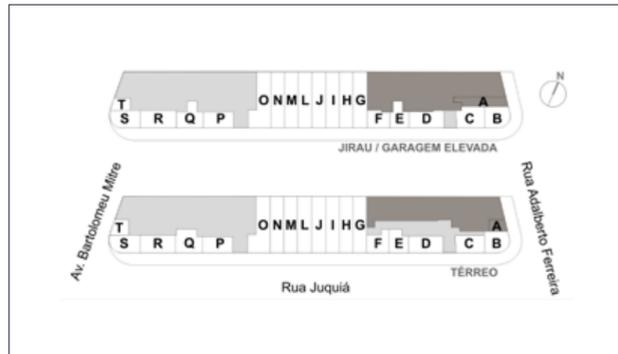
PERSPECTIVA ILUSTRADA



LOJA A - OPÇÃO CORPORATIVO | JIRAU/GARAGEM ELEVADA

PERSPECTIVA ILUSTRADA

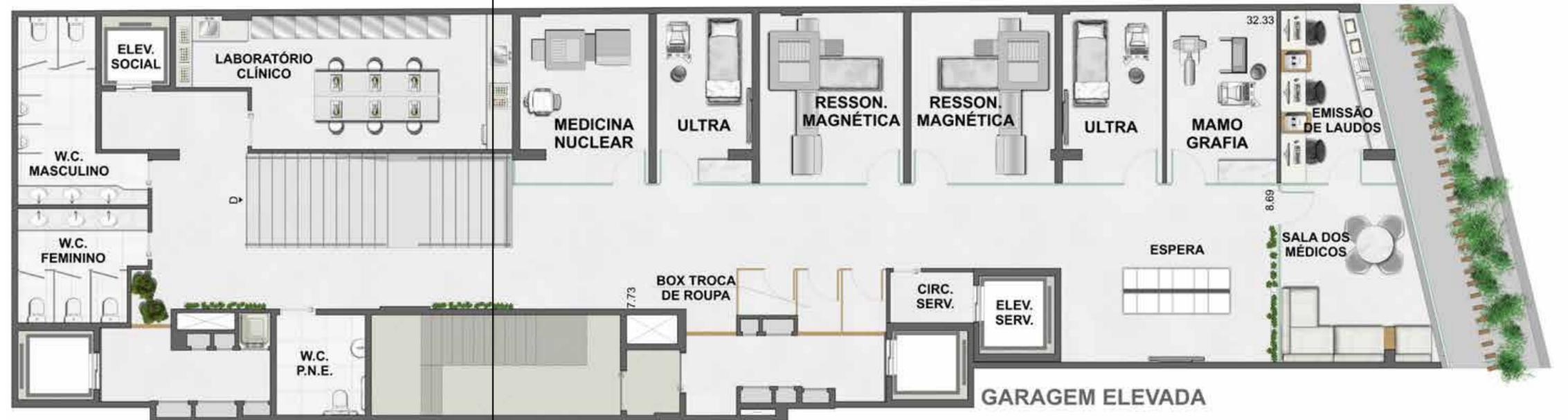
A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E O EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADO NO MEMORIAL DESCRITIVO. ESTA É UMA IMAGEM PROVISÓRIA SUJEITA A ALTERAÇÃO SEM AVISO PRÉVIO. SUGESTÃO DE LOCALIZAÇÃO, TAMANHO E/OU QUANTIDADE DO W.C. E DA ESCADA PARA COMPOSIÇÃO DO LAYOUT PROPOSTO. SUJEITOS A APROVAÇÃO DO CALCULISTA. CONSULTAR A PLANTA TERREO PARA LOCALIZAÇÃO DO W.C. E DA ESCADA. O ELEVADOR INTERNO NA LOJA É UMA SUGESTÃO, NÃO FAZENDO PARTE DO PROJETO ORIGINAL E É SUJEITO A APROVAÇÃO DO CALCULISTA.



Loja A - Opção Layout Laboratório

ÁREA PRIVATIVA TOTAL - 508,89M² | LOJA - 37,12M² | ESTACIONAMENTO TÉRREO - 194,19M² | JIRAU - 30,82M² | ESTACIONAMENTO GARAGEM ELEVADA - 246,76M²

* CONSULTE CONDIÇÕES E SOBRE DIREITOS DE USO NO ITEM 11.1 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS CONTIDAS NESTE IMPRESSO. A COTA DE NÍVEL DA RUA ADALBERTO FERREIRA É MAIS BAIXA QUE A COTA DE NÍVEL DA RUA BARTOLOMEU MITRE, PORTANTO HÁ VARIAÇÃO DE ALTURA DE PÉ DIREITO DAS LOJAS DE ATÉ 30CM.





LOJA A - OPÇÃO LABORATÓRIO | TÉRREO

PERSPECTIVA ILUSTRADA



LOJA A - OPÇÃO LABORATÓRIO | TÉRREO

PERSPECTIVA ILUSTRADA

A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E O EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADO NO MEMORIAL DESCRITIVO. ESTA É UMA IMAGEM PROVISÓRIA SUJEITA A ALTERAÇÃO SEM AVISO PRÉVIO. SUGESTÃO DE LOCALIZAÇÃO, TAMANHO E/OU QUANTIDADE DO W.C. E DA ESCADA PARA COMPOSIÇÃO DO LAYOUT PROPOSTO. SUJEITOS A APROVAÇÃO DO CALCULISTA. CONSULTAR A PLANTA TÉRREO PARA LOCALIZAÇÃO DO W.C. E DA ESCADA. O ELEVADOR INTERNO NA LOJA É UMA SUGESTÃO, NÃO FAZENDO PARTE DO PROJETO ORIGINAL E É SUJEITO A APROVAÇÃO DO CALCULISTA.



LOJA A - OPÇÃO LABORATÓRIO | TÉRREO

PERSPECTIVA ILUSTRADA



LOJA A - OPÇÃO LABORATÓRIO | JIRAU/GARAGEM ELEVADA

PERSPECTIVA ILUSTRADA

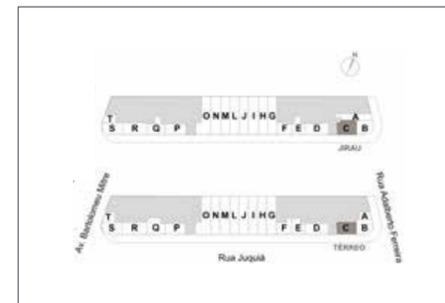
A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E O EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADO NO MEMORIAL DESCRITIVO. ESTA É UMA IMAGEM PROVISÓRIA SUJEITA A ALTERAÇÃO SEM AVISO PRÉVIO. SUGESTÃO DE LOCALIZAÇÃO, TAMANHO E/OU QUANTIDADE DO W.C. E DA ESCADA PARA COMPOSIÇÃO DO LAYOUT PROPOSTO. SUJEITOS A APROVAÇÃO DO CALCULISTA. CONSULTAR A PLANTA TÉRREO PARA LOCALIZAÇÃO DO W.C. E DA ESCADA. O ELEVADOR INTERNO NA LOJA É UMA SUGESTÃO, NÃO FAZENDO PARTE DO PROJETO ORIGINAL E É SUJEITO A APROVAÇÃO DO CALCULISTA.



Loja C - Térreo e Jirau

ÁREA PRIVATIVA TOTAL - 347,68M² | TÉRREO - 35,60M²
 | JIRAU - 35,6M² | SUBSOLO - 276,48M²

* CONSULTE CONDIÇÕES E SOBRE DIREITOS DE USO NO ITEM 11.1 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS CONTIDAS NESTE IMPRESSO. A COTA DE NÍVEL DA RUA ADALBERTO FERREIRA É MAIS BAIXA QUE A COTA DE NÍVEL DA RUA BARTOLOMEU MITRE, PORTANTO HÁ VARIAÇÃO DE ALTURA DE PÉ DIREITO DAS LOJAS DE ATÉ 30CM.

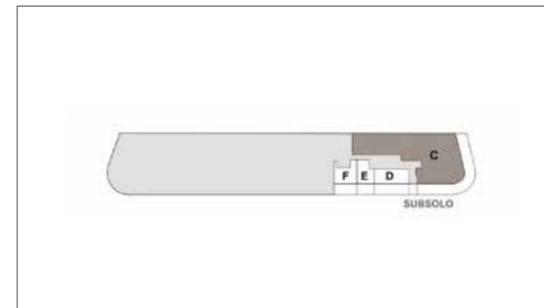


LOJA C - OPÇÃO DROGARIA | TÉRREO

PERSPECTIVA ILUSTRADA



SUBSOLO



Loja C - Subsolo

ÁREA PRIVATIVA TOTAL - 347,68M² | TÉRREO - 35,60M² | JIRAU - 35,6M² | SUBSOLO - 276,48M²

* CONSULTE CONDIÇÕES E SOBRE DIREITOS DE USO NO ITEM 11.1 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS CONTIDAS NESTE IMPRESSO.





