

# MARIAS

— ESTÚDIOS IPANEMA —



MARIAS

MARIA

MARIAS MARIAS

MARIAS MARIAS MARIA

ARIAS MARIAS MARIA

MARIAS MARIAS MAR

Com elegância  
Ipanema traz cores  
Frescores e fascínio

Ruas charmosas encantam  
Heranças que viram beleza  
Um bairro que tem algo a mais

A beleza do Rio como quintal  
O lazer somado à tranquilidade  
A sorte de morar na cidade maravilhosa

De janeiro a janeiro,  
um Rio pra chamar de meu

ÍNDICE

|             |                |                     |                    |
|-------------|----------------|---------------------|--------------------|
| 08.         | 18.            | 46.                 | 48.                |
| O bairro    | Localização    | Ficha técnica       | Quadro de áreas    |
| 26.         | 30.            | 112.                | 120.               |
| Arquitetura | A equipe       | Comodidades         | A mozak            |
| 36.         | 40.            | 122.                | 124.               |
| O projeto   | Personalização | ISO 9001            | Disposições gerais |
|             |                | 130.                |                    |
|             |                | Memorial Descritivo |                    |

## O BAIRRO

IPANEMA IPANEMA IPANEMA

IPANEMA

IPANEMA

IPANEMA



IMAGEM ILUSTRATIVA

### O PARADIGMA DA PERFEIÇÃO

Lar dos mais belos cenários, o bairro pulsa natureza, aura solar, lifestyle carioca, fascínio e faz da sua morada o melhor lugar para estar.

Cheia dos encantos, de luz e de graça, o seu entardecer é icônico, o barulho do mar se faz presente todos os dias e suas histórias são cheias de bossa. Afinal, andar por Ipanema é saber que em cada cantinho se vive uma parte da sua história.



O BAIRRO

BELEZA DO RIO



COMO QUINTAL

TRANSMITE



VIVACIDADE

E FRESCOR

## IPANEMA

Consagrada por seu lindo calçadão, a altinha na beira da praia, o mate gelado com limão, a vista cinematográfica para o Morro Dois Irmãos e seu estilo de vida, o bairro é dono de uma legião de fãs.

# UM LUGAR IMPOSSÍVEL DE NÃO SE RENDER AOS SEUS ENCANTOS

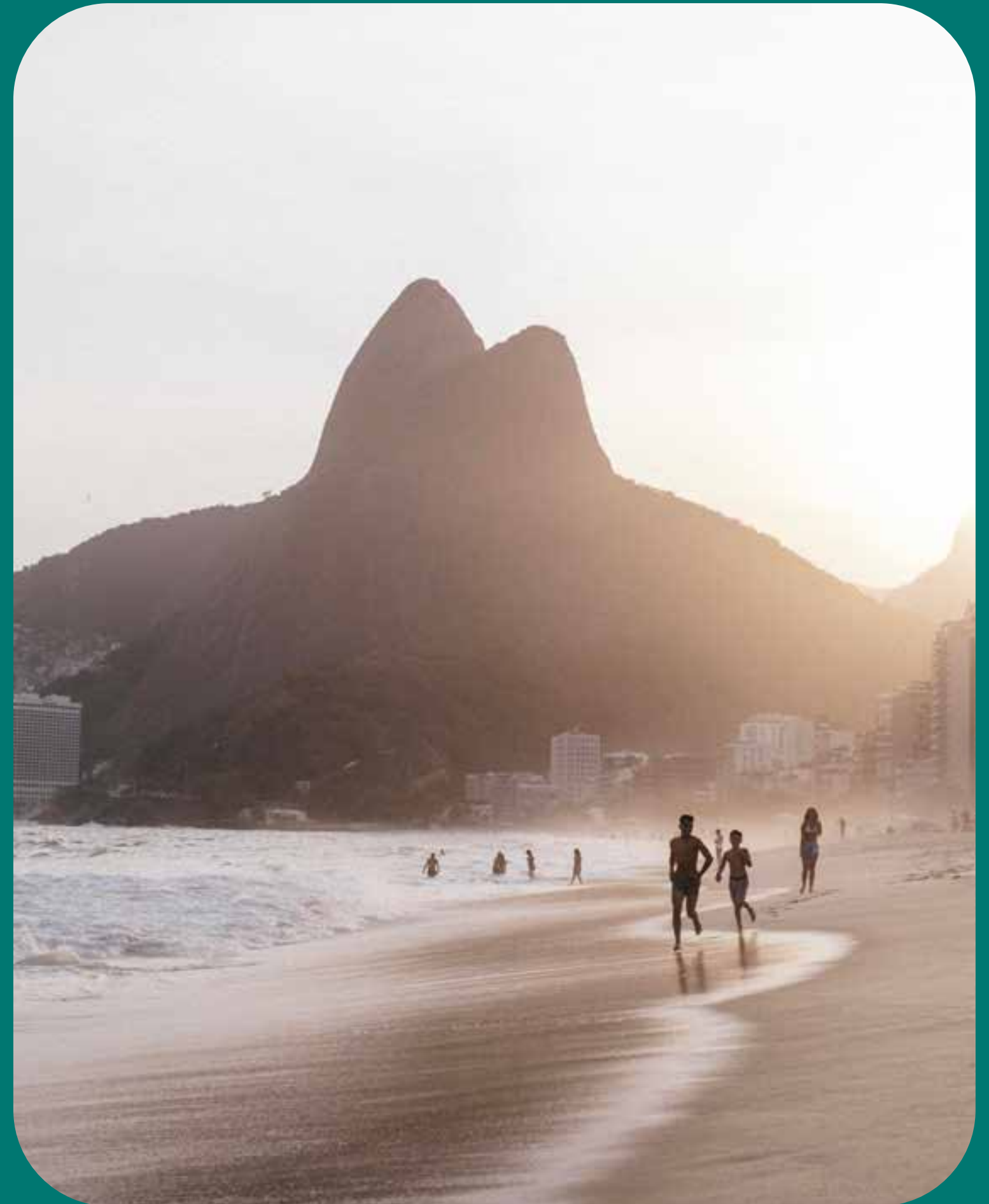


IMAGEM ILUSTRATIVA

# A BELEZA DO RIO COMO QUINTAL

AQUI A VIDA É MAIS LINDA AINDA

Em meio às escaldantes ruas e um ângulo não muito comum, o Marias se localiza entre as belezas que titulam a capital como cidade maravilhosa. De um lado a vista para a encantadora lagoa Rodrigo de Freitas e do outro a praia de Ipanema, o que torna o dia a dia por lá inigualável.

Sua rua é a famosa Visconde de Pirajá, uma das principais do bairro e onde encontra-se de tudo, levando a você mil possibilidades para dar vida ao novo, cercado de estilo.

## LOCALIZAÇÃO



IMAGEM ILUSTRATIVA

# TODO DIA, UMA HISTÓRIA NOVA DIGNA DE MOLDURA

Suas características singulares e a diversa variedade de opções oferecidas pela localização, fazem com que cada dia seja vivido de uma forma única, diferente e como quiser. Um lugar que se adequa a todos os gostos, necessidades e compõe novas histórias.

## TRANQUILIDADE É TER TUDO POR PERTO

Cercado por natureza, restaurantes assinados por renomados chefs, comércio premium local, marcas desejadas e internacionais, centros culturais, clínicas, metrô e de fácil acesso aos bairros vizinhos, a tranquilidade de se ter a poucos passos o que quiser é diária.

Comum entre os moradores está: a prática de esportes na areia da praia, a vida noturna badalada no Nosso, o chopp gelado no Botequim do Itahy, a resenha na calçada, o jantar no Gurumê e o fim de tarde na Pedra do Arpoador aplaudindo o pôr do sol mais lindo do mundo.

BS"D

BS"D





## RUA VISCONDE DE PIRAJÁ, 529

1. Praia de Ipanema
2. Lagoa Rodrigo de Freitas
3. Metrô Nossa Senhora da Paz
4. Zona Sul
5. Lojas Americanas
6. Bodytech
7. Gero Ipanema
8. Gurumê
9. Babbo Osteria
10. Pato com Laranja
11. Venga
12. Bullguer
13. Jappa da Quintanda
14. Spicy Fish
15. Nosso

ARQUITETURA

# É ELEGANTE, É TROPICAL, É CARIOCA!

Marias, é lar com perfume de mar e vida vibrante que faz você mergulhar e encontrar um refúgio de puro frescor.

Do elegante ao casual, o projeto permeia o clima modernista com detalhes que conversam entre o clássico, trazendo referências charmosas, e o moderno, com características leves e amplas.

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.





# TUDO JUNTO E MISTURADO

Design, inspiração, lifestyle carioca, arte e um cantinho  
para morar no mais delicioso clima de sossego.



“

“A Pedrosa Arquitetura elegeu Ipanema para implantar seu escritório porque fazemos parte daqueles que não resistiram aos encantos da cidade do Rio de Janeiro.

Mesmo projetando em várias cidades do mundo, a inspiração brota nesta cidade única e mais especificamente nesse bairro tão sedutor.

Projetando os estúdios Marias, pensamos na pessoa que como nós se rende ao charme da cidade e do bairro.

Ter um studio na melhor localização de Ipanema está no imaginário de muitos. Pensamos então, em um conjunto claro, aconchegante e prático, confirmando o estilo praia chic do lifestyle carioca.”

”

# PEDROSA E PEDROSA

PROJETO DE FACHADA  
E DESIGN DE INTERIORES

Liderado por Cynthia e Raphael Pedrosa, o escritório conta com uma equipe de profissionais capacitados a executar projetos exclusivos, de pequeno a grande porte, e com alto grau de complexidade. A linha de design característica do escritório propõe uma conversa entre o clássico, com referências charmosas, e o moderno, com características leves e amplas. O resultado desta mistura são projetos que refletem a harmonia e o equilíbrio.

