

Timótea

Timótea

ISAAC J. ELEHEP
SÓCIO-DIRETOR

“

O ESTILO CARIOCA ESTÁ NA MODA NO BRASIL E NO MUNDO. É UMA TENDÊNCIA CRIATIVA, DESPOJADA E SOFISTICADA AO MESMO TEMPO. POR ISSO, APOSTAMOS EM UM VERDADEIRO CARIOCA COMO O ANTONIO BERNARDO PARA DESENHAR O CONCEITO DO EMPREENDIMENTO.

”

“

PROJETAR UM PRÉDIO NO LEBLON
HOJE EM DIA JÁ FAZ COM QUE O
PROJETO SEJA ESPECIAL. ESPECIAL
PELA QUALIDADE DO BAIRRO E PELA
ESCASSEZ DE TERRENOS DISPONÍVEIS.
A PRESENÇA DO ANTONIO BERNARDO NA
CRIAÇÃO FEZ AUMENTAR O CUIDADO E O
ESMERO NO PROJETO E ENFATIZOU
A PRESENÇA DO DESIGN
NO EMPREENDIMENTO.

”

SERGIO GATTÁSS E EQUIPE
SERGIO GATTÁSS ARQUITETOS ASSOCIADOS





Antonio Bernardo cria joias há mais de quatro décadas, transformando o ouro, a prata e a gema na matéria eloquente do design. Suas peças têm inovação e tradição, movimento, qualidades visuais e táteis reconhecíveis.

Autodidata, transita nas searas da joalheria, design e arte. Conquistou importantes prêmios internacionais e tem se dedicado a eventos e mostras artísticas.

É no ateliê do Jardim Botânico que cria, trabalhando com as equipes de ourivesaria, gemologia, prototipagem rápida e criação.

“

UM DOS GRANDES DESAFIOS PARA UM DESIGNER É TRABALHAR COM DIFERENTES ESCALAS E MATERIAIS. ESTE PROJETO ME DÁ A OPORTUNIDADE DE IMPACTAR O DIA A DIA DE UM LUGAR. PORTANTO, DECIDI COMPARTILHAR ALGUMAS DAS MINHAS PRÓPRIAS EXPERIÊNCIAS AO CRIAR O DESIGN DA FACHADA E DAS ÁREAS SOCIAIS DO PRÉDIO.

”

ANTONIO BERNARDO

O LUGAR QUE É O
REFLEXO DA SUA
PERSONALIDADE:
ÚNICO.





LOCALIZAÇÃO E DESIGN NO **LEBLON**.

O Timóteo nasce em um endereço privilegiado, onde se respira a brisa do mar e se tem a comodidade à sua volta. Além de todos os diferenciais, tem o privilégio de ser o primeiro projeto residencial com a concepção artística de Antonio Bernardo.





Sofisticado



Conceito

Criativo



Despojado



Carioca



Único

MORAR NO
TIMÓTEO É A
DEFINIÇÃO
DO QUE É
EXCLUSIVIDADE.

RUA **TIMÓTEO DA COSTA**, 89
(ESQUINA COM A RUA SAMBAÍBA)

Estar em uma rua ao mesmo tempo tranquila e bem localizada é para poucos. Aqui, você terá a união de um clima agradável e um endereço nobre sem abrir mão da natureza.



MAIS QUE COMODIDADE,
UM ESPAÇO QUE
CONTEMPLA TODAS AS
HORAS DO **SEU DIA**.

O Timóteo está estrategicamente localizado em um dos bairros mais charmosos do Rio, com uma paisagem inspiradora e diversas opções que facilitam o seu dia a dia, desde supermercados e conveniências até os mais renomados restaurantes.





A 10 MIN

do metrô Antero
de Quental

A 5 MIN

da praia do
Leblon

AO LADO

dos comércios da
Ataulfo de Paiva e
da Dias Ferreira

APARTAMENTOS

2 QUARTOS

APTOS. GARDEN: 160,15 a 173,93 m²

APTOS. TIPO: 90,34 a 116,05 m²

COBERTURAS: 172,43 a 208,01 m²

1 vaga por apto.