LOJA C - OPÇÃO DROGARIA | SUBSOLO

PERSPECTIVA ILUSTRADA

A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E O EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADO NO MEMORIAL DESCRITIVO. ESTAS SÃO IMAGENS PROVISÓRIAS SUJEITAS A ALTERAÇÃO SEM AVISO PRÉVIO. SUGESTÃO DE LOCALIZAÇÃO, TAMANHO E/OU QUANTIDADE DO W.C. E DA ESCADA PARA COMPOSIÇÃO DO LAYOUT PROPOSTO. SUJEITOS A APROVAÇÃO DO CALCULISTA. CONSULTAR A PLANTA TÉRREO PARA LOCALIZAÇÃO DO W.C. E DA ESCADA. O ELEVADOR INTERNO NA LOJA É UMA SUGESTÃO, NÃO FAZENDO PARTE DO PROJETO ORIGINAL E É SUJEITO A APROVAÇÃO DO CALCULISTA.



LOJA C - OPÇÃO DROGARIA | SUBSOLO

PERSPECTIVA ILUSTRADA

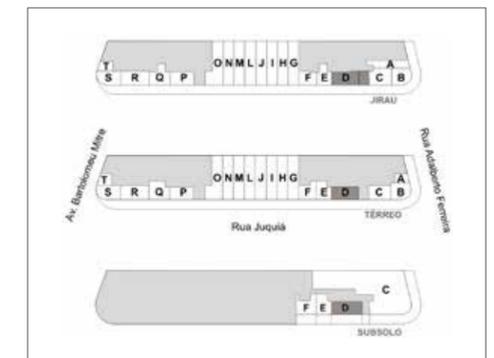
A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E O EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADO NO MEMORIAL DESCRITIVO. ESTA É UMA IMAGEM PROVISÓRIA SUJEITA A ALTERAÇÃO SEM AVISO PRÉVIO. SUGESTÃO DE LOCALIZAÇÃO, TAMANHO E/OU QUANTIDADE DO W.C. E DA ESCADA PARA COMPOSIÇÃO DO LAYOUT PROPOSTO. SUJEITOS A APROVAÇÃO DO CALCULISTA. CONSULTAR A PLANTA TÉRREO PARA LOCALIZAÇÃO DO W.C. E DA ESCADA. O ELEVADOR INTERNO NA LOJA É UMA SUGESTÃO, NÃO FAZENDO PARTE DO PROJETO ORIGINAL E É SUJEITO A APROVAÇÃO DO CALCULISTA.



Loja D - Cervejaria | Térreo, Subsolo e Jirau/Depósito

ÁREA PRIVATIVA TOTAL - 119,36M² | TÉRREO - 33,94M²
 | JIRAU - 33,94M² | DEPÓSITO - 12,94M² | SUBSOLO - 38,54M²

* CONSULTE CONDIÇÕES E SOBRE DIREITOS DE USO NO ITEM 11.1 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS CONTIDAS NESTE IMPRESSO. A COTA DE NÍVEL DA RUA ADALBERTO FERREIRA É MAIS BAIXA QUE A COTA DE NÍVEL DA RUA BARTOLOMEU MITRE, PORTANTO HÁ VARIAÇÃO DE ALTURA DE PÉ DIREITO DAS LOJAS DE ATÉ 30CM.

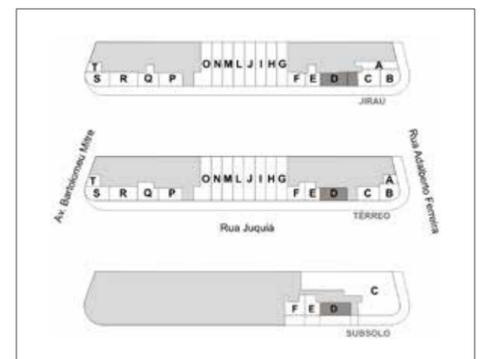




Loja D - Cervejaria | Térreo, Subsolo e Jirau/Depósito

ÁREA PRIVATIVA TOTAL - 119,36M² | TÉRREO - 33,94M²
 | JIRAU - 33,94M² | DEPÓSITO - 12,94M² | SUBSOLO - 38,54M²

* CONSULTE CONDIÇÕES E SOBRE DIREITOS DE USO NO ITEM 11.1 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS CONTIDAS NESTE IMPRESSO. A COTA DE NÍVEL DA RUA ADALBERTO FERREIRA É MAIS BAIXA QUE A COTA DE NÍVEL DA RUA BARTOLOMEU MITRE, PORTANTO HÁ VARIAÇÃO DE ALTURA DE PÉ DIREITO DAS LOJAS DE ATÉ 30CM.





LOJA D - CERVEJARIA | TÉRREO

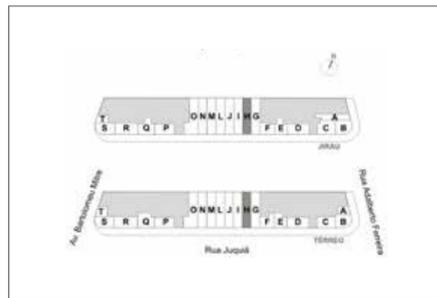
PERSPECTIVA ILUSTRADA



LOJA D - CERVEJARIA | SUBSOLO

PERSPECTIVA ILUSTRADA

A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E O EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADO NO MEMORIAL DESCRITIVO. ESTAS SÃO IMAGENS PROVISÓRIAS SUJEITAS A ALTERAÇÃO SEM AVISO PRÉVIO. SUGESTÃO DE LOCALIZAÇÃO DA ESCADA PARA COMPOSIÇÃO DO LAYOUT PROPOSTO. SUJEITA A APROVAÇÃO DO CALCULISTA. CONSULTAR A PLANTA DO TÉRREO PARA LOCALIZAÇÃO ORIGINAL DA ESCADA.

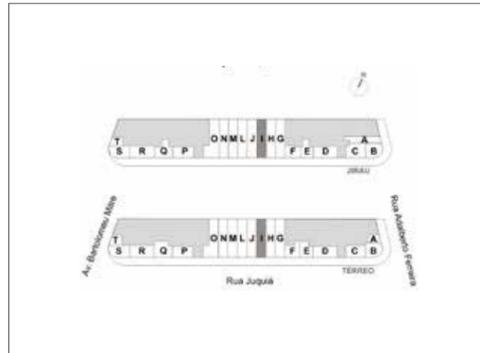


Loja H - Loja de Produtos Naturais | Térreo e Jirau

ÁREA PRIVATIVA TOTAL - 93,72M² | TÉRREO - 46,86M² | JIRAU - 46,86M²

* CONSULTE CONDIÇÕES E SOBRE DIREITOS DE USO NO ITEM 11.1 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS CONTIDAS NESTE IMPRESSO. A COTA DE NÍVEL DA RUA ADALBERTO FERREIRA É MAIS BAIXA QUE A COTA DE NÍVEL DA RUA BARTOLOMEU MITRE, PORTANTO HÁ VARIACÃO DE ALTURA DE PÉ DIREITO DAS LOJAS DE ATÉ 30CM.





Loja I - Esmalteria | Térreo e Jirau

ÁREA PRIVATIVA TOTAL - 87,66M² | TÉRREO - 43,83M² | JIRAU - 43,83M²

* CONSULTE CONDIÇÕES E SOBRE DIREITOS DE USO NO ITEM 11.1 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS CONTIDAS NESTE IMPRESSO. A COTA DE NÍVEL DA RUA ADALBERTO FERREIRA É MAIS BAIXA QUE A COTA DE NÍVEL DA RUA BARTOLOMEU MITRE, PORTANTO HÁ VARIAÇÃO DE ALTURA DE PÉ DIREITO DAS LOJAS DE ATÉ 30CM.