# EMBYÁ

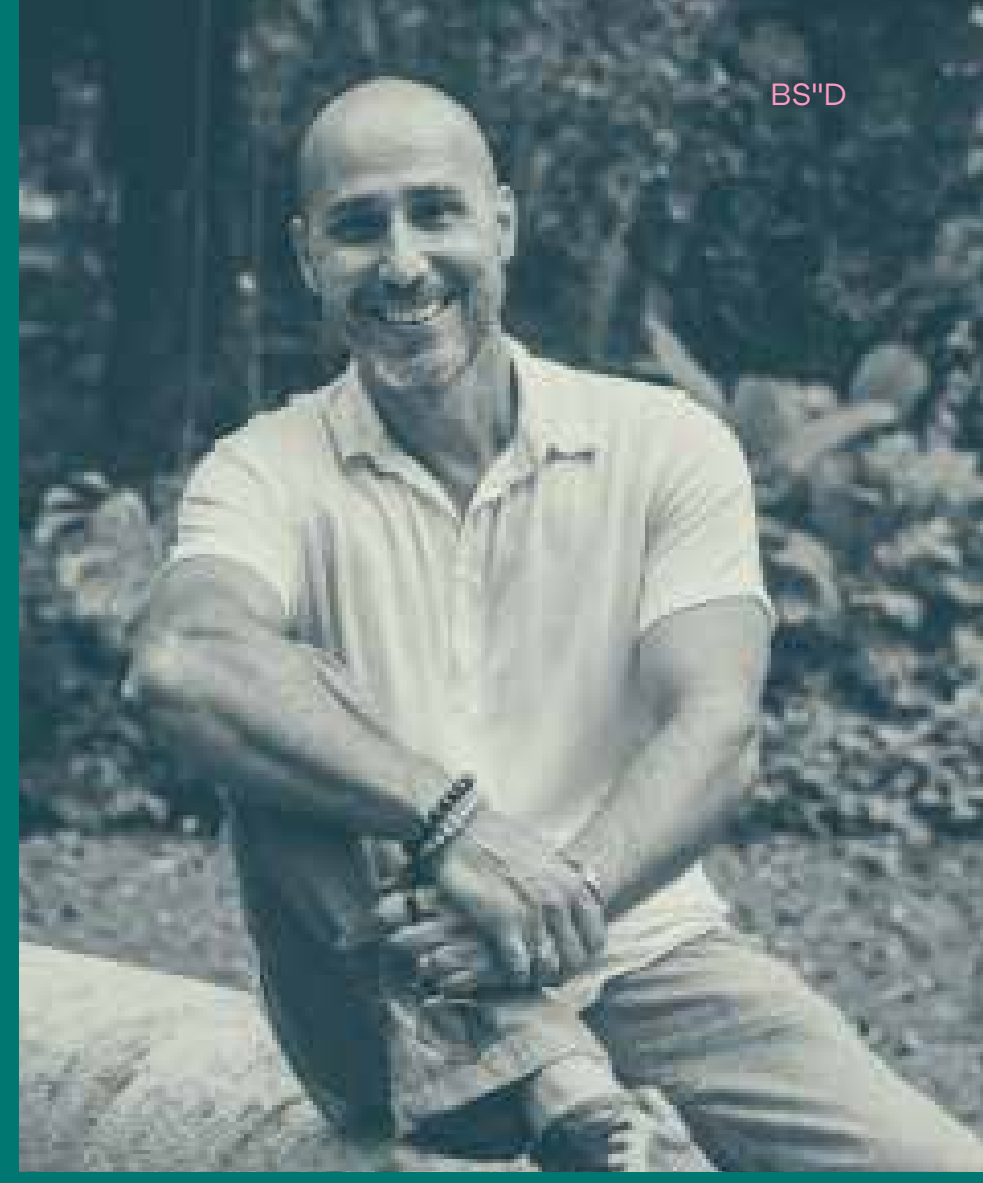
## PROJETO DE PAISAGISMO

Embyá Paisagens e Ecossistemas foi fundada no início de 2010 e fornece serviços profissionais em paisagismo, planejamentos territoriais, estudos ambientais, soluções verdes, espaços públicos e restauro de paisagens e jardins históricos. Se compromete com uma abordagem colaborativa e contextual para a criação de paisagens únicas e sustentáveis. Acredita que as soluções de projetos e de planejamento nascem da interação com pessoas, processos, histórias, políticas, economias e ecossistemas que são específicos para cada lugar.

“

O Projeto Paisagístico criado para o Marias buscou inspiração na nossa percepção sobre Ipanema: um bairro jovial, feminino e elegante. Ao mesmo tempo, recorremos à Mata Atlântica para compor as cores e texturas de nossa paleta vegetal, formada por heliconias, filodendrons, clusias e romélias.

”





“

Ao longo de tantos anos vivendo a Arquitetura como objeto do nosso desejo, a cada projeto temos novos e deliciosos desafios. No caso do Marias tínhamos várias alternativas que nos levaram a encontrar o caminho para um produto diferenciado por vários motivos! Projetar em Ipanema sempre é um prazer a mais! Tem perfume de mar, de gente bonita, comércio e vida vibrante. Localizado na 2ª quadra da praia, próximo ao mar, ao Jardim de Alah, Praça Nossa Senhora da Paz, a Lagoa e junto a todo comércio e Ipanema a seus pés. Melhor inspiração não há! Falando propriamente do Marias, é um prédio residencial com toda sofisticação necessária a um empreendimento deste porte.

”

# INÁCIO OBADIA

AUTOR DO PROJETO

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

# O PROJETO

Marias leva você a descobrir que morar por lá é encanto puro e que para começar um novo ciclo com mil possibilidades basta apostar, viver e ser feliz.

Sua beleza é traduzida em estúdios que possuem o conjunto essencial para você: aconchego, praticidade, vivacidade e elegância.

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.





UM ESPETÁCULO  
À PARTE!

## PERSONALIZAÇÃO

# INSPIRE-SE E PERSONALIZE SEU LAR

Para acompanhar o seu lifestyle e transformar a casa em desejo, a Mozak desenvolveu alternativas de louças, metais e revestimentos para você escolher quais combinam com a sua rotina, criando um ambiente mais acolhedor.

Além dessas escolhas, você também poderá optar por uma casa prática e integrada com cortina de vidro retrátil, onde quando as portas de vidro se abrem, o ambiente se torna mais acolhedor, aconchegante e espaçoso.

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.



IMAGEM ILUSTRATIVA

MARIAS  
PRA VOCÊ  
VIVER, VIAJAR

e se  
APAIXONAR

## PERSONALIZAÇÃO

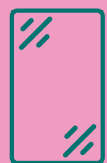
# ESCOLHAS QUE DITAM SEU MOOD:

PERSONALIZAÇÃO\*



Definição dos acabamentos:  
louças, metais e revestimentos

## KITS OFERECIDOS ÀS UNIDADES:



Fechamento de vidro do box.



Cortina de vidro retrátil nas varadas:  
será oferecida a opção de cortina  
de vidro retrátil já instalada para os  
clientes que optarem pelo kit.



PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.

33 UNIDADES  
ESTÚDIOS DE 45M<sup>2</sup> A 143M<sup>2</sup>

30 TIPOS    01 DUPLEX    02 COBERTURAS TRIPLEX

|                          |
|--------------------------|
| LAZER COMPLETO           |
| BICICLETÁRIO             |
| LAVANDERIA COMPARTILHADA |
| 13 VAGAS AO TOTAL*       |

\* Unidades com direito a 1 vaga: 1602, 1801, 1802.  
10 vagas com utilização definida na convenção de condomínio

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.





QUADRO DE ÁREAS

BS"D

| UNIDADES | TIPO           | COBERTO (M²) | VARANDA (M²) | TERRAÇO (M²) | DEPENDÊNCIA (M²) | TOTAL ÁREA PRIVATIVA (M²) |
|----------|----------------|--------------|--------------|--------------|------------------|---------------------------|
| 101      | Studio         | 35,33        | 10,04        | -            | -                | 45,37                     |
| 102      | Studio         | 37,65        | 10,04        | -            | -                | 47,69                     |
| 201      | Studio         | 35,33        | 10,04        | -            | -                | 45,37                     |
| 202      | Studio         | 37,65        | 10,04        | -            | -                | 47,69                     |
| 301      | Studio         | 35,33        | 10,04        | -            | -                | 45,37                     |
| 302      | Studio         | 37,65        | 10,04        | -            | -                | 47,69                     |
| 401      | Studio         | 35,33        | 10,04        | -            | -                | 45,37                     |
| 402      | Studio         | 37,65        | 10,04        | -            | -                | 47,69                     |
| 501      | Studio         | 35,33        | 10,04        | -            | -                | 45,37                     |
| 502      | Studio         | 37,65        | 10,04        | -            | -                | 47,69                     |
| 601      | Studio         | 35,33        | 10,04        | -            | -                | 45,37                     |
| 602      | Studio         | 37,65        | 10,04        | -            | -                | 47,69                     |
| 701      | Studio         | 35,33        | 10,04        | -            | -                | 45,37                     |
| 702      | Studio         | 37,65        | 10,04        | -            | -                | 47,69                     |
| 801      | Studio         | 35,33        | 10,04        | -            | -                | 45,37                     |
| 802      | Studio         | 37,65        | 10,04        | -            | -                | 47,69                     |
| 901      | Studio         | 35,33        | 10,04        | -            | -                | 45,37                     |
| 902      | Studio         | 37,65        | 10,04        | -            | -                | 47,69                     |
| 1001     | Studio         | 35,33        | 10,04        | -            | -                | 45,37                     |
| 1002     | Studio         | 37,65        | 10,04        | -            | -                | 47,69                     |
| 1101     | Studio         | 35,33        | 10,04        | -            | -                | 45,37                     |
| 1102     | Studio         | 37,65        | 10,04        | -            | -                | 47,69                     |
| 1201     | Studio         | 35,33        | 10,04        | -            | -                | 45,37                     |
| 1202     | Studio         | 37,65        | 10,04        | -            | -                | 47,69                     |
| 1301     | Studio         | 35,33        | 10,04        | -            | -                | 45,37                     |
| 1302     | Studio         | 37,65        | 10,04        | -            | -                | 47,69                     |
| 1401     | Studio         | 35,33        | 10,04        | -            | -                | 45,37                     |
| 1402     | Studio         | 37,65        | 10,04        | -            | -                | 47,69                     |
| 1501     | Studio         | 35,33        | 10,04        | -            | -                | 45,37                     |
| 1601     | Studio         | 35,33        | 10,04        | -            | -                | 45,37                     |
| 1602     | Studio Duplex  | 75,30        | 20,08        | -            | -                | 95,38                     |
| 1801     | Studio Triplex | 70,66        | 20,08        | 35,58        | 9,79             | 136,13                    |
| 1802     | Studio Triplex | 75,30        | 20,08        | 36,99        | 10,70            | 143,07                    |

BS"D



## FACHADA DIURNA

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.



## FACHADA NOTURNA

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.

## FACHADA ACESSO

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.





BS"D

BS"D

## PISCINA

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.



BS"D

BS"D



## LOUNGE

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.