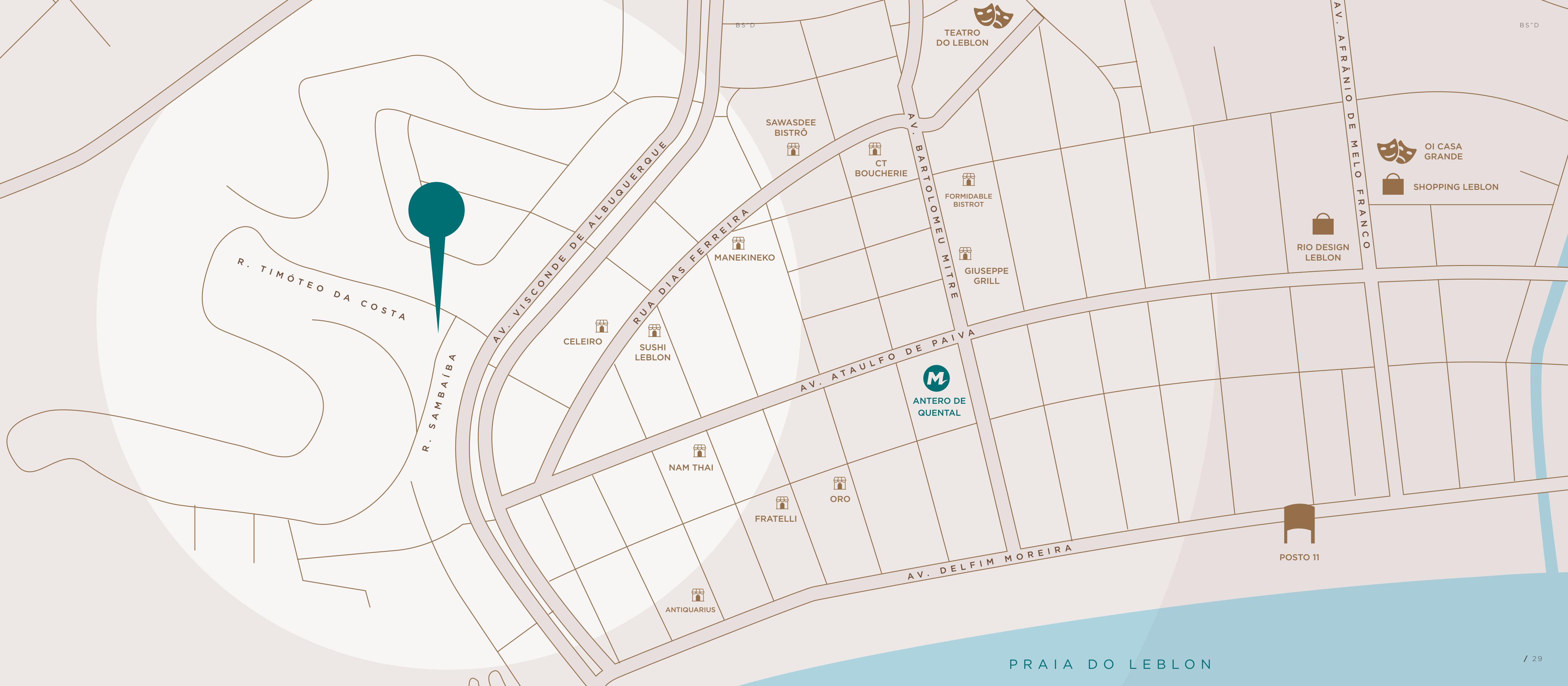
2 vagas por cobertura



CONTEMPLAÇÃO

Poder apreciar cada momento da
melhor maneira: você merece.
Afinal, aqui você terá à disposição um
espaço que é referência em viver bem.