LOJA I - ESMALTERIA

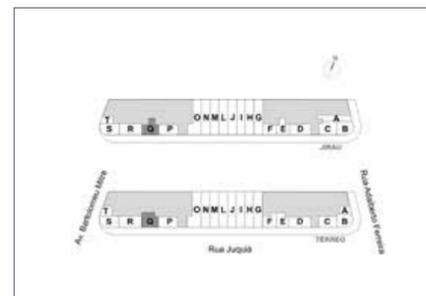
PERSPECTIVA ILUSTRADA



Loja Q - Bar | Térreo e Jirau

ÁREA PRIVATIVA TOTAL - 65,14M² | TÉRREO - 34,02M² | JIRAU - 31,12M²

* CONSULTE CONDIÇÕES E SOBRE DIREITOS DE USO NO ITEM 11.1 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS CONTIDAS NESTE IMPRESSO. A COTA DE NÍVEL DA RUA ADALBERTO FERREIRA É MAIS BAIXA QUE A COTA DE NÍVEL DA RUA BARTOLOMEU MITRE, PORTANTO HÁ VARIAÇÃO DE ALTURA DE PÉ DIREITO DAS LOJAS DE ATÉ 30CM.



LOJA Q - BAR | TÉRREO

PERSPECTIVA ILUSTRADA

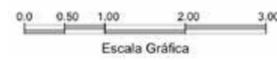


LOJA Q - BAR | TÉRREO



PERSPECTIVA ILUSTRADA

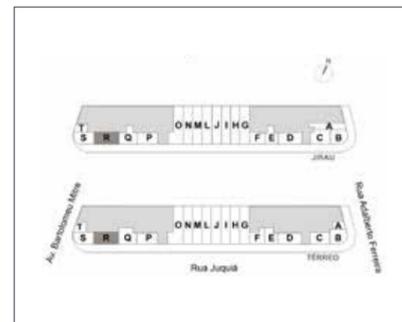
A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTO SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADO NO MEMORIAL DESCRITIVO. SUGESTÃO DE LAYOUT PARA ÁREA EXTERNA (AFASTAMENTO) SUJEITA A APROVAÇÃO NOS ÓRGÃOS RESPONSÁVEIS, POR CONTA DO PROPRIETÁRIO DA LOJA.



Loja R - Padaria | Térreo e Jirau

ÁREA PRIVATIVA TOTAL - 76,62M² | TÉRREO - 38,34M² | JIRAU - 38,28M²

* CONSULTE CONDIÇÕES E SOBRE DIREITOS DE USO NO ITEM 11.1 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS CONTIDAS NESTE IMPRESSO. A COTA DE NÍVEL DA RUA ADALBERTO FERREIRA É MAIS BAIXA QUE A COTA DE NÍVEL DA RUA BARTOLOMEU MITRE, PORTANTO HÁ VARIAÇÃO DE ALTURA DE PÉ DIREITO DAS LOJAS DE ATÉ 30CM.





LOJA R - PADARIA | TÉRREO

PERSPECTIVA ILUSTRADA

A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTO SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADO NO MEMORIAL DESCRITIVO. SUGESTÃO DE LAYOUT PARA ÁREA EXTERNA (AFASTAMENTO) SUJEITA A APROVAÇÃO NOS ÓRGÃOS RESPONSÁVEIS, POR CONTA DO PROPRIETÁRIO DA LOJA.

TÉRREO



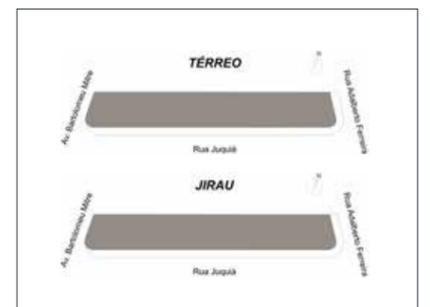
JIRAU

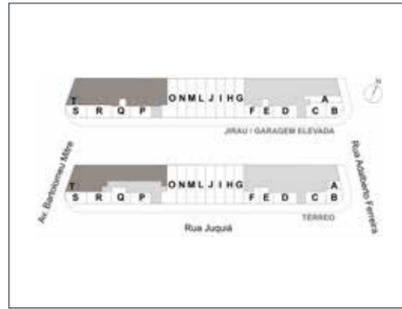


Loja T - Loja de Conveniência | Térreo e Jirau

ÁREA PRIVATIVA TOTAL - 485,68M² | TÉRREO - 13,49M² | ESTACIONAMENTO TÉRREO - 178,21M² | JIRAU - 13,49M² | DEPÓSITO - 280,49M²

* CONSULTE CONDIÇÕES E SOBRE DIREITOS DE USO NO ITEM 11.1 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS CONTIDAS NESTE IMPRESSO. A COTA DE NÍVEL DA RUA ADALBERTO FERREIRA É MAIS BAIXA QUE A COTA DE NÍVEL DA RUA BARTOLOMEU MITRE, PORTANTO HÁ VARIAÇÃO DE ALTURA DE PÉ DIREITO DAS LOJAS DE ATÉ 30CM.





Loja T - Loja de Conveniência | Térreo e Jirau

ÁREA PRIVATIVA TOTAL - 485,68M² | TÉRREO - 13,49M² |
ESTACIONAMENTO TÉRREO - 178,21M² | JIRAU - 13,49M² |
DEPÓSITO - 280,49M²

* CONSULTE CONDIÇÕES E SOBRE DIREITOS DE USO NO ITEM 11.1 DAS
DISPOSIÇÕES GERAIS CONTIDAS NESTE IMPRESSO. A COTA DE NÍVEL DA
RUA ADALBERTO FERREIRA É MAIS BAIXA QUE A COTA DE NÍVEL DA RUA
BARTOLOMEU MITRE, PORTANTO HÁ VARIAÇÃO DE ALTURA DE PÉ DIREITO
DAS LOJAS DE ATÉ 30CM.



0.0 1.00 2.00 5.00
Escala Gráfica



SEGURANÇA

Equipamentos permitem o monitoramento do acesso de pessoas ao edifício, seja através de câmeras, sensores, alarmes entre tantos outros recursos disponíveis.

As tecnologias se complementam e integram, possibilitando que os proprietários acompanhem tudo o que acontece no condomínio de forma ágil e simples, inclusive através de seus telefones celulares ou tablets.

O que existe de mais avançado em recursos tecnológicos estará disponível para proteger o seu investimento.



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 no condomínio.



Circuito de CFTV

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

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



Infraestrutura para portaria remota.

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

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



Película protetora antivandalismo no vidro da portaria

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



SUSTENTABILIDADE

A tecnologia também é aliada da sustentabilidade. O Essência é um edifício sustentável e reflete essa combinação natural X digital.

Esse novo modo de viver colabora com o meio ambiente, mas vai muito além.

Condomínios sustentáveis trazem inúmeros benefícios, sendo o principal deles a redução de custos, sobretudo devido a otimização energética e ao melhor aproveitamento da água.

Respeitar a natureza e reutilizar materiais não é mais uma opção, é uma realidade para a qual o Essência está preparado.



Minuteria nas torneiras

Nas áreas comuns, 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.



Lâmpadas LED

As lâmpadas de 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

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



Sistema Dual Flush

Os banheiros das áreas comuns contam com o sistema dual flush para caixas acopladas, permitindo que o volume de água a ser utilizado em cada descarga seja controlado, evitando assim, o desperdício.



Medidor individual de água

As áreas comuns contam com um medidor de água separado das unidades autônomas, permitindo assim um maior controle relativo ao consumo do condomínio.



Medidor individual de gás

As áreas comuns contam com um medidor de gás separado das unidades autônomas, permitindo assim um maior controle relativo ao consumo do condomínio.

PERSONALIZAÇÃO

Ao fazer um investimento, acreditamos ser essencial que este corresponda às suas expectativas. Assim, garantimos que nossos arquitetos estejam à disposição para esclarecer dúvidas e discutir todas as possibilidades de cada unidade para que você tenha suas demandas atendidas.

Procure saber sobre as possibilidades de junção, que podem abrigar melhor a sua ambição para o empreendimento. Na Mozak, você poderá personalizar seu espaço, dentro dos critérios estabelecidos para o empreendimento.