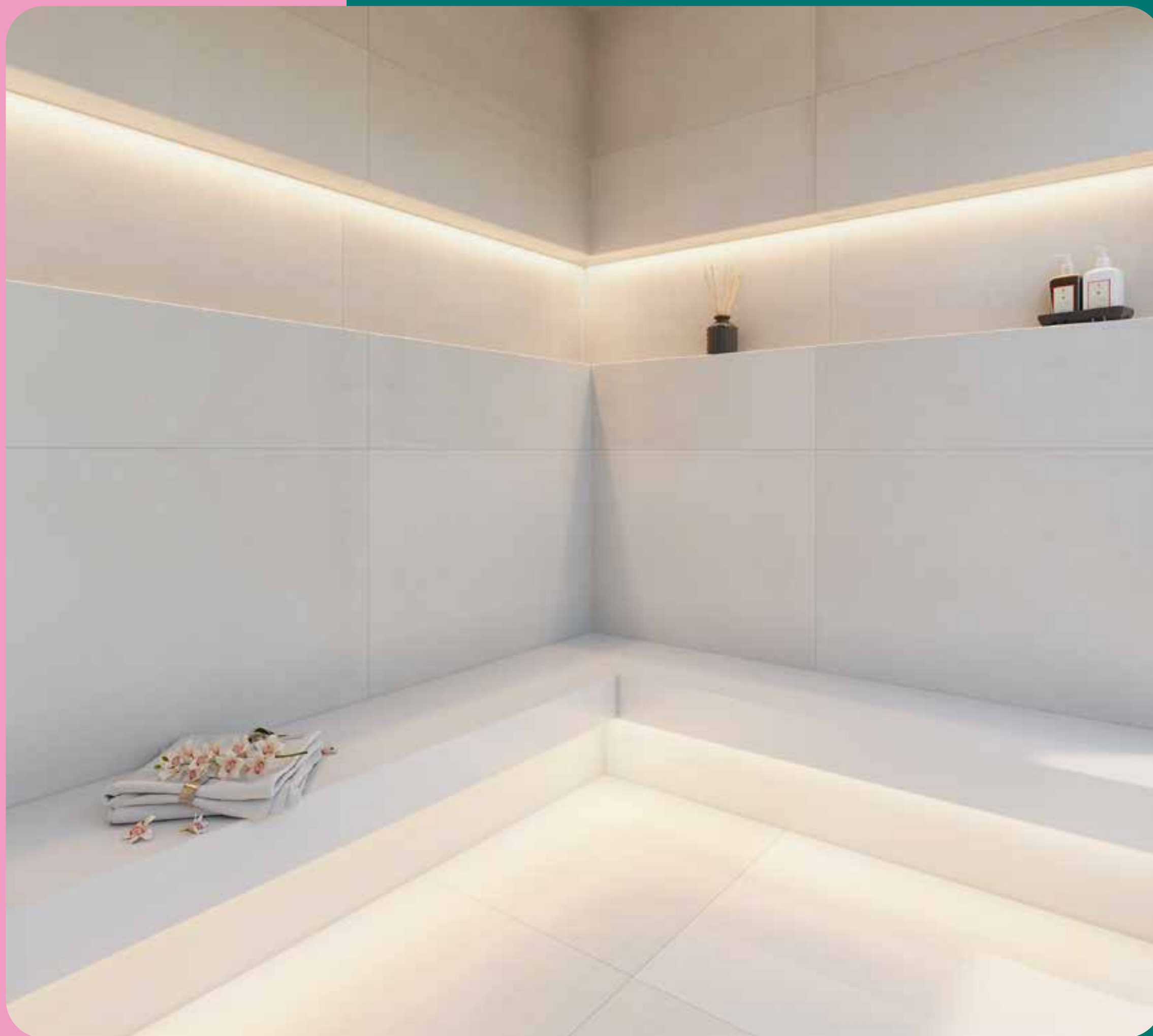


## ESPAÇO GOURMET

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.

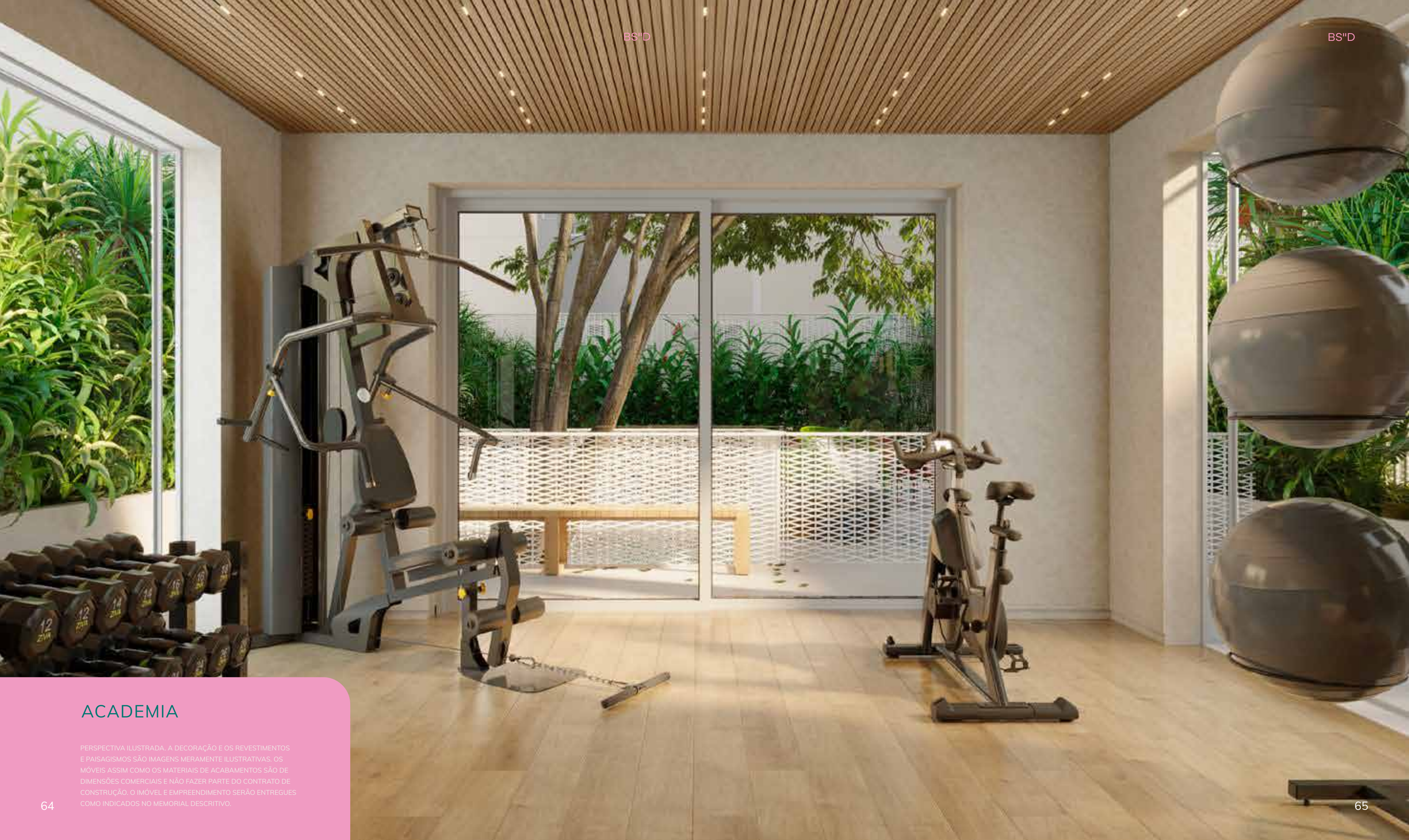
## SALÃO GOURMET

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.



## SAUNA

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.



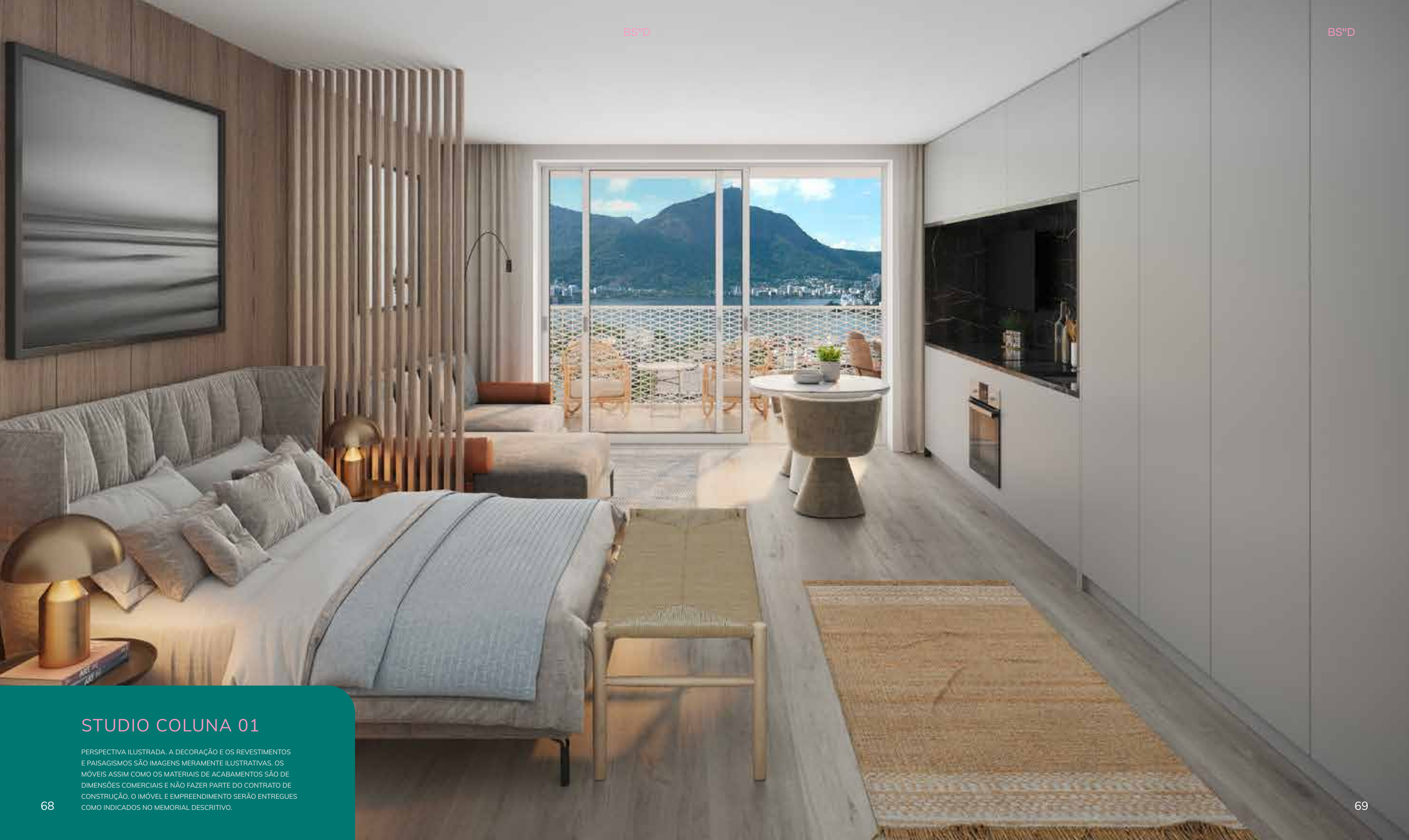
## ACADEMIA

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.



## LAVANDERIA

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.



## STUDIO COLUNA 01

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.



## STUDIO COLUNA 02

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.

## STUDIO DUPLEX

### COLUNA 02- PAVIMENTO INFERIOR

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.

