BS"D

flora

POWERED BY HOUSI

BS''D

Disposições gerais

RUA JARDIM BOTÂNICO, 548 - "FLORA"

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 "FLORA", 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 seja negativa, segundo os critérios próprios da construtora, a reserva será cancelada, sem quaisquer ônus para ambas as partes, o que também ocorrerá caso o negócio não se concretize por qualquer motivo. O negócio será concretizado com a celebração do Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos à Fração Ideal de Bem Imóvel e Adesão ao Contrato de Construção. Também nesta ocasião, serão rubricadas as minutas do Contrato de Construção do empreendimento e seus anexos e da Convenção de Condomínio.

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

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

Na mesma ocasião, serão celebrados o Contrato de Construção, a Convenção de Condomínio e Procuração mencionada no Contrato de Construção.

1.5. Será atribuída a cada unidade 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 foram 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 "Da Hora 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. As áreas foram calculadas pela face externa das paredes de periferia e podem variar em torno de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos.

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

3.1. Os adquirentes das unidades 202 a 204, 302 a 304, 402 a 404, 502 a 504 e 602 a 604 poderão escolher uma das opções de plantas "Padrão: Sala/Quarto" e "Opção 1: Studio". Os adquirentes das unidades 201, 301, 401, 501, 601 e 702 poderão escolher uma das opções de plantas "Padrão: Sala/2 Quartos" ou "Opção 1: Sala/Quarto. O adquirente das unidades 701 poderá escolher uma das opções de plantas "Padrão: Sala/3 Quartos" e "Opção 1: Sala/2 Quartos". Tudo de acordo com as condições estipuladas na cláusula 4 do contrato de construção, não poderão os adquirentes solicitar outros tipos de personalizações. As opções "Padrão" e "Opção 1" não terão custos adicionais. A opção de layout deverá ser definida até abril de 2021.

3.2. Os adquirentes que desejarem fazer junção de unidades, poderão fazer a junção das seguintes colunas: 01+02, 02+03 e 03+04. Além disso, é possível aos adquirentes das coberturas, fazer a junção dos apartamentos 701+702. Os adquirentes das unidades de junção poderão escolher uma das opções de plantas "Padrão", "Opção 1" e "Opção 2", sem custos adicionais. A opção de layout deverá ser definida até abril de 2021.

3.3. Os pontos de instalações, ar-condicionado, exaustão mecânica e luminotécnica seguirão a opção de padrão ou a opção de layout escolhida pelo cliente, de acordo com o projeto definido pela construtora. Não será permitido o deslocamento ou a inclusão de novos pontos.

3.4. O escritório de arquitetura "Da Hora Arquitetura" desenvolverá sem custos adicionais, para todos os

adquirentes, dois conceitos de interiores denominados como "Zen" e "Urbano". Esse conceito contempla layout, acabamentos e mobiliários. A "Da Hora Arquitetura" vai entregar esses dois conceitos para cada tipologia dos referidos apartamentos. A Construtora entregará o apartamento apenas com os itens da obra civil.

3.4.1. O Escritório "Da Hora Arquitetura" não desenvolverá projeto de detalhamento de marcenaria ou modulados ou projeto de luminotécnica, apenas desenvolverá um caderno contendo as especificações de móveis, tecidos, tapetes, cortinas, equipamentos, entre outros, além das opções de revestimentos que serão oferecidas pela Construtora. Caso seja de desejo dos proprietários receber os itens citados anteriormente ou alguma complementação no projeto, esses itens devem ser contratados diretamente pelos proprietários, que podem definir o escritório de interiores "Da Hora Arquitetura" ou outro, salientando que o escritório "Da Hora Arquitetura" terá condições especiais para os clientes desse empreendimento. A Construtora não se responsabiliza por esse projeto e esses itens só poderão ser executados após a entrega das chaves.