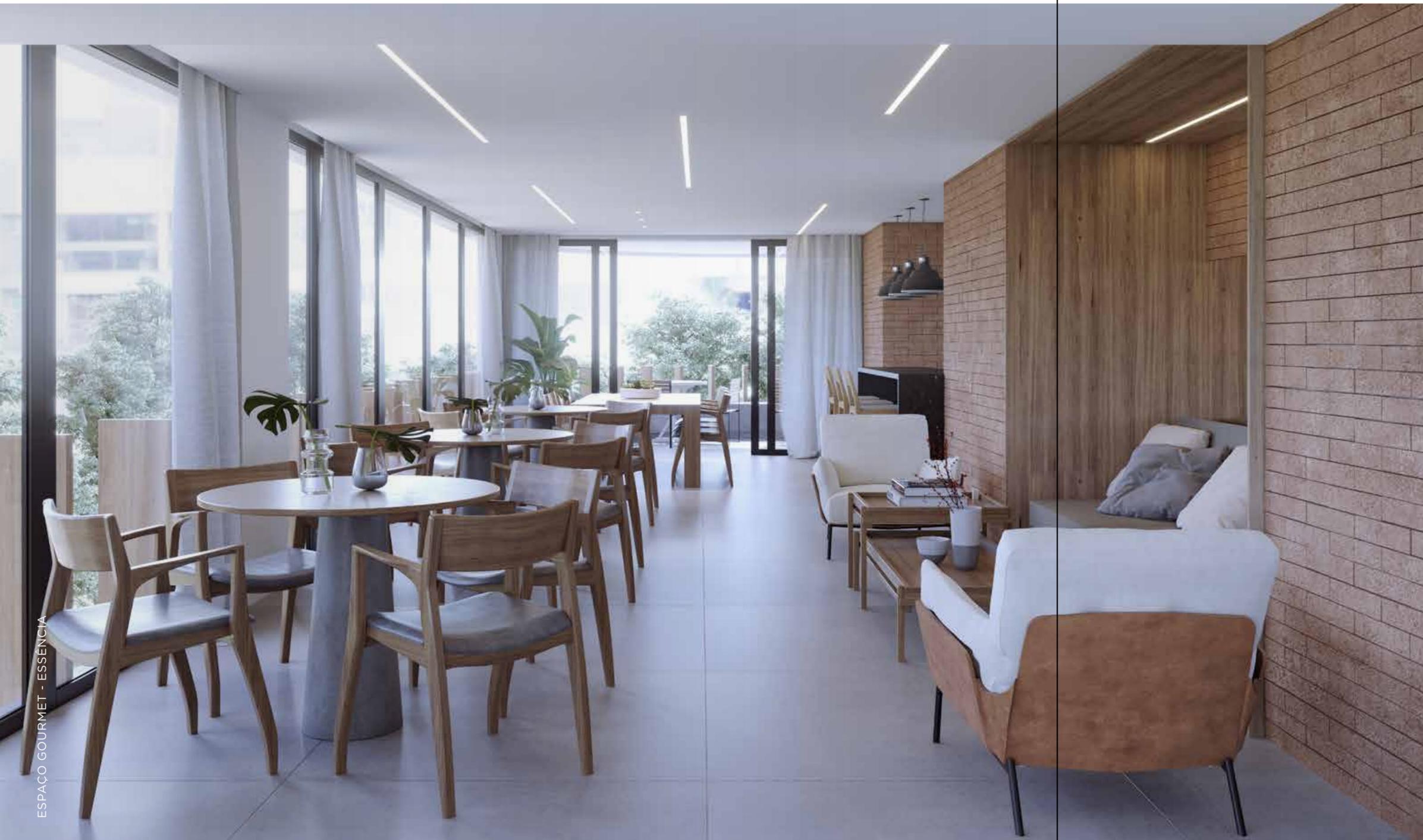


HALL BLOCO 1 - ESSENCIA

Quadro de Áreas e Vagas - Lojas

UNIDADES	TÉRREO (M ²)	ESTACIONAMENTO TÉRREO (M ²)	JIRAU (M ²)	DEPÓSITO/GARAGEM ELEVADA* (M ²)	SUBSOLO (M ²)	ÁREA PRIVATIVA (M ²)
A	37,12	194,19	30,82	246,76	—	508,89
B	29,43	—	29,43	—	—	58,86
C	35,60	—	35,60	—	276,48	347,68
D	33,94	—	33,94	12,94	38,54	119,36
E	24,09	—	24,25	—	28,81	77,15
F	25,85	—	22,49	—	32,26	80,60
G	48,40	—	48,40	—	—	96,80
H	46,86	—	46,86	—	—	93,72
I	43,83	—	43,83	—	—	87,66
J	47,36	—	47,36	—	—	94,72
L	45,26	—	45,26	—	—	90,52
M	46,09	—	46,09	—	—	92,18
N	45,42	—	45,42	—	—	90,84
O	57,63	—	57,63	—	—	115,26
P	29,88	—	29,88	14,31	—	74,07
Q	34,02	—	31,12	—	—	65,14
R	38,34	—	38,28	—	—	76,62
S	29,84	—	29,84	—	—	59,68
T	13,49	178,21	13,49	280,49	—	485,68

*GARAGEM ELEVADA DISPONIVEL SOMENTE PARA A LOJA A.



DURABILIDADE

Um Mozak pode ser reconhecido pela excelência de seus acabamentos. Ao projetar o Essência, fatores que guiam a estética estão sempre presentes e o conjunto deles resulta em uma linda fachada. Porém, muito além da beleza, está a escolha de cada item que compõe a construção desse empreendimento.

Escolhemos os melhores fornecedores do mercado, capazes de entregar os insumos de maior qualidade que estejam compatíveis com a excelência que prezamos em todos os nossos produtos.

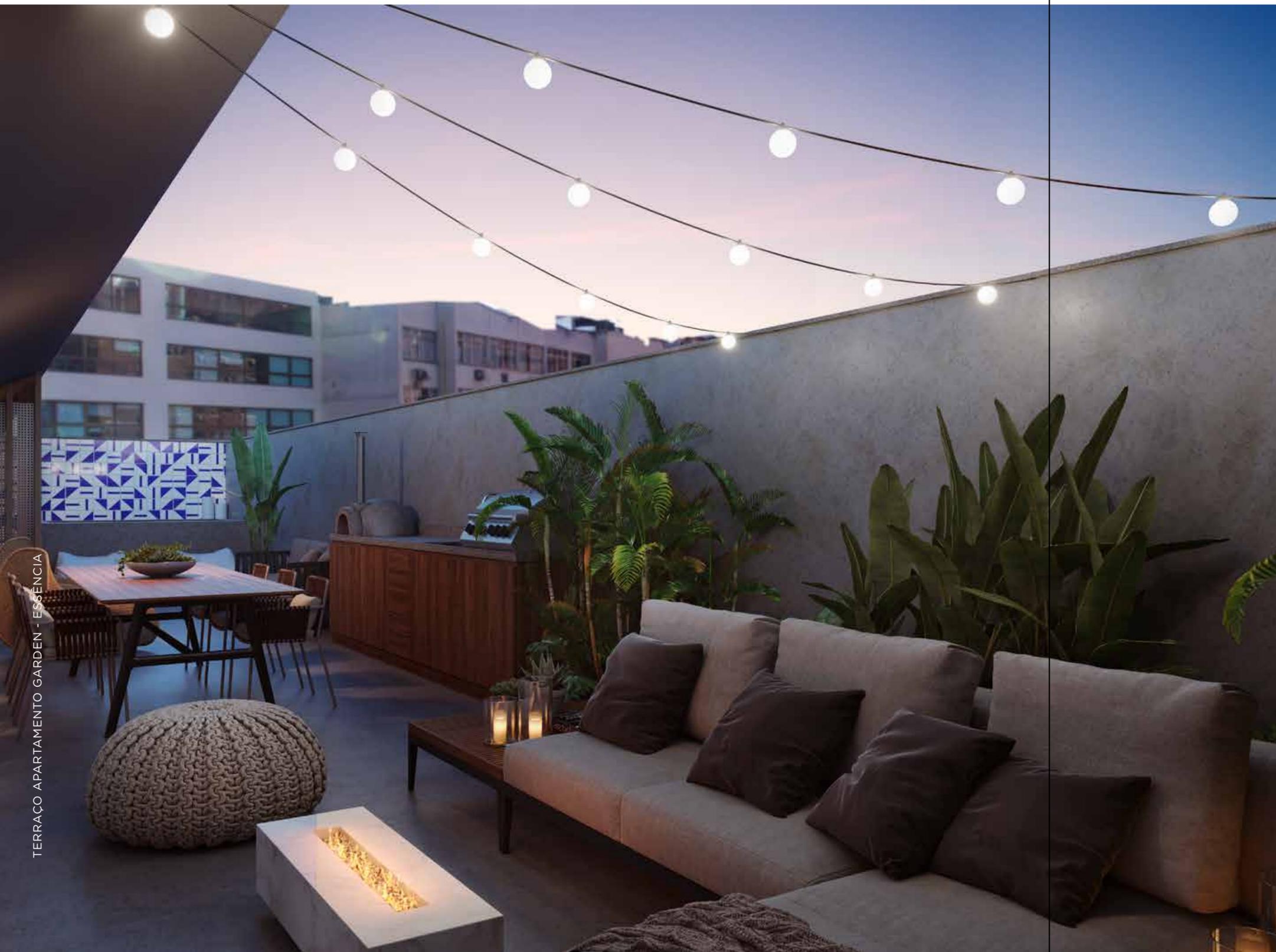
Por trás de um projeto, existe um trabalho cauteloso de todos os envolvidos na execução do empreendimento. Nossa área de planejamento orçamentário prevê que nossas obras utilizem materiais de alta qualidade e resistência, os mais modernos existentes no mercado mundial.