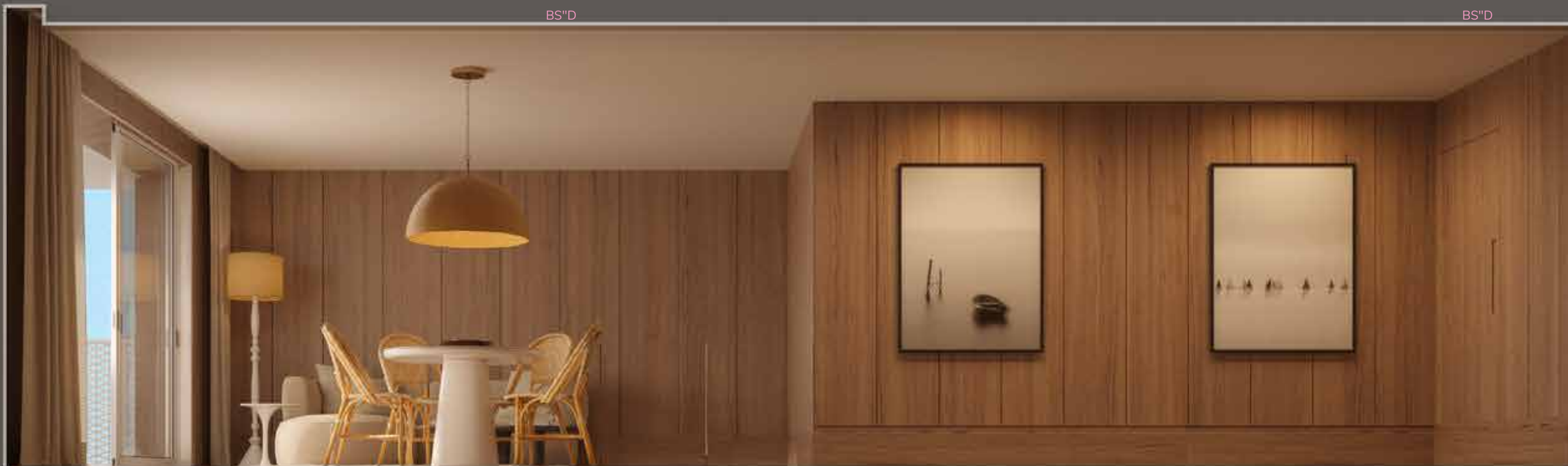




## STUDIO DUPLEX

COLUNA 02- PAVIMENTO SUPERIOR

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.



## STUDIO DUPLEX

### COLUNA 02- CORTE

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.



## STUDIO TRIPLEX

### COLUNA 02 - PAVIMENTO SUPERIOR

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.

# STUDIO TRIPLEX

## COLUNA 02 - CORTE

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.





**STUDIO TRIPLEX**  
COLUNA 01 - PAVIMENTO SUPERIOR

PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.

IMAGEM ILUSTRATIVA



## STUDIO TRIPLEX

### COLUNA 01 - CORTE

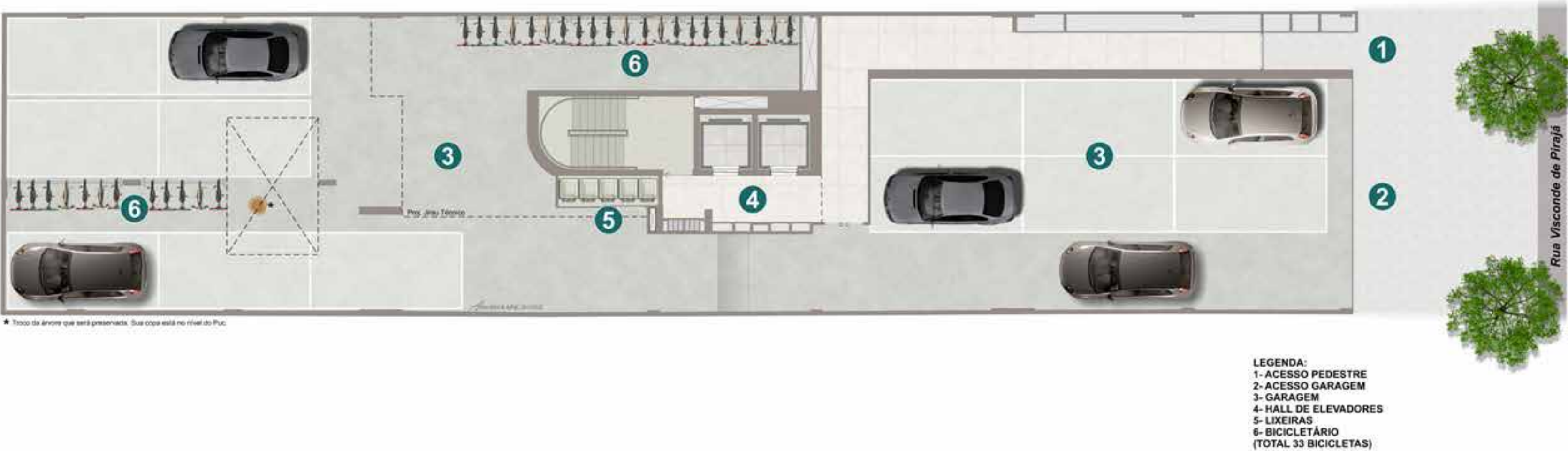
PERSPECTIVA ILUSTRADA. A DECORAÇÃO E OS REVESTIMENTOS E PAISAGISMOS SÃO IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS. OS MÓVEIS ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZER PARTE DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO. O IMÓVEL E EMPREENDIMENTO SERÃO ENTREGUES COMO INDICADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO.

# OTIMIZANDO OS ESPAÇOS

PLANTAS



# TÉRREO



A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. As cotas são de eixo das partes 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. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

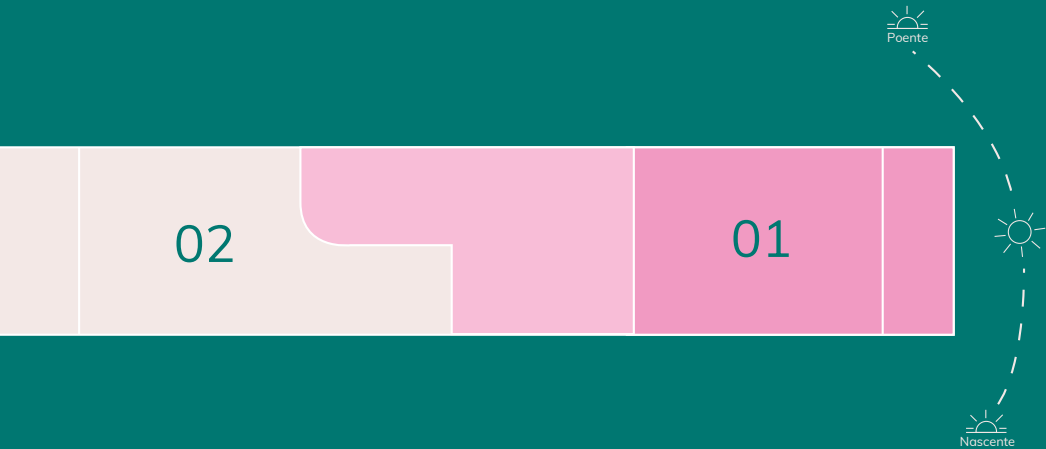
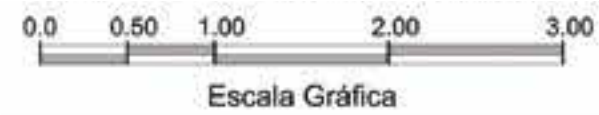


A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. As cotas são de eixo das partes 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. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

# APARTAMENTO TIPO

1º AO 16º PAVIMENTO COLUNA 01

Área privativa total: 45,37m<sup>2</sup>

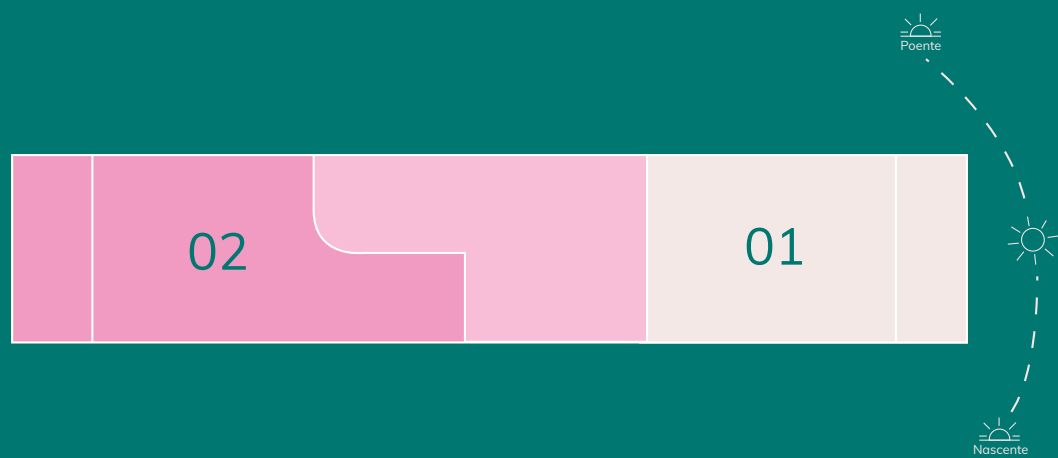


A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. As cotas são de eixo das partes 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. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

# APARTAMENTO TIPO

1º AO 14º PAVIMENTO COLUNA 02

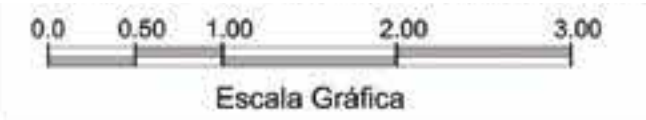
Área privativa total: 47,69m<sup>2</sup>



A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às suas áreas de paredes. As cotas são de eixo das partes 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. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

BS"D

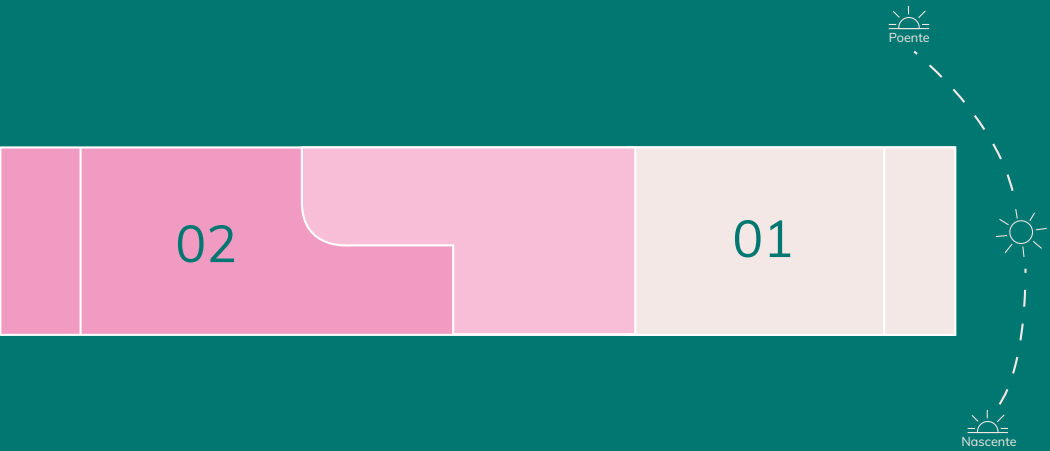
BS"D



# DUPLEX

APARTAMENTO 1602  
pavimento inferior

Área privativa total: 95,38m <sup>2</sup>

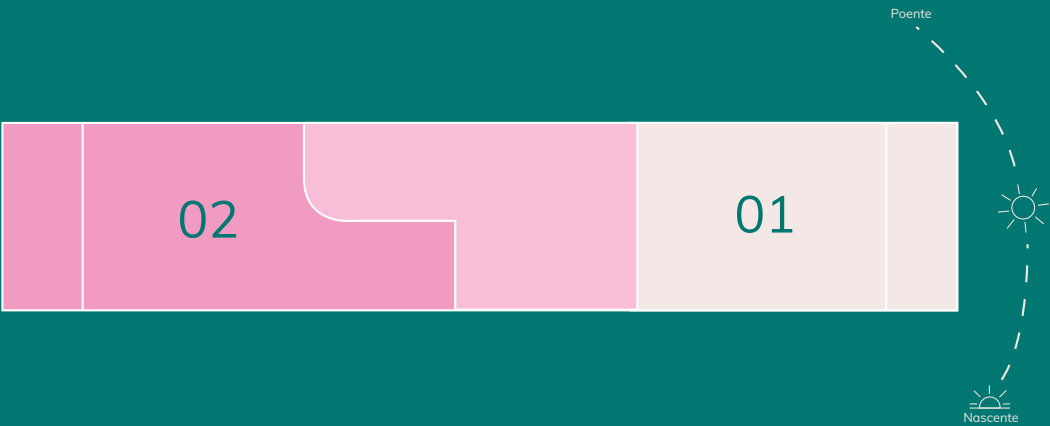


A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. As cotas são de eixo das partes 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. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