3.5. Os adquirentes que desejarem fazer qualquer alteração de layout que não esteja descrita nos parágrafos anteriores, deverão arcar com todas as despesas de alteração de projetos, entre outras. A opção de layout deverá ser definida até abril de 2021. Os pontos de instalações, ar-condicionado, exaustão mecânica e luminotécnica seguirão a opção de layout escolhida pelo cliente, de acordo com o projeto definido pela construtora. Não será permitido o deslocamento ou a inclusão de novos pontos.

3.6. A solicitação de modificação de layout para os adquirentes que desejarem fazer alteração de layout descrita no parágrafo 3.5 deverá apresentar sua solicitação até março de 2021 para análise da construtora e só será aprovada desde que garanta que as regras de construção e requisitos legais para aprovação sejam respeitados, tais como:

3.6.1. Não serão permitidas modificações na estrutura, prumadas de instalações e nas fachadas;
3.6.2: Os compartimentos de área molhada só poderão ser localizados na projeção inferior de outros compartimentos de área molhada, não será permitido localizá-los sobre uma área seca;

3.6.3. Não será permitida alteração das portas sociais e serviço do hall;

3.6.4. Deverão ser respeitados os requisitos legais obrigatórios à aprovação do projeto na prefeitura e demais órgãos;
3.6.5. A construtora se reserva ao direito de localizar os cômodos e peças das áreas comuns, de acordo com o que entender ser a melhor solução para o projeto global, não sendo permitido, portanto, alterá-los em função de uma personalização.

3.7. Após a definição do layout para as unidades que optarem pela personalização descrita no parágrafo 3.5, deverá ser gerado um contrato com a Construtora afim de que seja oficializada essa definição e os projetos executivos da obra possam ser desenvolvidos de acordo com esse contrato. O prazo para assinatura do contrato de modificação do layout deverá ser até abril de 2021, mesmo prazo previsto para a definição de layout para todas as unidades.

3.8. O Escritório de Arquitetura "Da Hora Arquitetura e Interiores" desenvolverá também opções de acabamentos (pisos e 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 um mês para escolher a opções de acabamentos a partir da convocação.

3.9. 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 um mês para escolher uma dessas três opções de acabamentos a partir da convocação. Caso o cliente não tenha interesse ou não se manifeste no prazo determinado, será entregue o acabamento conforme a opção Padrão, sem custo adicional ao cliente.

3.10. Caso o cliente não tenha interesse em nenhuma dessas duas opções de acabamentos ou não se manifeste no prazo determinado, será entregue o acabamento conforme a opção "Padrão", sem custo adicional ao cliente.

3.11. Além da personalização de layout e 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 de equipamentos que poderão ser adquiridos individualmente. Tais Kits contemplam aquecedores de água, aparelhos de ar-condicionado, iluminação, automação e 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.

3.12. 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 misto, constituído por um edifício com 23 (vinte e três) unidades, distribuídas em 1 (um) pavimento comercial de loja no térreo com jirau, 5 (cinco) pavimentos tipo, 01 (um) pavimento cobertura duplex com de dependência, sendo 1 (uma) unidade comercial, loja, 15 (quinze) unidades tipo sala/quarto, 2 (duas) unidades tipo sala/2quartos, 1 (uma) unidade cobertura duplex sala 2/quartos e 1 (uma) unidade cobertura duplex sala/3 quartos. Serão 4 (quatro) unidades por pavimento tipo (do 2° ao 6° pavimento) e 2 (duas) unidades no pavimento da cobertura (7° e dependência). O empreendimento contará com os pavimentos: subsolo, térreo, jirau, tipo, cobertura, dependência e telhado, sendo que o edifício depois de pronto receberá a designação "Edifício Flora" e numeração pela Rua Jardim Botânico, n° 548.

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 do mesmo.