Nossos arquitetos sugerem soluções que agreguem a estética e conforto ao produto, mas que também tragam como atributos alta performance, resistência e durabilidade. Isso permitirá que, ao longo dos anos, o Essência possa continuar a ser percebido com a mesma beleza e qualidade do momento de sua entrega, tanto nas áreas internas dos apartamentos como nas comuns e fachada.

Para isso, nosso setor de Suprimentos busca por fornecedores que entreguem produtos e serviços de excelência. Buscamos parceiros que empreguem em seus processos alta tecnologia e sejam certificados nos requisitos que forem necessários para suas áreas de atuação.

Avaliamos todos os nossos fornecedores e juntos sempre desenvolvemos soluções que sejam capazes de tornar nosso produto único, que tragam mais que percepção, a real sensação de viver em um edifício onde em todos os lugares seja possível perceber, vivendo ali, todos os dias, que os detalhes foram pensados para proporcionar a melhor experiência para o morador e para o entorno.





GARANTIA

Conhecemos a qualidade de nossos produtos e desenvolvemos com muita dedicação e minúcia todos nossos projetos.

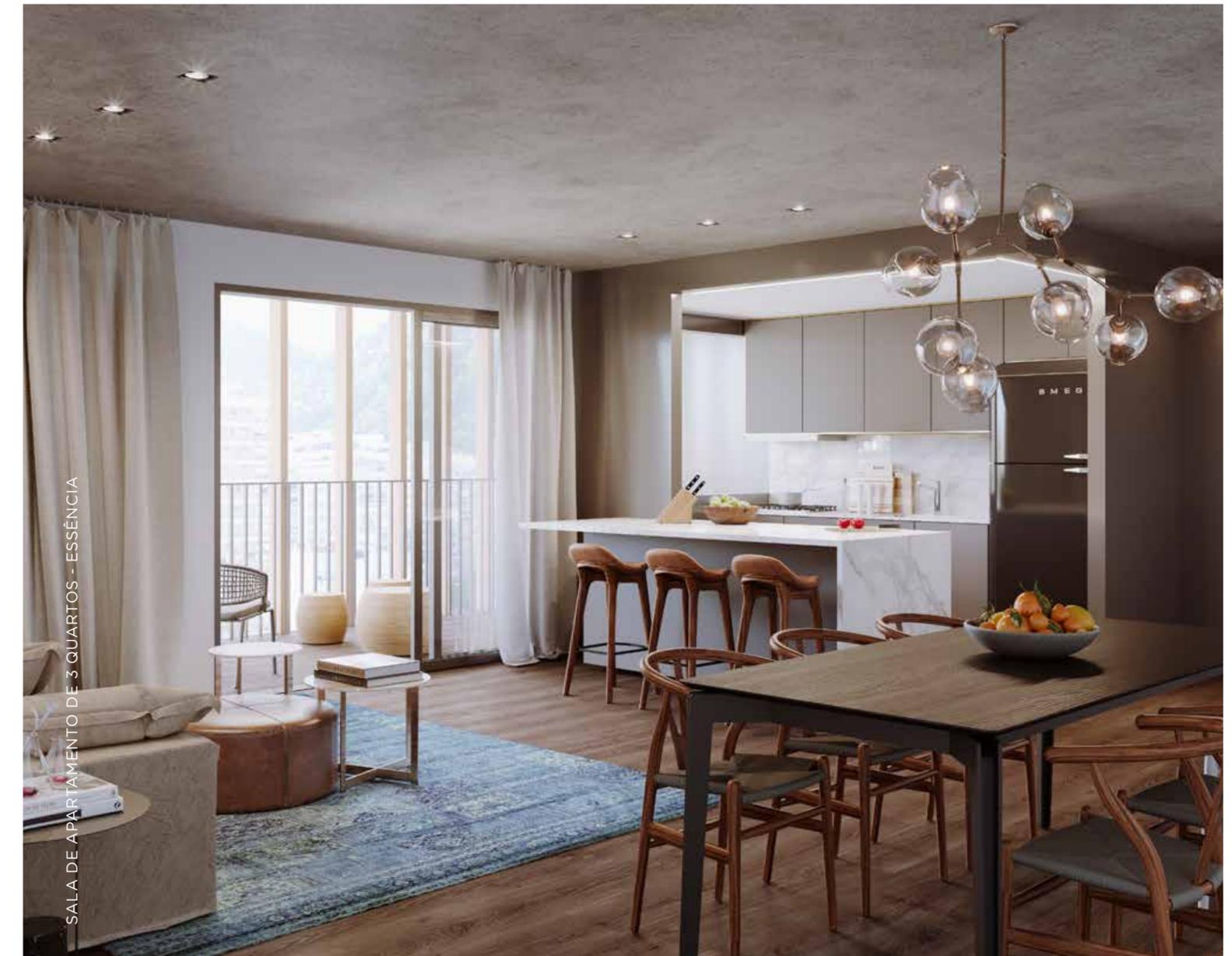
Por isso, garantimos a qualidade de morar em um Mozak, colocando sempre a sua satisfação em primeiro lugar.

Após a entrega de uma obra, a Mozak garante a você, cliente, a qualidade do que está recebendo. Queremos que seu grau de satisfação seja máximo, que se sinta feliz e realizado por morar em um Mozak, que tenha segurança para fazer novos negócios com a gente ou para nos recomendar ao seu ciclo de amizade.

Para isso, temos uma equipe de garantia de obra, liderada por profissionais experientes e que conhecem muito do nosso negócio. Esses engenheiros estão à sua disposição para orientá-lo quanto a dúvidas, visitar a sua unidade se solicitado e planejar as manutenções que eventualmente sejam necessárias.

Eles farão a supervisão de uma equipe treinada e altamente especializada e garantirão que tudo que for planejado seja executado de forma primorosa.

Nossos produtos, após a entrega, possuem garantia de 5 anos. Você receberá na entrega, junto com as chaves do empreendimento, um manual de garantia, que irá orientá-lo sobre como funcionam e quais os períodos de garantia e manutenção de diversos itens que compõem o seu apartamento. Tenha a convicção que um Mozak é a sua melhor escolha e que estará amparado por uma equipe profissional e comprometida.