# DUPLEX

APARTAMENTO 1602  
pavimento superior

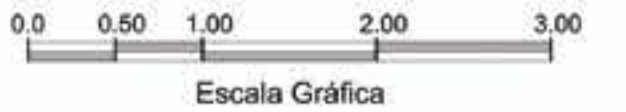
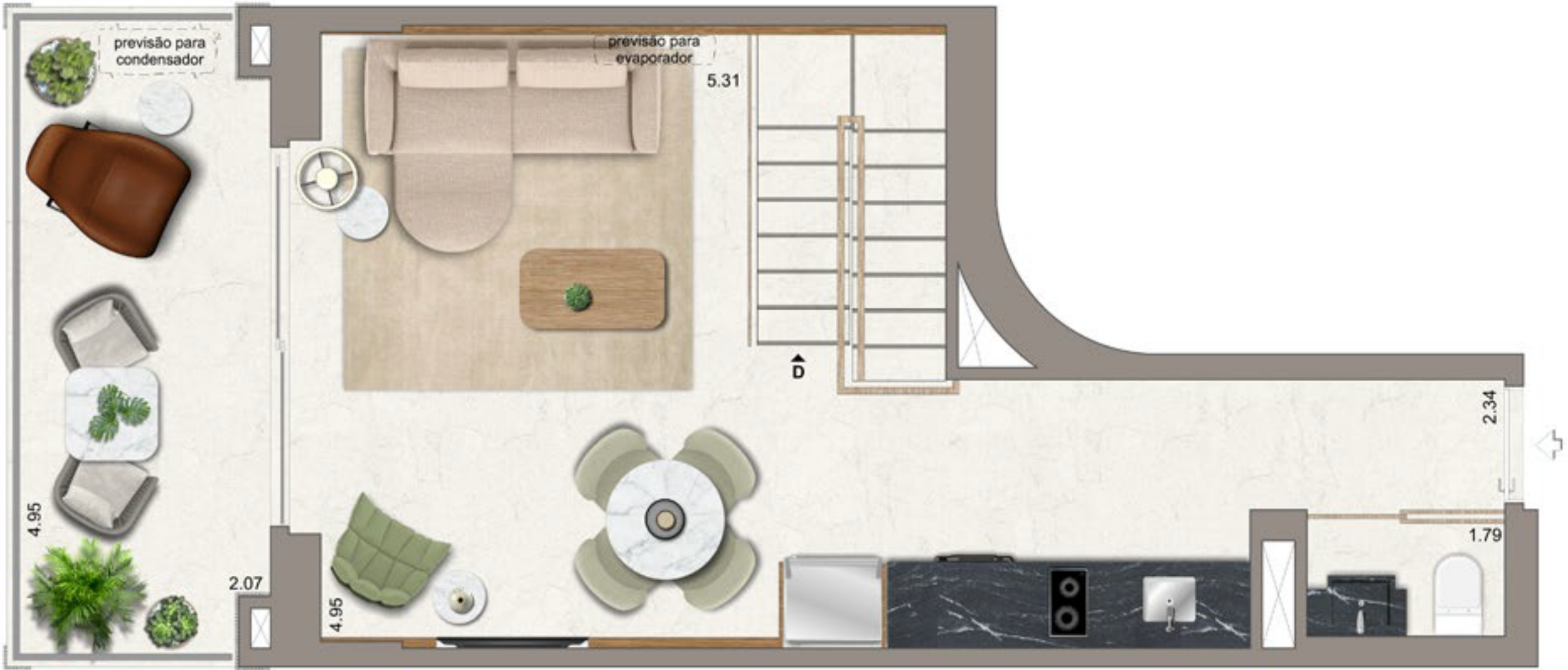
Área privativa total: 95,38m <sup>2</sup>

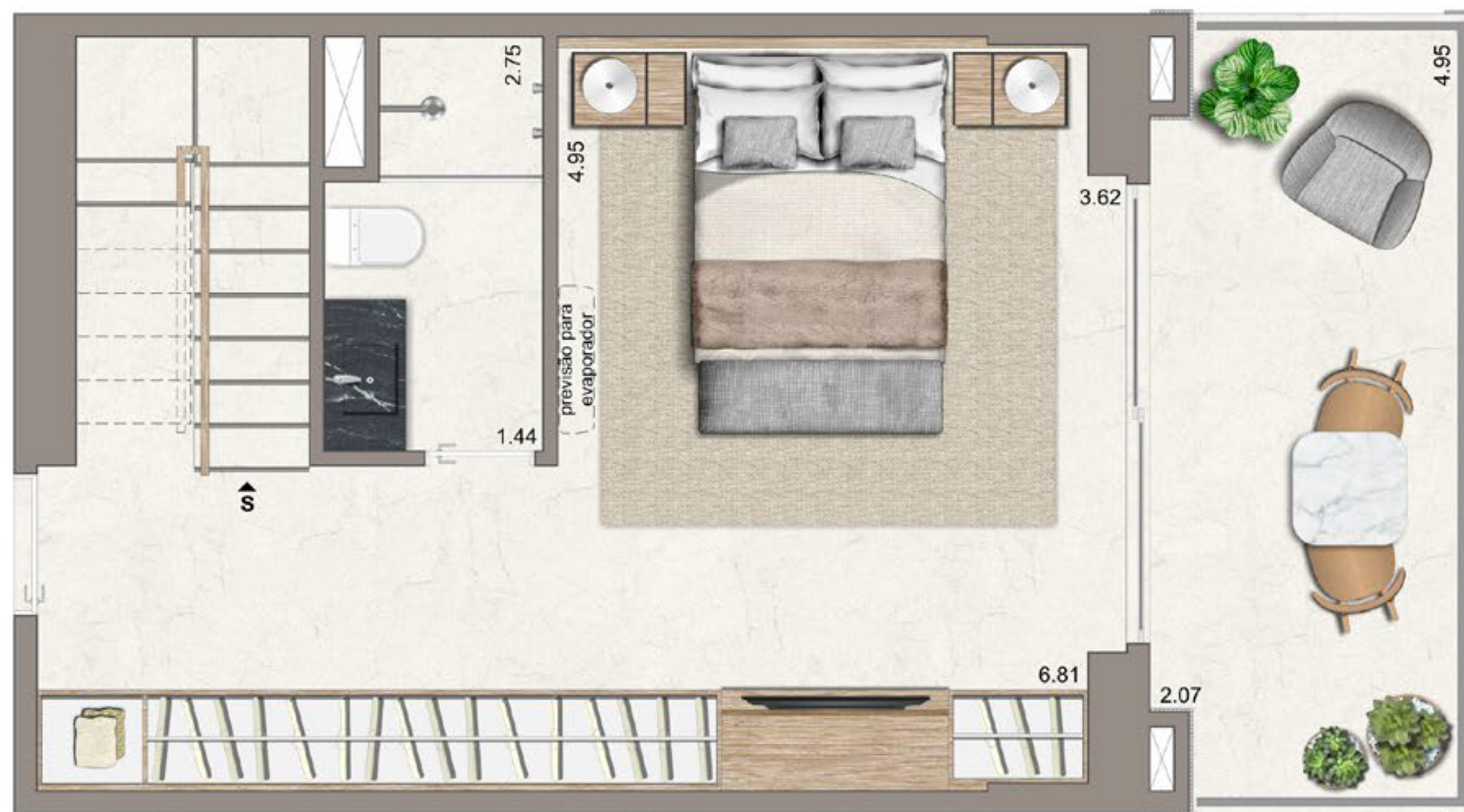


A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. As cotas são de eixo das partes 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. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

BS"D

BS"D

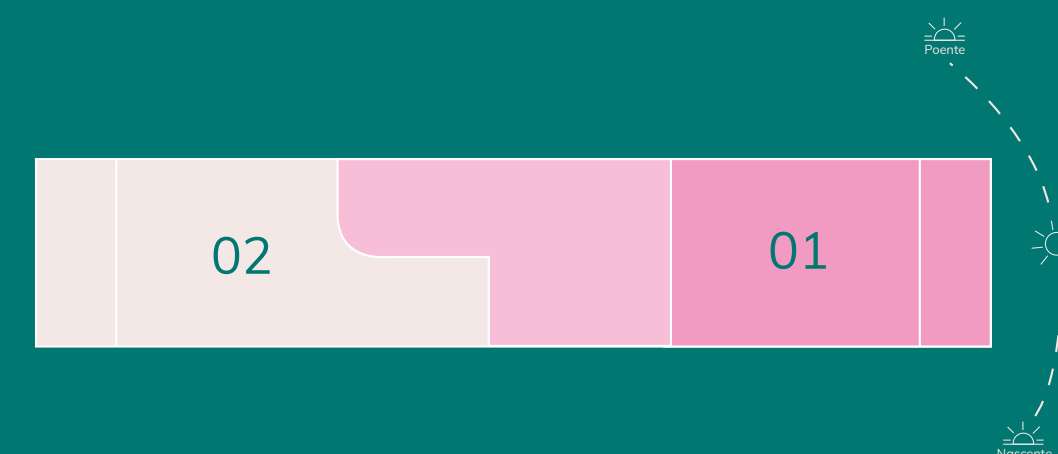




# TRIPLEX

APARTAMENTO 1801  
pavimento inferior

Área privativa total: 136,11m<sup>2</sup>

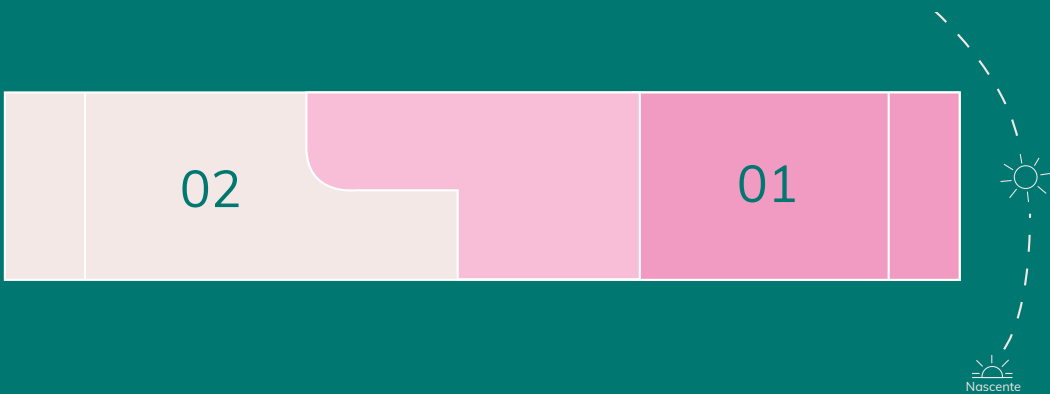


A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. As cotas são de eixo das partes 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. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