R. TIMÓTEO DA COSTA

R. SAMBAÍBA

AV. VISCONDE DE ALBUQUERQUE

RUA DIAS FERREIRA

AV. ATAULFO DE PAIVA

AV. DELFIM MOREIRA

AV. AFRÂNIO DE MELO FRANCO

TEATRO DO LEBLON

SAWASDEE BISTRÔ

CT BOUCHERIE

FORMIDABLE BISTROT

GIUSEPPE GRILL

RIO DESIGN LEBLON

OI CASA GRANDE

SHOPPING LEBLON

MANEKINEKO

CELEIRO

SUSHI LEBLON

NAM THAI

FRATELLI

ORO

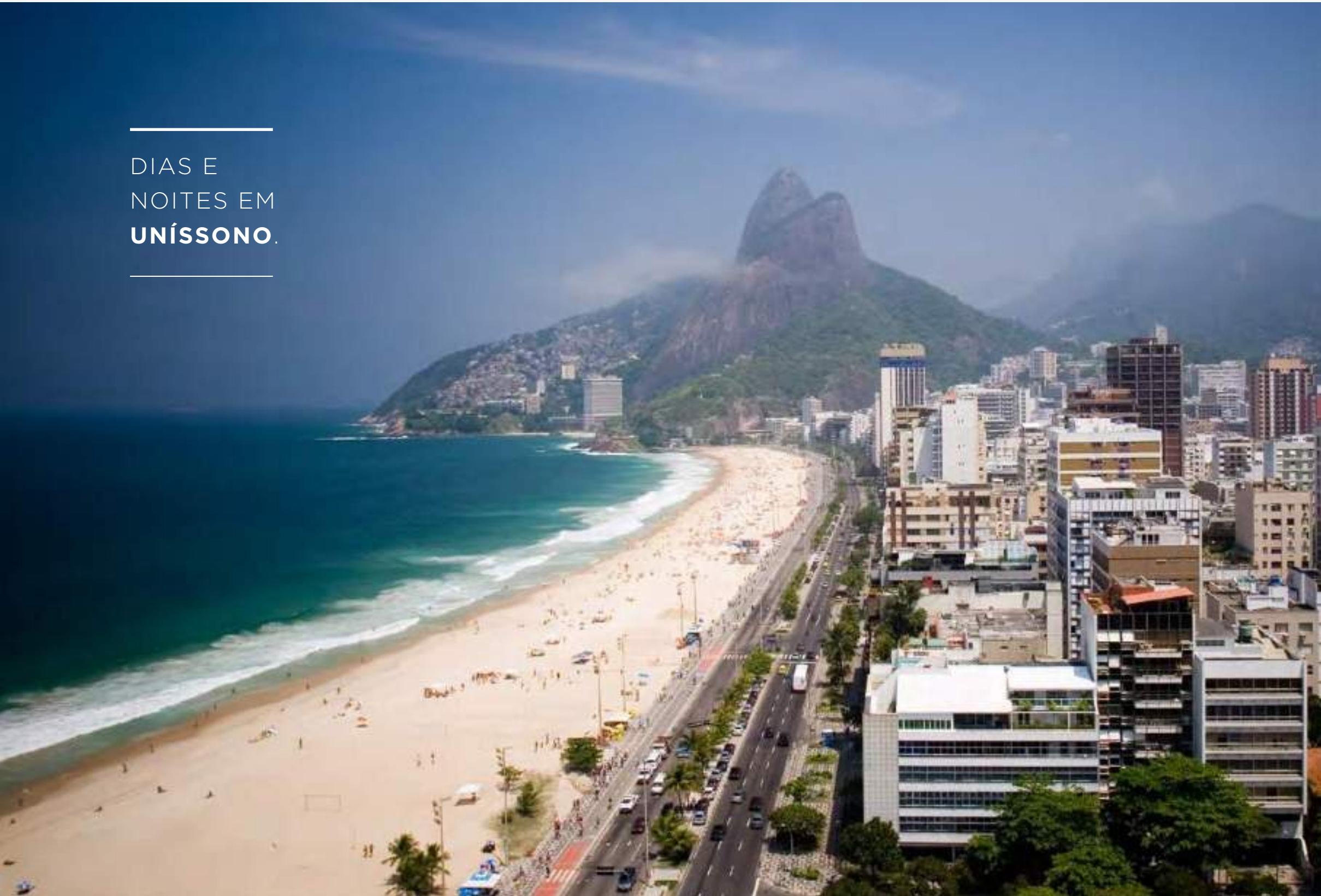
ANTIQUARIUS

ANTERO DE QUENTAL

POSTO 11

PRAIA DO LEBLON

DIAS E
NOITES EM
UNÍSSONO.



SEJA O
PROTAGONISTA
DA SUA NOVA
HISTÓRIA.



FICHA TÉCNICA

TORRES	1
ÁREA DO TERRENO	850 m²
PAVIMENTOS	6
ELEVADORES	2
UNIDADES POR PAVIMENTO	5
TOTAL DE UNIDADES	30
ÁREA PRIVATIVA	APTOS. GARDEN: 160,15 a 173,93 m² APTOS. TIPO: 90,34 a 116,05 m² COBERTURAS: 172,43 a 208,01 m²
VAGAS	1 vaga por apto. 2 vagas por cobertura

• RUA TIMÓTEO DA COSTA, 89 •
(ESQUINA COM A RUA SAMBAÍBA) • LEBLON



FACHADA NOTURNA



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.

FACHADA NOTURNA



DETALHE VARANDA

Uma obra de arte a céu aberto.



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.

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.

ACESSO TÉRREO

Atmosfera única, elegante e inovadora.

PORTARIA

Sofisticação desde os mínimos detalhes.





BS"D

BS"D

SALA DE ESTAR

APTO.
TIPO
COLUNA/03

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.

BS”D

BS”D

SALA DE
ESTAR

COLUNA / 03 AMPLIADA



BS"D

BS"D

SALA DE ESTAR

COLUNA / 03 COBERTURA

SALA DE
ESTAR

APTO.
TIPO
COLUNA/
01





BS"D

BS"D

OPÇÃO COZINHA GOURMET

COLUNA / 03

PERSPECTIVA ILUSTRADA DE SALA COM PLANTA AMPLIADA OPÇÃO COZINHA GOURMET, COLUNA 03

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.



BS”D

BS”D

SUÍTE /

COLUNA/03

QUARTO /

COLUNA / 03



PERSPECTIVA ILUSTRADA DO QUARTO, COLUNA 03

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.



COBERTURA /

COLUNA / 03



BS''D

BS''D

COBERTURA /

COLUNA / 05



BS"D

BS"D

APTO. GARDEN

COLUNA / 01

APTO.
GARDEN

COLUNA / 05



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.