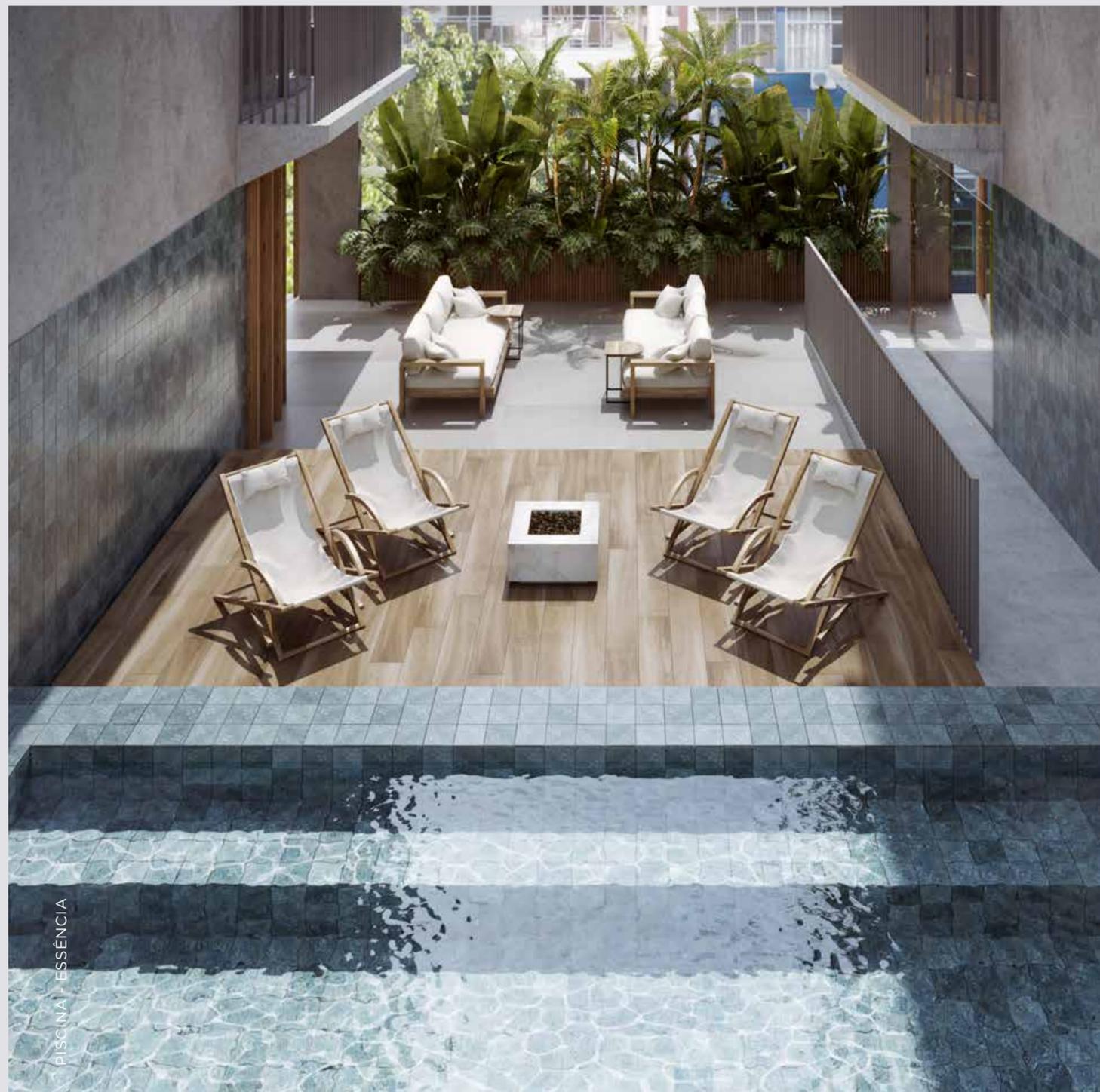


ISO 9001

Por trás de uma empresa com mais de 25 anos de experiência, estão processos de gestão organizados e que tornam nossa produtividade e assertividade maiores.

A Mozak, ao longo de sua trajetória, aprendeu muitas coisas e tornou seus processos mais rígidos, acompanhando de perto a produtividade e necessidades de todos os seus setores e traçando estratégias para alcançar seus objetivos e entregar excelência a seus clientes.

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



PISCINA - ESSÊNCIA



ACADEMIA - ESSÊNCIA

Uma empresa certificada pela 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.



A MOZAK

Por trás de uma empresa com mais de 25 anos de experiência e mais de 65 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.

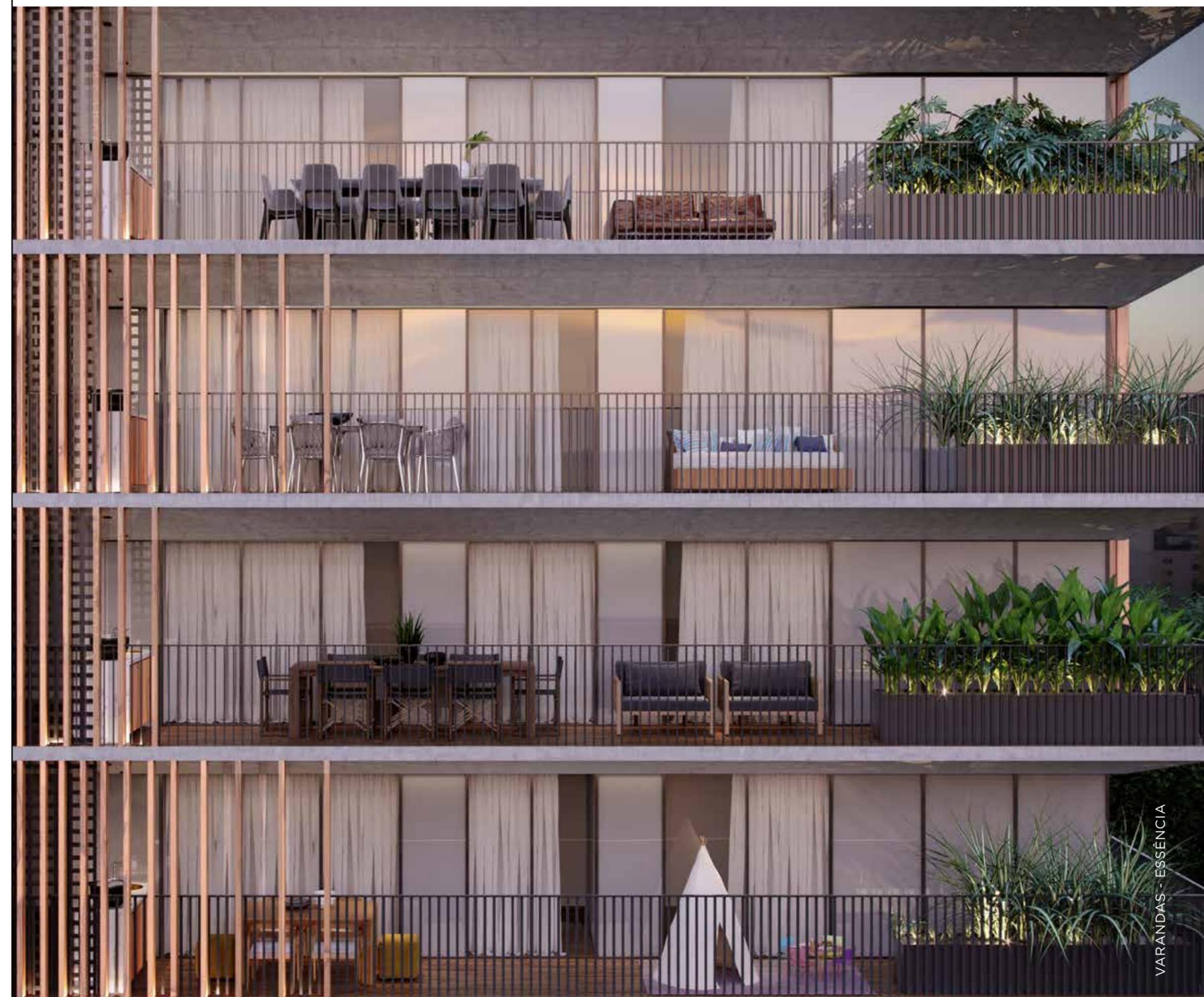
A Mozak traz para você o melhor da arquitetura e sofisticação.

Há mais de 25 anos, nascia o sonho de construir uma empresa diferente. Uma empresa de alma carioca, apaixonada por nossa cidade.

Escolhemos o Rio de Janeiro como casa e cenário ideal para o desenvolvimento de nosso trabalho. Iniciamos os primeiros projetos na Barra da Tijuca e Recreio, mas com o passar dos anos a Zona Sul consolidou-se como foco de nossa atuação. Hoje, temos a região como inspiração para cada novo lançamento.

Ao longo de nossa trajetória, desenvolvemos mais de 65 empreendimentos, entre lançamentos, obras em andamento e entregas.

Nos últimos dez anos, mais de 80% de nossos lançamentos foram na Zona Sul do Rio, com destaque para Ipanema e Leblon que representaram 70% desse total. São fundamentais para nosso sucesso a equipe da Mozak - formada por profissionais altamente qualificados - e a escolha dos parceiros, renomados em suas áreas de atuação. Nossos empreendimentos são marcados pela exclusividade e pelo design autoral, que colaboram para deixar a paisagem de nossa cidade ainda mais bonita.





MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS

ESSÊNCIA

A. EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

1. Segurança Patrimonial

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

1.1. Fechamento do Terreno

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

1.2. Acessos Veículos

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

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

1.3. Acesso Pedestres

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

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

1.4. Circuito Fechado de TV (CFTV)

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

A aquisição e a instalação dos equipamentos de monitoramento (monitores, câmeras, cablagem, entre outros) 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 feita 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 do sistema de interfonia poderão fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação.