# TRIPLEX

APARTAMENTO 1801  
pavimento intermediário

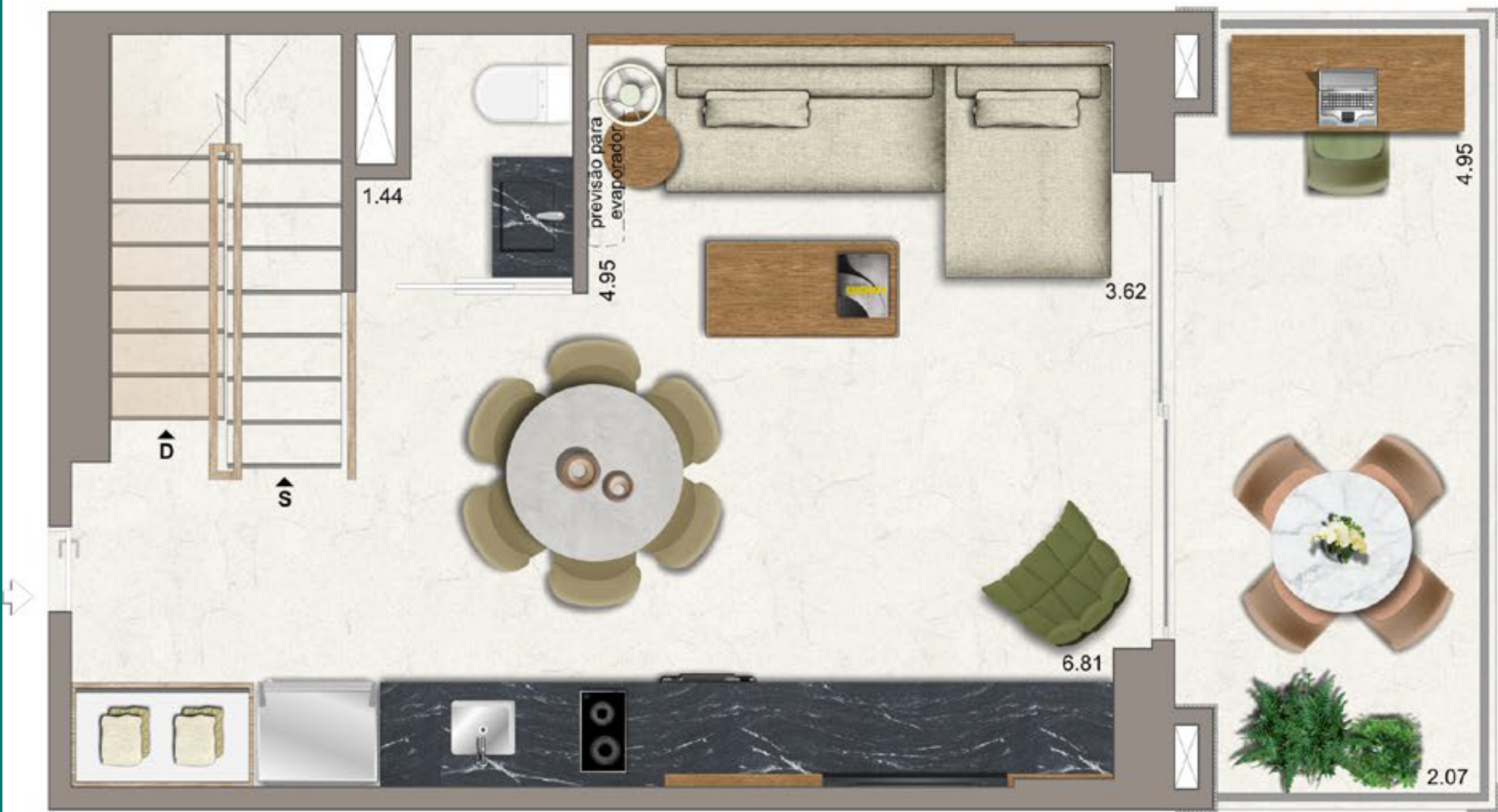
Área privativa total: 136,11m <sup>2</sup>



A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. As cotas são de eixo das partes 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. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

BS"D

BS"D



# TRIPLEX

APARTAMENTO 1801  
pavimento superior

Área privativa total: 136,11m<sup>2</sup>



Poente



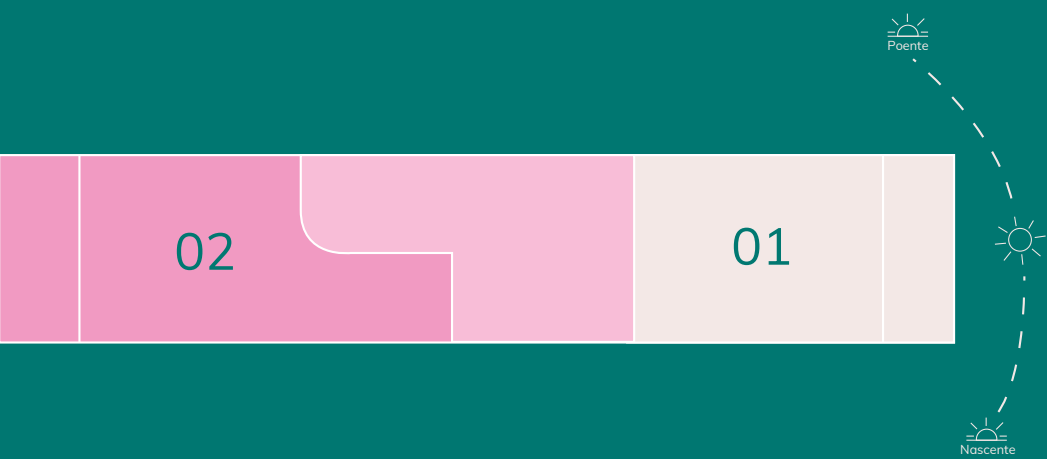
Nascente

A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. As cotas são de eixo das partes 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. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