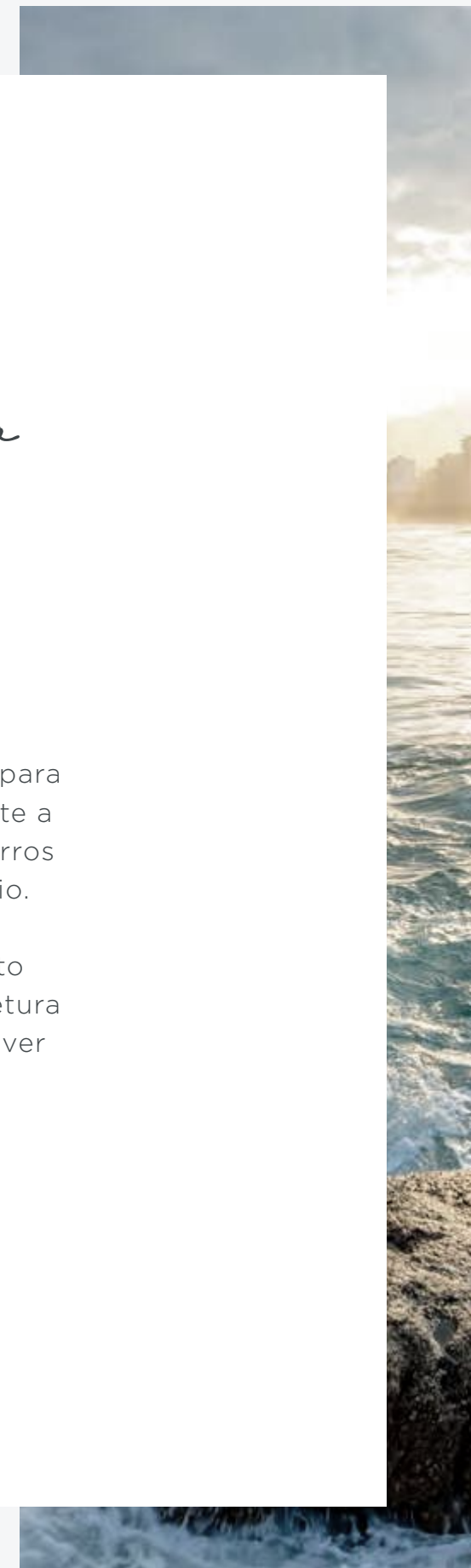
PERSPECTIVA ILUSTRADA DO APARTAMENTO GARDEN, COLUNA 5



Timóteo

O Timóteo foi planejado para compor harmoniosamente a paisagem de um dos bairros mais sofisticados do Rio.

A leveza e o movimento presentes em sua arquitetura traduzem o prazer de viver no Leblon.



QUADRO

DE ÁREAS PRIVATIVAS

Unidades	Apto (m²)	Varanda (m²)	Sacada (m²)	Terraço Descoberto (m²)	Terraço Coberto (m²)	Área Total (m²)
101	90,60	10,34		72,99		173,93
201/501	90,60	14,65	10,80			116,05
102/502	74,74	12,67	2,93			90,34
103/503	75,74	12,92	6,66			95,32
104/504	75,44	12,92	3,93			92,29
105	84,83	5,24		70,08		160,15
205/505	84,83	5,24	6,60			96,67
601	90,60	14,65	10,80	71,13	20,83	208,01
602	74,74	12,67	2,93	75,95	19,39	185,68
603	75,74	12,92	6,66	82,01	19,42	196,75
604	75,44	12,92	3,93	60,72	19,42	172,43
605	84,83	5,24	6,60	88,87	18,84	204,38

TOTAL DE

VAGAS POR UNIDADE

Unidades	Total Vagas
101/501	1
102/502	1
103/503	1
104/504	1
105/505	1
601	2
602	2
603	2
604	2
605	2





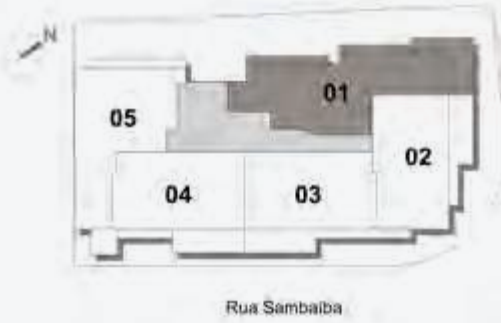
BS”D

BS”D

A P T O / 105

ÁREA PRIVATIVA:
84,83 + 5,24 (var.) + 70,08 (terr.) = 160,15 m²

A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado 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 privadas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.



APTOS / 201/501

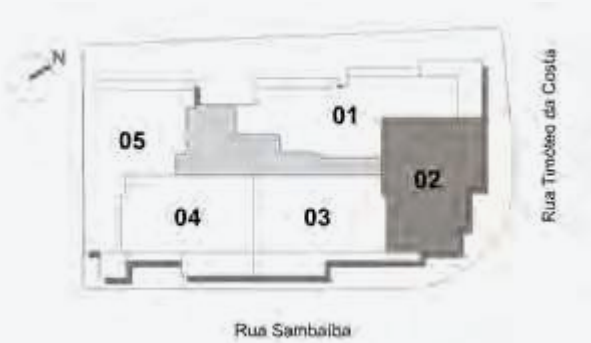
ÁREA PRIVATIVA:
90,60 + 14,65(var.) + 10,80(sac.) = 116,05 m²

A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado 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 privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.



BS”D

BS”D



APTOS/102/502

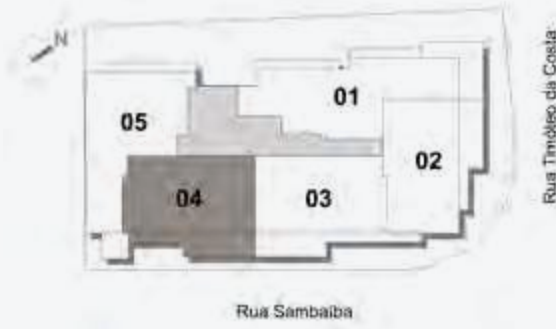
ÁREA PRIVATIVA:
74,74 + 12,67(var.) + 2,93(sac.) = 90,34 m²

A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado 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 privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.



APTOS / 103/503

ÁREA PRIVATIVA:
75,74 + 12,92 (var.) + 6,66 (sac.) = 95,32 m²



APTOS / 104/504

ÁREA PRIVATIVA:
75,44 + 12,92 (var.) + 3,93 (sac.) = 92,29 m²

A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado 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 privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.



BS”D

BS”D

A P T O S / 205/505

ÁREA PRIVATIVA:
84,83 + 5,24 (var.) + 6,60 (sac.) = 96,67 m²

A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado 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 privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.