2.2. Telefonia

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

2.3. Automação Predial

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

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

3. Elevadores

Serão instalados 2 elevadores por bloco interligando os pavimentos 2º subsolo até o pavimento de cobertura, conforme capacidade e velocidades previstas pelo cálculo de tráfego exigido pelo GEM, das marcas OTIS, ATLAS-SCHINDLER, THYSSEN KRUPP ou KONE.

O dimensionamento 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 residenciais 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.

Para as unidades autônomas comerciais, ficará por conta dos adquirentes destas unidades a infraestrutura (tubulação frigorígena principal, cabo de força e controle da ligação da unidade evaporadora até a condensadora, além de dreno), além da aquisição e instalação das condensadoras e evaporadoras.

A localização das evaporadoras e condensadoras serão indicadas conforme determinação da construtora, ficando a cargo dos adquirentes a aquisição dos equipamentos e instalação dos mesmos após entrega do empreendimento.

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

5. Sistema de Exaustão Mecânica

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada e de acordo com as determinações do GEM, para os casos de banheiros não dotados de ventilação natural, serão instalados e entregues em funcionamento sistema de ventilação mecânica para os compartimentos enclausurados.

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 as unidades da cobertura.

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 das unidades residenciais, bem como um ponto de gás para fogão nas cozinhas das unidades autônomas. Nas unidades comerciais será previsto apenas um ponto de gás para cada unidade.

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 Residenciais

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, das marcas Tigre, Amanco, Akros Fortilit ou Brasil.

- Registros de Gaveta: das marcas Fabrimar, Deca ou Docol.

3.2. Louças:

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

3.3. Metais:

Serão especificadas das marcas Fabrimar, Deca ou Docol.

3.4. Conjunto Motor-bomba:

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

4. Instalações Elétricas

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

4.1. Materiais:

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

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

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

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

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

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

5. Instalações de Combate ao Incêndio

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

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

6. Esquadrias de Alumínio

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

7. Vidros

Os vidros terão espessura compatível com o vão das esquadrias de alumínio.

Os acabamentos dos mesmos seguirão as determinações da fachada do empreendimento.

8. Fachada

A composição de acabamentos e formas seguirão as determinações do Projeto arquitetônico específico a ser desenvolvido.

C. ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

1. Estacionamento

Piso: Cimentado Liso

Parede: Pintura Látex

Teto: Laje desformada com pintura látex

2. Depósito de Lixo

Piso: Cerâmica

Parede: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane

Teto: Laje desformada para pintura látex

Soleira: Tipo filete em granito ou mármore

Porta: Alumínio anodizado

3. Casa de Bombas e demais compartimentos técnicos

Piso: Cimentado Liso

Parede: Pintura Látex

Teto: Laje desformada para pintura látex

Porta: Alumínio anodizado ou ferro com pintura

4. Reservatório de Água

Piso: Concreto impermeabilizado

Parede: Concreto impermeabilizado

Teto: Concreto impermeabilizado

Porta: Alumínio anodizado ou ferro com pintura

5. Escadas de incêndio

Piso, espelho e rodapé: Cimentado Liso

Parede: Pintura Látex

Teto: Laje desformada para pintura látex

Porta: Em ferro com pintura

6. Telhado

Piso: telhado em telha conforme especificação projeto arquitetônico

7. Afastamento frontal, calçada em frente ao empreendimento, portarias, hall dos pavimentos e PUC, ambientes decorados do PUC e bicicletário.

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

D. DECORAÇÃO DAS PARTES COMUNS

1. Decoração

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

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

2. Paisagismo

Será contratada empresa especializada para concepção e execução paisagística.

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

3. Programação Visual

Será desenvolvido Projeto de comunicação gráfica para o empreendimento, contemplando as áreas comuns sociais e de acesso do empreendimento.

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

4. Luminotécnica

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

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

E. ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

I. Apartamentos

1. Sala, Quartos, Suítes e Circulação

Piso: Porcelanato

Parede: Pintura látex

Teto: Estuque em gesso para pintura plástica

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

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

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

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

2. Varandas, Sacadas e Terraços

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 apartamentos colunas 02, 03 e 04 dos blocos 1 e 2: Seguirá a determinação do projeto de fachada do empreendimento sendo entregue uma pia em granito dotada de uma cuba em inox e torneira e previsão de pontos hidráulicos e elétricos.

Bancada Lavanderia: Seguirá a determinação do projeto de fachada do empreendimento sendo entregue uma pia em granito dotada de uma cuba em inox e torneira e previsão de pontos hidráulicos e elétricos para máquina de lavar roupa.

3. Banheiro Social e Suíte

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

4. Cozinha

Piso: Porcelanato

Parede: Cerâmica

Teto: Rebaixo em gesso para pintura plástica,

Soleira: Tipo filete em granito ou mármore

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

Bancada Gourmet: Balcão em granito ou mármore, conforme especificação da bancada da cozinha

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

II. Lojas

1. Térreo, Subsolo e Jirau:

Piso: Laje aparente (sem acabamento sem revestimento ou contra piso)

Parede: Em osso (somente o bloco cerâmico), sem revestimento, emboço, chapisco ou outro acabamento

Teto: Laje desformada sem acabamento

Soleira: Porta de entrada em Granito ou mármore conforme especificação da fachada

Rodapé: Sem rodapé

Porta de acesso: Seguirá as determinações do projeto Arquitetônico de Fachada específico

Escada:

Estrutura: Em ferro

Piso: Laje aparente (sem acabamento sem revestimento ou contra piso)

Guarda Corpo: Em ferro

Instalações Elétricas:

Será previsto apenas a entrada de energia para o quadro de luz individual a ser instalado pelo proprietário.

Será entregue uma infra estrutura para instalação de pontos de luz na laje do teto do térreo e do subsolo para as lojas que possuem dependência.

2. W.C. de todas as lojas

Piso: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane

Parede: Pintura látex

Teto: Rebaixo em gesso para pintura plástica,

Soleira: Tipo filete em granito ou mármore

Equipamentos: Lavatório em louça das marcas Deca, Celite ou Roca.

Torneira de mesa das marcas deca, Fabrimar ou Docol

Bacia com caixa acoplada dualflux das marcas Deca, Celite ou Roca.

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

Instalações Elétricas:

Será entregue o ponto de luz bem como uma tomada e um interruptor.

3. Depósitos das lojas

Piso: Laje aparente (sem acabamento sem revestimento ou contra piso)

Parede: Em osso (somente o bloco cerâmico e/ou dry wall), sem revestimento, emboço, chapisco ou outro acabamento

Teto: Laje desformada sem acabamento

Soleira: Tipo filete em granito ou mármore

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

Instalações Elétricas: Será entregue uma infra estrutura para instalação de pontos de luz na laje do teto do térreo e do subsolo para as lojas que possuem dependência.

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, granito, pinturas especiais, papéis de parede, marcenaria, espelhos, definidos no projeto de decoração nas partes comuns); porcelanato, cerâmicas, forro de gesso ou forros especiais decorativos das partes comuns; dedetização, desratização e higienização dos reservatórios; luminárias das partes comuns e privativas; 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 JUQUIÁ, 61

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 misto “ESSÊNCIA”, através do regime de administração.

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

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

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

1.5. Será atribuída a cada unidade em 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, considerando as benesses concedidas pela Lei Complementar nº 192/2018 mediante o pagamento de “mais valerá” junto à Prefeitura Municipal, 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 arquiteto INÁCIO OBADIA para executar o projeto de arquitetura da obra, a ser aprovado pela Prefeitura. Também após a concretização da compra do terreno, a construtora contratará profissionais qualificados para desenvolver a concepção visual e a execução dos projetos executivos. Durante esta fase podem ocorrer pequenas modificações no estudo preliminar.

2.3. O projeto de execução da fachada do edifício será detalhado posteriormente por ANDRÉ PIVA.

2.4. A construtora se reserva o direito de localizar os cômodos e peças das partes comuns, bem como as peças das partes

privativas, de acordo com a melhor solução para o projeto global, ainda que isto interfira na projeção e no layout das unidades.