# TRIPLEX

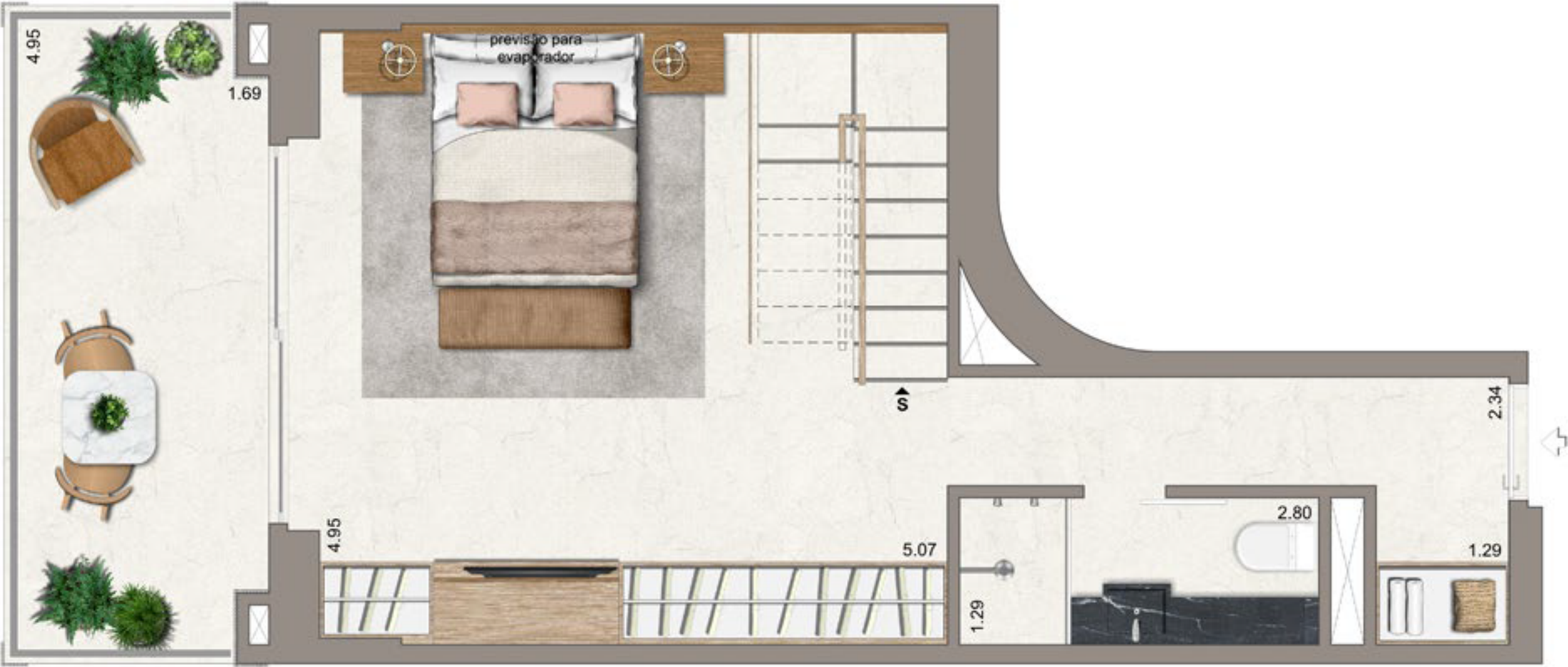
APARTAMENTO 1802  
pavimento inferior

Área privativa total: 143,07m <sup>2</sup>

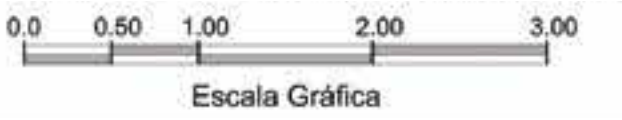


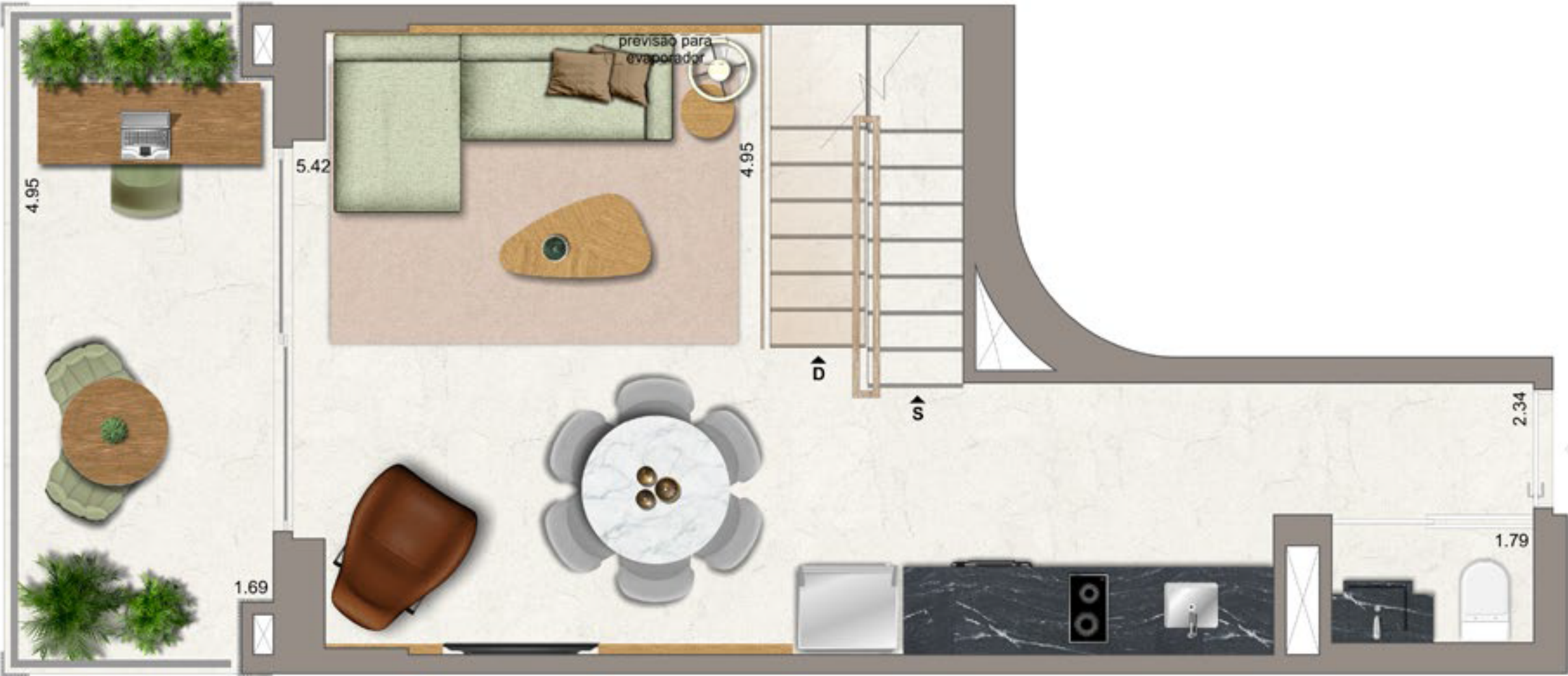
A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às suas áreas de paredes. As cotas são de eixo das partes 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. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

BS"D



BS"D

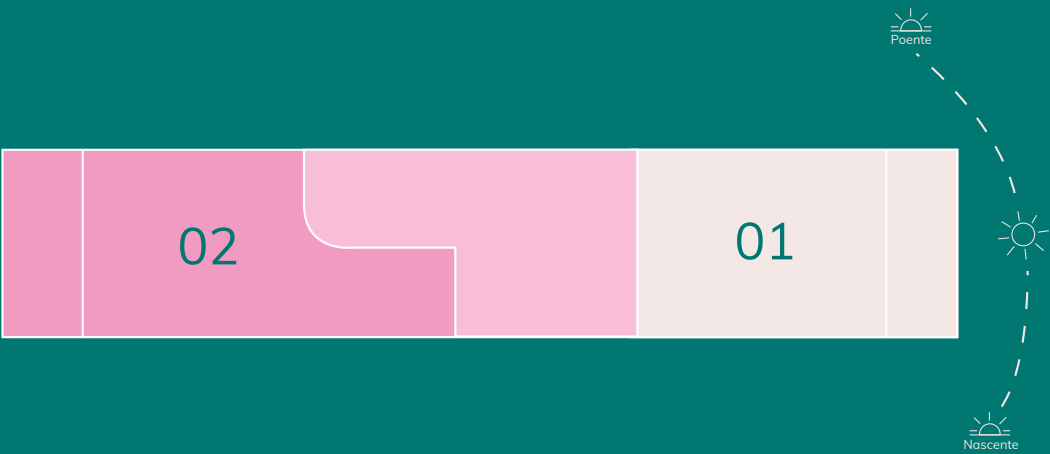




# TRIPLEX

APARTAMENTO 1802  
pavimento intermediário

Área privativa total: 143,07m<sup>2</sup>

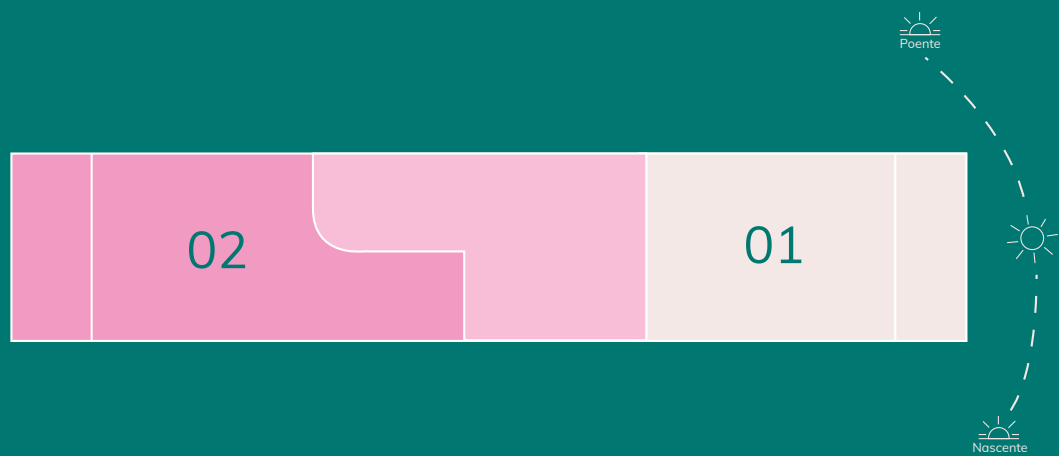


A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. As cotas são de eixo das partes 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. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

# TRIPLEX

APARTAMENTO 1802  
pavimento superior

Área privativa total: 143,07m <sup>2</sup>



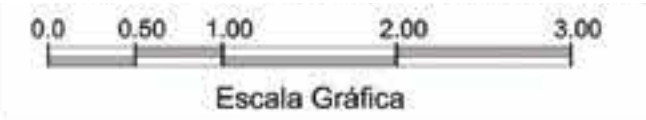
A decoração, paisagismo e revestimentos são meramente ilustrativos. Os materiais a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória sujeita a alteração sem aviso prévio. O projeto poderá sofrer modificações decorrentes das posturas municipais, concessionárias e do local. A planta apresenta localização preliminar de pilares e prumadas de instalações. As áreas descritas são referentes às áreas privativas de cada unidade. As áreas privativas representam as áreas dos compartimentos somadas as suas áreas de paredes. As cotas são de eixo das partes 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. Os materiais e acabamentos apresentados nessa planta serão oferecidos aos clientes com um custo adicional, durante a personalização de acabamentos.

BS"D

BS"D



Todas as condensadoras do triplex tem previsão de instalação na laje técnica.



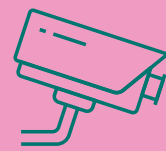
## COMODIDADES

# AUTOMAÇÃO

## PREDIAL



Controle inteligente para a iluminação das áreas comuns e fachada através de sensoramento.



CFTV com monitoramento local e remoto.



Infraestrutura para instalação de uma futura portaria remota.



Irrigação automatizada dos jardins.

## APARTAMENTOS



Infraestrutura para IOT e para câmeras nas salas, quartos e cozinhas.



Infraestrutura para rede e telefonia IP.



Infraestrutura para automação de iluminação, áudio e vídeo.



Infraestrutura para automação e ar condicionado.



Infraestrutura para acesso dos apartamentos através de senha, cartão de acesso (ou biometria).

COMODIDADES

# SEGURANÇA

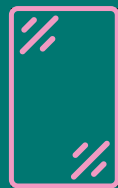
## PREDIAL



*Alarme, sensores perimetrais e Circuito de CFTV.*



*Botão antipânico (área comum).*

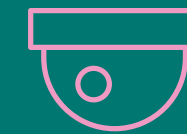


*Película protetora antivandalismo no vidro da portaria.*

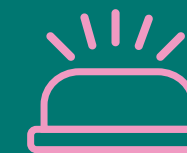


*Infraestrutura para uma futura portaria remota.*

## UNIDADES



*Infraestrutura para câmerade vigilância.*



*Infraestrutura para botão antipânico.*



*Infraestrutura para acesso dos apartamentos através de senha, cartão de acesso (ou biometria).*

COMIDIDADES

# SERVIÇOS



Calibrador Digital



Bicicletário



Recarga para veículos  
e bicicletas elétricas



Banheiro PNE (pessoas  
com necessidades especiais)



IMAGEM ILUSTRATIVA

# SUSTENTABILIDADE

Áreas comuns entregues  
com lâmpadas LED.



Medidores individuais  
de água.



Bacias com sistema Dual Flush  
com economizador de água.



Metais das áreas comuns com válvula  
de pressão economizadoras de água.



Iluminação das áreas comuns com  
sensor de presença (hall de acesso,  
hall dos pavimentos e escada).



Coleta seletiva de lixo.



Por trás de uma empresa com mais de 28 anos de experiência estão processos de gestão organizacional que aumentam a produtividade e assertividade. Ao longo de sua trajetória, a Mozak aprendeu muito e tornou seus procedimentos mais rígidos, acompanhando de perto a produtividade e as necessidades de todos os seus setores, traçando estratégias para alcançar seus objetivos e realizar entregas com excelência aos 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 progresso intenso de profissionalização no planejamento estratégico de nossa empresa.





# ISO 9001

A ISO 9001 é um sistema de gestão de qualidade, com um conjunto de diretrizes que buscam padronizar e verificar processos da empresa com base na melhoria contínua.

Essa certificação representou um passo muito importante para nós. Oferecemos ainda mais confiança para nosso cliente, que ao longo do relacionamento com a Mozak terá 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 de excelência.

# DISPOSIÇÕES GERAIS

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

1.1. A CONSTRUTORA está formando o grupo de compradores do imóvel, que a contratará para a construção do empreendimento residencial multifamiliar “MARIAS”, através do regime de obra por administração.

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

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

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

de Condomínio e Procuração mencionada no Contrato de Construção.

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

1.6. Ao término do empreendimento, após a concessão do habite-se pela Prefeitura, a CONSTRUTORA acompanhará a individualização das matrículas de todas as unidades autônomas no Registro Geral de Imóveis competente.

## 2 – Dos projetos.

2.1. Todas as informações deste empreendimento estão baseadas em um estudo preliminar, e foram propostas para o terreno antes a demolição da construção existente, conforme as medidas constatadas no levantamento topográfico realizado, estando assim, sujeitas a ajustes e modificações. Este é apenas um estudo preliminar para compra do imóvel, com a finalidade de fazer um cadastramento de clientes interessados. Portanto, todas as informações poderão ser alteradas.