PAVIMENTO INFERIOR



PAVIMENTO SUPERIOR

A P T O / 601

ÁREA PRIVATIVA:
 $90,60 + 14,65 \text{ (var.)} + 10,80 \text{ (sac.)} + 71,13 \text{ (terr.)} + 20,83 \text{ (dep.)} = 208,01 \text{ m}^2$

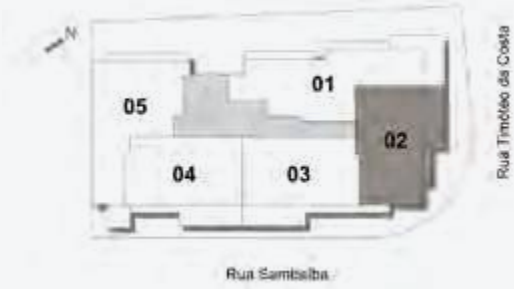
A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo. Esta é uma planta provisória, 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 privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.



PAVIMENTO INFERIOR



PAVIMENTO SUPERIOR



A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado 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 privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.

A P T O / 602

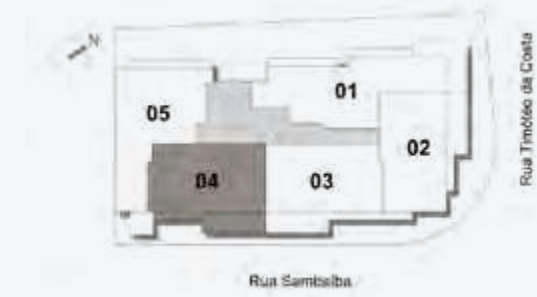
ÁREA PRIVATIVA:
74,74 + 12,67 (var.) + 2,93 (sac.) + 75,95 (terr.) + 19,39 (dep.) = 185,68 m²



APTO / 603

ÁREA PRIVATIVA:
75,74 + 12,92 (var.) + 6,66 (sac.) + 82,01 (terr.) + 19,42 (dep.) = 196,75 m²

A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado 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 privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.



A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado 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 privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.

PAVIMENTO SUPERIOR



A P T O / 604

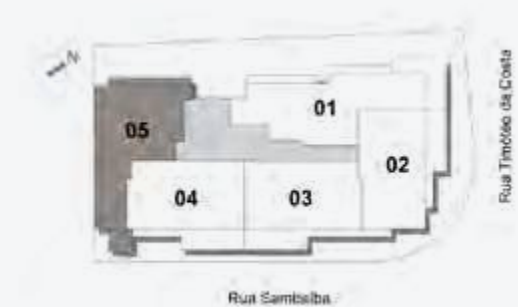
ÁREA PRIVATIVA:
75,44 + 12,92 (var.) + 3,93 (sac.) + 60,72 (terr.) + 19,42 (dep.) = 172,43 m²



PAVIMENTO INFERIOR



PAVIMENTO SUPERIOR



APTO / 605

ÁREA PRIVATIVA:

$$84,83 + 5,24(\text{var.}) + 6,60(\text{sac.}) + 88,87(\text{terr.}) + 18,84(\text{dep.}) = 204,38 \text{ m}^2$$



S U B S O L O

A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado 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 privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.



TÉRREO

A decoração e os revestimentos são imagens meramente ilustrativas. Os móveis, assim como os materiais de acabamento representados na planta, são de dimensões comerciais e não fazem parte do contrato de construção. O imóvel será entregue como indicado 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 privativas representam as áreas dos compartimentos somadas às áreas das paredes, pilares e prumadas. As cotas apresentadas em planta são de eixo a eixo das paredes.



SEJA DONO
DO **SEU TEMPO**
E DAS SUAS
ESCOLHAS.



Memorial Descritivo de Vendas

A. EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

1. Segurança Patrimonial
Conforme consultoria de empresa especializada em segurança, serão previstos os itens abaixo relacionados:

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

1.2. Acessos Veículos
Os portões de acesso a veículos serão em alumínio, conforme detalhes do Projeto Arquitetônico. 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. 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.

1.4. 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.

1.5. 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.

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 os pavimentos do subsolo até o 6º pavimento, conforme capacidade e velocidades previstas pelo cálculo de tráfego exigido pelo GEM, das marcas OTIS, ATLAS-SCHINDLER, THYSSEN KRUPP ou KONE.
A dimensão dos elevadores deverá atender a norma para deficientes físicos vigente no Município do Rio de Janeiro. As cabines serão revestidas em aço inoxidável e espelho, com comandos automáticos, e as portas terão acabamento em aço inoxidável.

4. Sistema de Ar-Condicionado
Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada.
As unidades autônomas serão dotadas de infraestrutura (tubulação frigorígena principal, cabo de força e controle da ligação da unidade evaporadora até a condensadora, além de dreno) para instalação de sistema de refrigeração tipo Split, atendendo a pontos em todos os quartos, suítes e salas, ficando por conta dos adquirentes das unidades a aquisição e instalação das condensadoras e evaporadoras.

A localização das evaporadoras e condensadoras serão indicadas conforme determinação da construtora, ficando a cargo dos adquirentes a aquisição dos equipamentos e instalação dos mesmos após entrega do empreendimento.
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 Escada
Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada e de acordo com as determinações do GEM, será instalado e entregue em funcionamento o sistema de pressurização mecânica para a escada enclausurada que interliga o subsolo até o 6º pavimento.

7. 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 do 6º pavimento.

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

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

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

9. Automação das Unidades Autônomas
O projeto não apresenta automação nas unidades privativas, porém, será previsto um ponto de tubulação seca de 3/4" em cada ambiente nas áreas secas para facilitar futura instalação de automação pelo cliente. Essa tubulação será interligada no quadro de especiais.

B. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

1. Vedações
As vedações externas e internas serão executadas em blocos cerâmicos.

2. Estrutura
Será executada em concreto conforme projeto específico.

3. Instalações Hidrossanitárias e de Águas Pluviais
Serão obedecidas as recomendações e normas dos fabricantes e Concessionária local.

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

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

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

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

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

4.1. Materiais
• Fios e cabos: em cobre eletrolítico das marcas Prysmian, Ficap, Forest, Imbrac, Pirelli, Conduspar, Reiplas ou IPCE;
• Eletrodutos: em PVC rígido ou flexível das marcas Tigre, Fortilit, Amanco, Suprema ou Cipla;
• Caixas e Quadros de Distribuição: em caixas metálicas ou PVC com portas das marcas Eletromar, Pial, Tigre, Steck, Cemar, Siemens, GE ou Internacional;
• Dispositivos de Proteção: disjuntores Siemens, GE, Lorenzetti, Eletromar ou Lousano;
• Interruptores e Tomadas dos banheiros das unidades autônomas e das partes comuns: marcas Pial, Siemens, Prime ou 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 a Incêndios
Serão instalados os equipamentos necessários de combate e prevenção a incêndios, somente nas partes comuns, conforme normas do Corpo de Bombeiros. O dimensionamento seguirá o projeto a ser desenvolvido e aprovado pelo Corpo de Bombeiros e o custo será contemplado na verba de Habite-se e Ligações Definitivas.
As tubulações serão executadas em ferro galvanizado das marcas Mannesman, Formosa, Cia. Hansen Industrial ou Apolo ou em CPVC da marca Tigre.

6. Esquadrrias de Alumínio
As esquadrrias 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 esquadrrias 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 Térreo, Subsolo e Rampa Veículos
• Piso: Cimentado Liso
• Parede: Pintura Látex
• Teto: Laje desformada com Pintura Látex

2. Escada de Incêndio
• Piso e espelho: Cimentado Liso
• Parede: Pintura Látex
• Teto: Laje desformada com Pintura Látex
• Guarda corpo e Gradi: Em ferro com pintura
• Portas: Em ferro com pintura

3. Apartamento do Zelador

3.1. Sala e Quarto
• Piso: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane
• Parede: Pintura Látex
• Teto: Rebaixo em gesso para Pintura Plástica ou Estuque
• Rodapé: Em madeira com acabamento em Pintura Esmalte
• Soleira: Em granito ou mármore
• Portas: Porta lisa de madeira com miolo semioca de abrir, acabamento em Pintura Esmalte na cor branca
• Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado ou Papaiz, em latão ou aço inox

3.2. Banheiro
• Piso: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane
• Parede: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane
• Teto: Rebaixo em gesso para Pintura Plástica
• Soleira: Tipo filete em granito ou mármore
• Equipamentos: Lavatório em louça e torneira de mesa
Bacia com caixa acoplada dualflux
Ducha higiênica manual
Chuveiro de parede e acabamentos para registro
• Porta: Porta lisa de madeira com miolo semioca de abrir, acabamento em Pintura Esmalte na cor branca
• Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado ou Papaiz, em latão ou aço inox

3.3. Cozinha
• Piso: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane
• Parede: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane
• Teto: Rebaixo em gesso para Pintura Plástica
• Soleira: Tipo filete em granito ou mármore
• Equipamentos: Bancada em granito com cuba em inox e torneira de mesa
• Porta: Porta lisa de madeira com miolo semioca 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. Alojamento e Refeitório
• Piso: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane
• Parede: Pintura Látex
• Teto: Rebaixo em gesso para Pintura Plástica ou Estuque
• Rodapé: Em madeira com acabamento em Pintura Esmalte
• Soleira: Em granito ou mármore
• Portas: Porta lisa de madeira com miolo semioca de abrir, acabamento em Pintura Esmalte na cor branca
• Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado ou Papaiz, em latão ou aço inox

5. Depósito de Lixo - subsolo
• Piso: Cerâmica
• Parede: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane
• Teto: Laje desformada para Pintura Látex
• Soleira: Tipo filete em granito ou mármore
• Portas 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

6. Depósito de Lixo - pavimentos
• Piso: Cerâmica
• Parede: Pintura Látex
• Teto: Laje desformada para Pintura Látex
• Rodapé: Cerâmica
• Soleira: Tipo filete em granito ou mármore
• Portas 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

7. Casa de Bombas, Exaustão, Pressurização e demais compartimentos técnicos
• Piso: Cimentado Liso
• Parede: Pintura Látex
• Teto: Laje desformada para Pintura Látex
• Porta: Alumínio anodizado ou ferro com pintura

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

9. Afastamento Frontal Térreo, Portaria, Hall dos Pavimentos 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

1. Sala, Suite, Quarto, Dependência e Circulação
• Piso: Porcelanato
• Parede: Pintura Látex

• Teto: Rebaixo em gesso para Pintura Plástica ou Estuque
• Rodapé: Em madeira com acabamento em Pintura Esmalte ou cantoneira em alumínio
• Portas internas: Porta lisa de madeira com miolo semioca 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. Varanda e Sacada
• 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: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento, sendo entregue uma pia em granito dotada de uma cuba em inox e torneira e previsão de pontos hidráulicos e elétricos. Não haverá previsão para instalação de churrasqueira a Gás.

