

BS"D

Obras por administração

MOZAK

Você já conhece a
Obra por Administração?

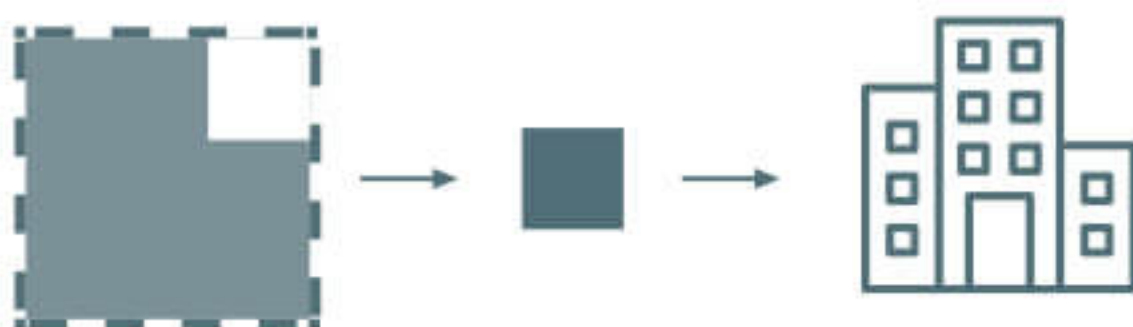
Nesta cartilha explicaremos o
passo a passo de como funciona
nosso modelo de negócio.

Confira!

O que é?

A obra por administração funciona como uma prestação de serviço. Isso porque, neste modelo, o comprador se torna dono do terreno ainda nos estágios iniciais da obra.

Cada proprietário adquire uma fração de terreno proporcional à sua unidade, onde será erguido o empreendimento.



Onde a Mozak entra?

Somos contratados para administrar e executar a obra.

Primeiro, estimamos o custo. Sobre este valor é aplicada uma taxa de administração que será paga à empresa.

Assim, ficamos responsáveis por todo o processo: desde o planejamento até a entrega das chaves e o relacionamento pós-venda.

Para quem é direcionado?

Existem 2 tipos de perfil para quem este modelo se encaixa bem:

- 1 Pessoas que querem adquirir um imóvel de alto padrão diretamente pelo preço de custo
- 2 Investidores que participam ativamente do processo, ocupando o lugar de incorporador



Vantagens do modelo de obra por administração:

1) ECONOMIA

Sem juros de financiamento e sem custos do incorporador, os adquirentes são donos do negócio. Além disso, o ITBI cobrado é apenas sobre o valor da fração do terreno, e não da unidade - como aconteceria no modelo tradicional de incorporação.

2) SEGURANÇA

Garantia de fazer negócio com uma empresa com mais de 30 anos de solidez e um histórico de mais de 85 empreendimentos entregues no modelo de obra por administração. Para fazer parte do negócio, a Mozak adota uma rigorosa análise jurídica e de crédito, a fim de manter um grupo saudável.

3) TRANSPARÊNCIA

Prestação de contas realizada por auditor externo especializado, que acompanha todo o processo de cotações e reajustes. Tudo isso junto de uma rotina de acompanhamento da obra, detalhando em tempo real etapa a etapa do empreendimento, com abertura de períodos para visitação do local.



BS"D

O processo de compra:

O cliente assina a **Promessa de Cessão de Direitos** e rubrica a pasta de fechamento do empreendimento, que inclui:

- 1) **PCD** (Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos) relativo à fração ideal e adesão ao contrato de construção, documento em que a construtora cede ao cliente o direito de adquirir em seu nome a fração ideal do terreno correspondente à respectiva unidade;
- 2) **Minuta do Contrato de Construção**, apresentação das tabelas de frações ideais, orçamento estimado da obra, tabela de vendas, cronograma financeiro, memorial descritivo, projetos preliminares e disposições gerais, que devem ser rubricados por todos os compradores do empreendimento
- 3) **Minuta de convenção do condomínio**: regras, deveres e direitos referentes ao condomínio e seu funcionamento após a entrega das chaves
- 4) Após a assinatura da PCD e da **Pasta de Fechamento**, serão assinados:
 - **Escritura Pública de Compra e Venda do Terreno** (entre os atuais proprietários e os compradores das futuras unidades)
 - **Contrato de construção** (oficialização da contratação da Mozak pelos compradores das frações de terreno para construção do edifício pelo regime de obra por administração)
 - Instituição de Condomínio Edilício
 - Escritura Pública de Convenção de Condomínio

Acompanhando as Obras

- **Primeira Assembleia Geral**, em que será instituída a Comissão de Representantes que ficará responsável pela fiscalização da parte contábil da obra, exame de contratos, balancetes, concorrências, indicação e auditoria externa e discussão de assuntos diversos
- **Assembleias periódicas** ao longo do período de relacionamento, agendadas previamente pela construtora para troca de informações e esclarecimento de dúvidas entre nossos profissionais e os compradores
- **Relatórios mensais** com fotos e cronograma atualizado do andamento das obras
- **Visitação das obras** pelos clientes durante a execução do empreendimento em datas combinadas com nosso Serviço de Atendimento Personalizado



A Fase final

São **3 etapas**, e você cada vez mais perto da concretização do seu sonho e do seu investimento.

- 1) **Conclusão física** com o término total das obras
- 2) **Expedição do termo de “Habite-se”**, certificando que o empreendimento está construído de acordo com o projeto aprovado
- 3) **Requerimento da averbação** da construção junto ao respectivo cartório de registro de imóveis

Então, chega a hora das últimas partes do processo, que são:

- **Vistoria das unidades e das áreas comuns**, com acompanhamento de profissional especializado da Mozak, junto da Comissão de Representantes
- **Assembleia geral** que formaliza a conclusão do empreendimento e entrega definitiva das chaves aos clientes
- Disponibilização do **serviço de assistência técnica** para a unidade entregue, respeitando as condições e prazos de garantia estabelecidos no manual do proprietário

1 VISTORIA



2 ENTREGA DAS CHAVES



3 ASSISTÊNCIA TÉCNICA



Para nossa equipe, o empreendimento significa muito mais do que um investimento. Nosso compromisso é com a excelência nas entregas e encantamento de nossos clientes.

Sobre nós

Fundada em 1994, a Mozak completou 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.

Ao longo dos anos, contudo, nossa visão se ampliou.

Hoje, mais do que empreendimentos imobiliários, oferecemos soluções únicas, completas e seguras para a construção de patrimônio dos nossos clientes. Mais do que isso, 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.

Com atendimento personalizado, unimos exclusividade, design autoral e arquitetura assinada, sempre pensando em quem busca melhor viver e investir na zona sul do Rio.