2.2. Logo após a compra do imóvel, será contratado o escritório de arquitetura “Inácio Obadia Arquitetura” para executar o projeto de arquitetura da obra, a ser aprovado pela Prefeitura. Também após a concretização da compra do terreno, a CONSTRUTORA contratará profissionais qualificados para desenvolver a concepção visual

e a execução dos projetos executivos. Durante esta fase podem ocorrer pequenas modificações no estudo preliminar.

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

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

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

2.6. As áreas privativas consideradas nos projetos e tabela de vendas foram calculadas considerando as dimensões totais da laje das unidades, incluindo a existência de paredes, pilares e outros elementos, 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 - Das opções de plantas e de materiais de acabamento:

3.1. Os adquirentes terão direito de escolher, entre as opções pré-definidas pela CONSTRUTORA, opções de junção de unidades, bem como materiais de acabamento (pisos, revestimentos, louças, metais e granitos), de acordo com as condições estipuladas na cláusula 4 do contrato de

construção. Não poderão os adquirentes solicitar outros tipos de personalizações.

3.2. Os adquirentes não poderão solicitar personalização de layout de planta. Todas as unidades serão entregues na planta de ‘Studio’ definida pela CONSTRUTORA.

3.3. Os adquirentes que desejarem junção de apartamentos poderão solicitar, conforme planta elaborada pela CONSTRUTORA, a ‘Opção Duplex’, desde que a união seja de unidades pertencentes a mesma coluna, 01 ou 02, e que os pavimento da eventual junção estejam diretamente sobrepostos. Os adquirentes dessa opção de planta terão que arcar com os custos adicionais dessa solicitação, que envolve a revisão dos projetos, bem como custos referentes à execução civil, além de confirmar para CONSTRUTORA a definição da opção em questão até o último dia útil de março de 2023.

3.4. Após a definição do layout, em caso de ‘Opção Duplex’, deverá ser gerado um contrato com a CONSTRUTORA afim de que seja oficializada essa decisão e os projetos executivos da obra possam ser desenvolvidos de acordo com esse contrato. O prazo para assinatura do contrato de modificação do layout será até o último dia útil de abril de 2023.

3.5. Os pontos de instalações, ar-condicionado, exaustão mecânica e luminotécnica seguirão o projeto definido pela CONSTRUTORA. Não será permitido o deslocamento ou a inclusão de novos pontos.

3.6. A CONSTRUTORA desenvolverá também opções de acabamentos (pisos, revestimentos, louças, metais e granitos) para todas as unidades do empreendimento, que podem gerar custos adicionais. A CONSTRUTORA oferecerá ainda a opção de acabamentos denominada “padrão” para todas as unidades do empreendimento com os custos englobados no custo de construção previsto na cláusula 5.1. do Contrato de Construção. Os clientes terão até 30 (trinta) dias para escolher a opções de acabamentos a partir da convocação.

3.7. Além das opções de acabamentos descritas acima, será ainda oferecida para todas as unidades do empreendimento, uma opção de acabamento denominada “Osso” que não gerará custo adicional ou crédito. Os clientes terão até 30 (trinta) dias para escolher uma dessas três opções

3.8. Caso o cliente não demonstre interesse em nenhuma das opções de acabamentos oferecidas ou não se manifeste no prazo determinado, será entregue o acabamento conforme a opção “Padrão”, sem custo adicional ao cliente.

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

3.10. 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 de uso residencial, constituído por um edifício com 33 (trinta e três) unidades. Cada pavimento possui 2 (duas) unidades, sendo 30 (trinta) unidades tipo ‘Studio’ localizadas no 1º aos 16º pavimentos; 1 (uma) unidade tipo ‘Studio Duplex’ localizada no 16º pavimento, com dependência no 15º pavimento; 2 (duas) unidades ‘Studio Triplex’ localizadas no 18º pavimento, com dependência no 17º e no 19º pavimento. O empreendimento contará com 22 (vinte e dois) pavimentos e jirau, sendo: 1 (um) pavimento térreo, 1 (um) PUC - Pavimento Único Comum, 18 (dezoito) pavimentos tipo, com unidades distribuídas nas colunas 01 e 02, 1 (um) pavimentos de dependência, 1 (um) pavimento de telhado e 1 (um) jirau técnico acima do térreo. O edifício depois de pronto receberá a designação “Marias” e numeração pela Rua Visconde de Pirajá, nº 529.

5 – Das vagas de garagem.

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

dos órgãos públicos para aprovação.

5.2. Ressalvado o acima disposto, o prédio possuirá 13 (treze) vagas de estacionamento, sendo essas localizadas indistintamente nos pavimentos térreo, com dimensões de aproximadamente 2,5m x 5,00m. As vagas serão distribuídas do seguinte modo: As unidades 1602, 1801 e 1802 terão direito a 1 (uma) vaga, enquanto as 10 (dez) vagas restantes terão utilização definida na convenção de condomínio.

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

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

6 – Da remuneração da CONSTRUTORA.

6.1. O sistema de contratação da SPE MOZAK ENGENHARIA LAMED 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 fevereiro/2022, 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, inclusive despesas 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, não contemplando 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, como:

8.1.1. 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, 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).

8.1.2. 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; remembramento e desmembramento dos terrenos, retirada de árvores e medidas compensatórias, retificações de metragens e eventuais modificações nos projetos; provas de carga, exames de laboratório, testes, laudos e perícias; encargos e ônus fiscais de qualquer natureza, que recaiam sobre a construção ou que dela sejam decorrentes, inclusive todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre a taxa de administração da CONTRATADA e sobre os serviços técnicos contratados por esta; extinção de condomínio, lavratura e registro de escrituras de convenção de condomínio e de instituição de condomínio edilício e outras que se fizerem necessárias à legalização do empreendimento; despesas para concessão de “habite-se”; despesas com averbação de "habite-se"; quitação do INSS e do ISS, inclusive despesas com obtenção das respectivas certidões negativas de débito (CND e Visto Fiscal); pavimentação de ruas (se for o caso); custos com construção de escola e de estruturação de lote comercial ou construção de comércio, nos termos a serem definidos e exigidos pelo Poder Público (se for o caso); legalização do empreendimento; custas trabalhistas; honorários de despachantes e advogados (para os casos inseridos nessa cláusula); contabilidade e outros custos que possam vir a surgir.

8.1.3. Gerenciamento da obra (auditoria) que serão contratados e respectivos honorários assumidos e pelos CONTRATANTES na forma prevista no item 21. do Contrato de Construção;

8.2. Os custos objeto dos itens 8.1.1. e 8.1.2., serão arrecadados conforme previsto nas cláusulas 7. e 8. do contrato de construção.

## 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) 01 (um) mês para aprovação e licenciamento integral do EMPREENDIMENTO, conclusão do projeto executivo e conclusão da demolição, contados a partir da assinatura do instrumento definitivo de compra e venda do imóvel;

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

c) 18 (dezoito) meses para a construção do edifício, contados a partir da conclusão das fundações, com prazo de carência de mais 180 (cento e oitenta) dias, findo o qual o edifício, e suas pertinentes partes comuns, deverão estar prontos e acabados; e,

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

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

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

9.4. Caso a CONSTRUTORA tenha insucesso nas vendas, ou não consiga licenciar o empreendimento pretendido, ou concretizar a compra do terreno, ou, ainda, não consiga executar o empreendimento por motivos alheios a sua vontade, a mesma poderá rescindir todos os contratos e devolver todos os valores pagos pelos compradores, sem nenhum

tipo de multa, correção monetária, ônus extra, ou indenização de parte à parte.

## 10 – Da administração do condomínio.

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

## 11 – Dos direitos especiais.

11.1. Ao proprietário das unidades 1801 e 1802, atual e que no futuro vier a sê-lo, fica expressamente assegurado, irrevogavelmente e em caráter perpétuo, o direito de ampliar suas unidades sobre o terraço descoberto da dependência, excetuadas as áreas ocupadas pelos compartimentos técnicos comuns e o acesso aos mesmos, limitando-se à empena de fachada e ao limite de sua unidade no pavimento inferior, sendo certo fica expressamente vedado o uso da laje decorrente da referida ampliação e que o presente direito de uso não é estendido ao telhado imediatamente acima.

11.1.2. As coberturas aplicadas deverão ser construídas sem causar prejuízo sonoro e qualquer dano sanitário e à segurança dos demais proprietários e usuários das unidades do condomínio, excetuadas as áreas ocupadas pelos compartimentos técnicos comuns e o acesso aos mesmos.

11.3. É dever dos proprietários das unidades 1801 e 1802, atuais e que no futuro forem assegurar que a ampliação das respectivas unidades privativas e seus respectivos espaços cobertos prossigam obedecendo rigorosamente às características de arquitetura e especificação de materiais das fachadas comuns do edifício.”

11.4. Tais direitos não poderão, em qualquer hipótese, ser de qualquer modo alterados e/ou

suprimidos, por qualquer decisão assemblear, muito menos através de alteração da Convenção de Condomínio, salvo pela unanimidade de condôminos, inclusive os não quites com o condomínio.

11.5. É dever dos proprietários das unidades com DIREITOS ESPECIAIS, atuais e que no futuro forem assegurar que as coberturas das respectivas áreas de uso exclusivo prossigam obedecendo rigorosamente às características de arquitetura e especificação de materiais das fachadas comuns do edifício.

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

11.7. As obras executadas independem do consentimento de quaisquer condôminos, atuais ou futuros, não podendo a Convenção ou suas posteriores modificações virem a restringir, embargar ou mesmo ampliar os direitos ora assegurados, ressalvado o disposto na convenção de condomínio.

11.8. As obras em questão poderão ser executadas desde que sejam feitas após o "habite-se" do edifício, independente do consentimento de quaisquer condôminos, atuais ou futuros, não podendo a Convenção ou suas posteriores modificações restringir, embargar ou mesmo ampliar os direitos ora assegurados.

11.9. Ficam obrigados os condôminos

beneficiados pelos direitos especiais supracitados, a manterem sempre a salvo o condomínio e os demais condôminos de quaisquer dúvidas, questionamentos ou penalidades administrativas ou judiciais, respondendo aos mesmos, direta e, também, regressivamente, pelos prejuízos que porventura lhes causarem.

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

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

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

11.13. Quanto aos direitos especiais acima reproduzidos, observar-se-á o disposto na Convenção de Condomínio, especialmente em seus itens 4.4 e seguintes.

# MEMORIAL DESCRITIVO

## 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, madeira e vidro, conforme detalhes do Projeto Arquitetônico de Fachada e de Segurança. Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de sistema automatizado de acionamento dos mesmos.

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

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

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

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

1.6. Proteção Perimetral  
Será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para a instalação de proteção perimetral com sensores 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 previsto um ponto na sala, nos quartos e na cozinha, de chegada da instalação para cada unidade, visando à futura instalação de linhas particulares de telefone externo por operadoras locais pelos adquirentes das unidades.

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

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

3. Elevadores  
Serão instalados 2 elevadores interligando do pavimento térreo ao 18º (décimo oitavo) 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.

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, ficando por conta dos adquirentes das unidades a aquisição e instalação das condensadoras e evaporadoras





# MOZAK

MOZAK.RIO

@MOZAKEMPREENHIMENTOS