3. Terracos 1º Pavimento (apartamentos 101 e 105) e Dependência do 6º Pavimento
• Piso: Porcelanato
• Parede: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
• Rodapé: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
• Soleira: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
• Esquadria: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
• Bancada Gourmet: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento, sendo entregue uma pia em granito dotada de uma cuba em inox e torneira e previsão de pontos hidráulicos e elétricos. Não haverá previsão para instalação de churrasqueira a Gás.
• Piscina: Será entregue somente a infraestrutura para instalação hidráulica e de esgoto e a previsão de carga na estrutura. A execução da forma da piscina ou piscina em fibra ou do equipamento de spa, bem como seu revestimento e a entrega das instalações e equipamentos de filtração e iluminação farão parte do Kit Piscina, que os proprietários dessas unidades poderão adquirir futuramente durante a convocação para a escolha das opções de acabamentos, conforme cronograma e as opções definidas pela construtora.

4. Escada para Dependências do 6º Pavimento
• Estrutura: Em concreto armado
• Piso: Granito
• Rodapé: Em madeira com acabamento em Pintura Esmalte ou cantoneira em alumínio

5. Banheiro Social e Suite
• 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 semioca de abrir, acabamento em Pintura Esmalte na cor branca
• Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado ou Papaiz, em latão ou aço inox

6. Cozinha e Área de Serviço
• 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
Tanque em louça e torneira de mesa
• Porta: Porta lisa de madeira com miolo semioca de abrir, acabamento em Pintura Esmalte na cor branca
• Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado ou Papaiz, em latão ou aço inox
• Bancada Gourmet (opção de planta): Balcão em granito ou mármore, conforme especificação da bancada da cozinha

7. WC Empregada
• Piso: Porcelanato
• Parede: Cerâmica
• Teto: Rebaixo em gesso para Pintura Plástica,
• Soleira: Tipo filete em granito ou mármore
• Equipamentos: Lavatório em louça e torneira de mesa
Bacia com caixa acoplada dualflux
Ducha higiênica manual
Chuveiro de parede e acabamentos para registro
• Porta: Porta lisa de madeira com miolo semioca de abrir, acabamento em Pintura Esmalte na cor branca
• Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado ou Papaiz, em latão ou aço inox

F. OBSERVAÇÕES GERAIS

1. Esta é apenas uma especificação preliminar para orçamento inicial da obra. Durante a fase de projetos, será elaborada uma especificação definitiva pela construtora a ser informada aos clientes. Portanto, os itens acima podem ser alterados em função da disponibilidade do material especificado no mercado ou materiais especificados que saíram de linha.

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

3. Itens excluídos das partes comuns no orçamento estimativo conforme Contrato de Construção: execução e projeto de decoração; projeto e execução de sonorização; execução e projeto de ancoragem; execução e projeto de paisagismo; execução e projeto de programação visual; execução e projeto de luminotécnica; execução e projeto de automação, segurança e lógica (automação portões de garagem, interfonia, CFTV, sensoriamento perimetral, controle de acesso, alarme, antena coletiva, sinalização de garagem, controle reservatórios e equipamentos); revestimentos especiais (mármore, granitos, pinturas especiais, papeis de parede, mercenaria, espelhos, definidos no projeto de decoração nas partes comuns); porcelanato, cerâmicas, forro de gesso ou forros especiais decorativos das partes comuns; dedetização, desratização e higienização dos reservatórios; luminárias das partes comuns; móveis, equipamentos, eletrodomésticos, adornos das partes comuns; medidores individuais; ligações definitivas; volt e despesas com seus equipamentos e cabeamentos; extensões externas eventualmente solicitadas pelas concessionárias; antena coletiva e/ou parabólica, além de tudo aquilo que não estiver expressamente consignado como obrigação da Construtora.

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

1.1 - A construtora está formando o grupo de compradores dos imóveis, que a contratará para a construção do empreendimento residencial multifamiliar “TIMÓTEO”, 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; da Reserva Condicional assinada pelo cliente interessado e do cheque emitido pelo cliente interessado e nominal à MZK Empreendimentos Imobiliários Ltda., no valor correspondente a 10% (dez por cento) do custo total estimado da unidade, incluindo a cota de terreno e a cota de construção estimada, ocasião em que será entregue o Recibo de Reserva Condicional. O cheque de reserva não será depositado pela construtora. Com as informações e documentos apresentados, a construtora realizará a análise do cadastro do cliente interessado. Caso a análise seja negativa, segundo os critérios próprios da construtora, o cheque de reserva será devolvido, sem quaisquer ônus para ambas as partes, o que também ocorrerá caso o negócio não se concretize por qualquer motivo. Caso o negócio seja 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, o cheque de reserva será depositado neste ato, e convertido em parte do sinal e princípio de pagamento. Também nesta mesma 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 dos imóveis 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 7.3, 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 de garagem e o preço de mercado das unidades. Os percentuais para custeio da obra foram calculados por um método próprio da construtora, levando-se em consideração as áreas equivalentes de construção das unidades.

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

2 – Dos projetos.

2.1 - Todas as informações deste empreendimento foram baseadas em um estudo preliminar, e foram propostas para o terreno, este resultante do remembramento dos imóveis e após 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 dos imóveis, com a finalidade de fazer um cadastramento de clientes interessados. Portanto, todas as informações poderão ser alteradas.

2.2 - Logo após a compra dos imóveis, será contratado o arquiteto SERGIO GATTASS 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 pela HB ADORNOS LTDA.

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.