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

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

3 - Das opções de plantas e de materiais de acabamento:

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

3.2. A construtora desenvolverá três opções de layout para cada unidade. Os adquirentes podem escolher uma destas opções, com os custos englobados no custo de construção previsto na cláusula 5.1. do Contrato de Construção, designadas como: “Padrão”, “Opção 1” e “Opção 2”. Os clientes terão até 15/01/2020 para escolher uma dessas versões de planta. Caso o cliente faça a escolha entre 16/01/2020 e 30/06/2020, a viabilidade da personalização será avaliada pela Construtora e, caso seja aceita, serão cobrados os custos necessários para revisão dos projetos de arquitetura, instalações, ar condicionado, entre outros. Após 30/06/2020 não serão aceitas solicitações de alteração de planta. Caso o cliente não tenha interesse em nenhuma dessas duas opções de layout desenvolvida pela construtora ou não se manifestem na data determinada, o apartamento será entregue conforme a opção de layout “Padrão”.

3.3. A construtora desenvolverá ainda duas opções de planta unificada (junção de duas unidades) apenas para as colunas 01 e 02 e para as colunas 04 e 05. Os clientes que desejarem fazer a junção de duas unidades, só poderão escolher as unidades 01 e 02 ou as unidades 04 e 05, optando por uma dessas versões de layout que serão desenvolvidas. Os clientes terão até 15/01/2020, para escolher uma dessas versões de planta com os custos englobados no custo de construção previsto na cláusula 5.1. do Contrato de Construção. Caso o cliente faça a escolha entre 16/01/2020 e 30/06/2020, a viabilidade da personalização será avaliada pela Construtora e, caso seja aceita, serão cobrados os custos necessários para revisão dos projetos de arquitetura, instalações, ar condicionado, entre outros. Após 30/06/2020 não serão aceitas solicitações de planta unificada. Caso o cliente não tenha interesse em nenhuma dessas duas opções de layout desenvolvido pela construtora, o apartamento será entregue na opção Padrão sem unificação que não vai gerar custo adicional para o cliente.

3.4. A partir de 30/06/2020 não será permitida qualquer outra alteração no projeto das unidades, que serão construídas de acordo com as opções de plantas indicadas.

3.5. Os pontos de instalações, ar-condicionado, exaustão mecânica e luminotécnica seguirão 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.

3.6. A construtora desenvolverá mais duas opções de acabamentos (pisos e revestimentos, louças, metais e granitos) além da opção de acabamentos denominada “padrão”, que serão ofertados aos clientes e terão um custo adicional. Os clientes terão até 30 (trinta) dias a partir da data da sua convocação por e-mail para escolher uma dessas três opções de acabamentos. Caso o cliente não tenha interesse em nenhuma dessas duas opções de acabamentos desenvolvidas pela construtora ou não se manifeste no prazo determinado, será entregue o acabamento conforme a opção “Padrão”, sem custo adicional ao cliente.

3.7. Além das três opções de acabamentos descritas acima, será ainda oferecida uma opção de acabamento denominada “Osso” que não gerará custo adicional ou crédito. Os clientes terão até 30 (trinta) dias a partir da data da sua convocação por e-mail para escolher essa opção. 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.

3.8. 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 grupamento misto, constituído por 02 (dois) blocos residenciais com 75 (setenta e cinco) unidades, distribuídas em 07 (sete) pavimentos, sendo 06 (seis) unidade por andar, além de térreo, garagem elevada, PUC e 02 (dois) subsolos. Além disso, o empreendimento contará com 19 (dezenove) lojas comerciais, localizadas no pavimento térreo, sendo que 04 (quatro) lojas terão suas dependências localizadas no 1º subsolo. O edifício depois de pronto receberá a designação “Essência” e numeração pela Rua Adalberto Ferreira, nº 34 e numeração complementar pela Rua Juquiá, nº 61.

5 – Das vagas de garagem.

5.1. O empreendimento possuirá um total de 87 (oitenta e sete) vagas destinadas ao estacionamento de automóveis de passeio dos CONDÔMINOS ou legítimos usuários do CONDOMÍNIO a qualquer título, sendo: (i) 79 (setenta e nove) vagas, destinadas exclusivamente para as unidades residenciais, cabendo, o direito a 02 (duas) vagas de estacionamento para as unidades 201, 601 e 704 do Bloco 01 e 704 do Bloco 02 e o direito a 01 (uma) vaga de estacionamento para as demais unidades residenciais; (ii) 05 (cinco) vagas destinadas exclusivamente à Loja “A”; e (iii) 03 (três) vagas destinadas exclusivamente à Loja “T”, observado, quanto à utilização das mesmas, o disposto na Convenção de Condomínio.

5.2. Todas as vagas do empreendimento destinadas às unidades residenciais estão localizadas indistintamente nos pavimentos 1º subsolo e 2º subsolo.

5.3. A depender do projeto aprovado pela Prefeitura, as vagas poderão prender, impossibilitar ou dificulta a manobra de outros veículos, ficando os condôminos 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 Mozak Engenharia Gama 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 JANEIRO/2019, divulgado pelo SINDUSCON-RJ, e servirá de base para o cálculo do reajuste.

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

7.4. O reajustamento da cota de construção será feito mensalmente pelo CUB-RJ fornecido pelo SINDUSCON-RJ, e a cada semestre serão acrescidos os valores decorrentes dos realinhamentos orçamentários, também convertidos em “CUB’s”. Desse modo, o valor do orçamento de construção, neste compreendido o orçamento estimado preliminar e os acréscimos decorrentes dos realinhamentos, será convertido em “CUB’s” e distribuído no Cronograma Financeiro do empreendimento. A parcela mensal

a ser paga será obtida através da conversão do valor em “CUB's” (previsto no cronograma para o mês de referência) para Reais (conforme o CUB do mesmo mês).

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

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

8 – Dos gastos não incluídos na tabela de venda

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

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

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

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

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

8.1.5. Os clientes estão cientes de que, durante os meses da obra ora pactuada, a Construtora lhe apresentará os valores eventualmente necessários para a humanização 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; dedetização, higienização de reservatórios de água e hidrômetros individuais; luminárias das partes comuns, blindex, espelhos, quaisquer elementos decorativos, mobiliários, equipamentos, e quaisquer tipos de adornos. A Construtora apresentará relatório com as especificações e quantitativos de mobiliários e equipamentos a serem adquiridos

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

8.3. Em aproximadamente 15 (quinze) dias antes da data prevista para a lavratura da escritura de compra e venda do terreno, será rateada entre os adquirentes, na proporção da fração de terreno correspondente às unidades, e arrecadada pela construtora, 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(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) Aprovações e licenciamento integral do empreendimento, conclusão do projeto executivo e conclusão da demolição - 04 (quatro) meses contados a partir da data da lavratura da escritura definitiva de compra e venda do imóvel;

b) Fundações - 09 (nove) meses contados a partir da conclusão da etapa prevista no item “a”, supra;

c) Construção - 23 (vinte e três) meses 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;

d) Habite-se - 02 (dois) meses contados a partir da conclusão da construção, para que seja iniciado 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 - Das administração do condomínio.

10.1. Os clientes têm ciência e concordam com a contratação da empresa PROMENADE CONSULTORIA ADMINISTRATIVA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.461.469/0001-07, celebrada em 18.01.2019, através da assinatura do Contrato Particular de Prestação de Serviços Auxiliares de Administração Condominial, instrumento rubricado neste ato por cada cliente, pelo qual a respectiva empresa contratada prestará os serviços auxiliares à administração condominial e operacional do EMPREENDIMENTO pelo prazo mínimo de 12 (doze) meses contados da data de realização da Assembleia Geral de Instalação do condomínio.

11 - Dos direitos especiais.

11.1. Os clientes estão plenamente cientes e concordam que no empreendimento são concedidos direitos específicos e especiais aos proprietários das Coberturas do Bloco 01 e do Bloco 02, das unidades residenciais sob os nºs 201, 203 e 204 do Bloco 01 e 201, 202 e 203 do Bloco 02, assim como à Loja “A”, Loja “T” e às Lojas “C”, “D”, “E”, “F” e “P”, devidamente especificados e garantidos na convenção de condomínio e regimento interno. Sendo certo que, eventual “mais valia”, indenizações, multas ou reparos de qualquer natureza exigidos pelos órgãos públicos serão suportados exclusivamente pelos proprietários das mencionadas unidades alteradas. Estes serão sempre responsáveis pela impermeabilização de suas unidades, no que se refere à realização destas obras, ficando os proprietários destas unidades responsáveis por quaisquer danos causados ao prédio ou a qualquer de seus vizinhos, exclusivamente quando tais danos resultarem comprovadamente como consequência das suas obras feitas.