2.7 - Os proprietários das unidades 601 a 605 terão direito de ampliar a área coberta das dependências de suas unidades, desde que não avancem o perímetro previsto em projeto.

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.

4 - Do empreendimento.

4.1 - Trata-se de um empreendimento residencial multifamiliar, constituído por um edifício com 30 (trinta) unidades, distribuídas em 06 (seis) pavimentos tipo, sendo 05 (cinco) unidades por andar, além de subsolo e térreo, sendo que o edifício, depois de pronto, receberá a designação “Timóteo” e numeração pela Rua Timóteo da Costa.

5 – Das vagas de garagem.

5.1 - Os condôminos das unidades 101 a 105, 201 a 205, 301 a 305, 401 a 405 e 501 a 505 poderão estacionar 01 (um) automóvel médio de passeio por cada unidade no empreendimento e os condôminos das unidades 601 a 605 poderão estacionar 02 (dois) automóveis médios de passeio por cada unidade no empreendimento, localizadas indistintamente nos pavimentos térreo e subsolo.

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

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.

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

5.5 - Será necessária a contratação de manobreiro pelo condomínio, e os condôminos deverão deixar as chaves dos veículos na portaria, visto que as vagas poderão prender, impossibilitar ou dificultar a manobra de outros veículos.

6 – Da remuneração da construtora.

6.1 - O sistema de contratação da Mozak Engenharia Alfa 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% 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 5 do Contrato de Construção, foi calculado com base no CUB de agosto/2016, 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 após a última parcela da cota de terreno.

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 - Não estão incluídos no orçamento de venda os gastos com: estruturação jurídica e legalização da compra do terreno (honorários advocatícios, certidões, escrituras, registros, ITBIs, laudêmio, remição do foro e outras despesas que se fizerem necessárias); IPTU, taxa de Incêndio, foro e quaisquer outros impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o terreno; despesas com realizações de assembleias e/ou reuniões com a comissão de representantes e com a gerenciadora; despesas bancárias e impostos sobre movimentação bancária; despesas com correios; gerenciamento da obra; despesas para aprovação e licenciamento do empreendimento; remembramento e desmembramento de terreno, demolição de eventuais construções existentes, 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 construtora 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 indiretos da construção que possam vir a surgir.

8.2 - Não estão incluídos no mesmo os custos indiretos da construção, previstos nas cláusulas 7, 8 e 9 do Contrato de Construção, que serão objeto de arrecadações específicas a serem realizadas pela Construtora no momento oportuno.

8.3 - Concomitante com as parcelas da cota de obra, a Construtora irá efetuar a arrecadação dos custos de humanização e equipamentos das partes comuns, cujos valores estão estimados no Orçamento de humanização e equipamentos das partes comuns, anexa ao contrato de construção, devidamente reajustado pelo CUB-RJ (data-base agosto/2016), e rateada entre os condôminos na proporção da fração de construção apresentada na Tabela de Frações, necessária para os gastos com “humanização” das partes comuns da edificação. Constituem tais gastos, todos os projetos e execução de: decoração, sonorização, ancoragem, paisagismo, programação visual, luminotécnica; revestimentos especiais (mármore, granito, pinturas especiais, papéis de paredes), marcenarias (portas de acesso aos apartamentos, revestimentos de paredes, móveis, molduras de espelhos, elementos de madeira decorativos), porcelanatos, cerâmicas, forro de gesso ou forros especiais decorativos das partes comuns; ar-condicionado de partes comuns, automações (portões de garagens, interfonia, CFTV, sensoramento perimetral, alarmes, antena coletiva, sinalização de garagens, controles de reservatório de água etc.), lógica, 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.

8.4 - Em aproximadamente 15 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.

8.5 - Os custos com ligações definitivas de serviços públicos (água, esgoto, luz, força, gás e telefone) do empreendimento são de estimativa impossível antes de os respectivos serviços serem, nas épocas próprias, quantificados e orçados pelas empresas concessionárias. Com isso, tais custos não se encontram incluídos no orçamento preliminar e não fazem parte do “Orçamento de Humanização e Equipamentos”. Quando conhecidos, tais custos serão rateados entre todos os adquirentes das futuras unidades autônomas do empreendimento, na proporção da fração de construção apresentada na Tabela de Frações. São eles: a) taxas, emolumentos, orçamentos de concessionárias ou empresas de serviços públicos, despachante, serviços de credenciados, ligações, enfim, quaisquer pagamentos para obtenção, aprovação, cadastramento e instalação de serviços definitivos de energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede de esgotos sanitários e pluviais, gás, telefones, combate a incêndio e outros que venham a ser necessários ao perfeito funcionamento da edificação; b) vault, bus-way, câmara subterrânea, transformadores e/ou outros equipamentos que venham a ser exigidos pela concessionária de energia elétrica; c) estação de tratamento de esgoto (ETE) e/ou outros dispositivos que venham a ser exigidos pela CEDAE, ou outros órgãos de Meio Ambiente; d) gastos com assembleia de instalação do condomínio de utilização; e) gastos iniciais com porteiros, vigias, segurança, manutenção e limpeza.

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

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 de compra e venda dos imóveis;

b) Fundações – 08 (oito) meses contados a partir da conclusão da etapa prevista no item “a”, supra;

c) Construção – 18 (dezoito) meses contados a partir da conclusão das fundações, com prazo de carência de mais 6 (seis) meses;

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.

Disposições Gerais