5.2. Ressalvado o acima disposto, o prédio possuirá 12 (doze) vagas de estacionamento, sendo que essas, localizadas nos pavimentos térreo e subsolo, com dimensões de aproximadamente 2,5m x 5,00m. As vagas serão distribuídas do seguinte modo: 01 (uma) vaga para cada uma das unidades 201, 301, 401, 501, 601 e 702, 2 (duas) vagas para a unidade 701 localizadas no pavimento térreo de n° 01 e 02. As 4 (quatro) vagas restantes terão a 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 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 ZETA 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 outubro/2020, divulgado pelo SINDUSCON-RJ, e servirá de base para o cálculo do reajuste.

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

7.4. O reajustamento da cota de construção será feito mensalmente pelo CUB-RJ fornecido pelo SINDUSCON-RJ, e a cada semestre serão acrescidos os valores decorrentes dos realinhamentos orçamentários, também convertidos em "CUB´s". Desse modo, o valor do orçamento de construção, neste compreendido o orçamento estimado preliminar e os acréscimos decorrentes dos realinhamentos, será convertido em "CUB's" e distribuído no Cronograma Financeiro do empreendimento. A parcela mensal a ser paga será obtida através da conversão do valor em "CUB's" (previsto no cronograma para o mês de referência) para Reais (conforme o CUB do mesmo mês).

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

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

8 – Dos gastos não incluídos na tabela de venda

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

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

8.1.2. Pagamento de IPTU, taxa de incêndio, quaisquer outros impostos e/ou taxas incidentes sobre o IMÓVEL; despesas com a realização das assembleias previstas no item "23." Do Contrato de Construção, e com as reuniões a serem realizadas com a comissão de representantes e/ou gerenciadora; despesas bancárias e impostos sobre movimentação bancária; despesas com correios; despesas para aprovação e licenciamento do EMPREENDIMENTO; remembramento e desmembramento dos terrenos, retirada de árvores, e replantio, 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;

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

8.1.5. Os clientes estão cientes de que, durantes os meses da obra ora pactuada, a Construtora lhe apresentará os valores eventualmente necessários para a decoração e equipamentos das partes comuns do empreendimento, a exemplo de gastos com execução e projeto de decoração, execução e projeto de sonorização, execução e projeto de ancoragem, execução e projeto de paisagismo, execução e projeto de programação visual, execução e projeto de luminotécnica; piscina, sauna, hidro, spa e fontes; revestimentos especiais (mármores, granitos, pinturas especiais, papéis de paredes, marcenarias de portas de acesso aos apartamentos, revestimentos de paredes, moveis, molduras de espelhos, elementos de madeira decorativos), porcelanatos, cerâmicas, forro de gesso ou forros especiais decorativos das partes comuns; ar condicionado de partes comuns, execução e projeto de automações (portões de garagens, interfonia, CFTV, sensoriamento perimetral, alarmes, antena coletiva, sinalização de garagens, controles de reservatório de água, etc.), execução e projeto de lógica, execução e projeto de segurança e gradil; dedetização, higienização de reservatórios de água e hidrômetros individuais; luminárias das partes comuns, blindex, espelhos, quaisquer elementos decorativos, mobiliários, equipamentos, e quaisquer tipos de adornos. A Construtora apresentará relatório com as especificações e quantitativos de mobiliários e equipamentos a serem adquiridos

8.2. Os custos objeto do item 7 serão objeto de arrecadação antecipada na forma pela criação do "Fundo de Legalização e Ligações" assim como os custos "Fundo de Decoração e Equipamentos das partes comuns" (cláusula "7" do Contrato de Construção), na proporção de rateio das frações de construção de cada unidade, devidamente reajustado pelo CUB-RJ (data-base outubro/2020), custo este meramente estimado, calculado com base na especificação de materiais apresentada

BS''D

no memorial preliminar descritivo de materiais de acabamentos e no projeto de decoração das partes comuns ora apresentado, devendo o cliente arcar com os mesmos custe o que custar.

8.3. Em aproximadamente 30 (trinta) dias antes da data prevista para a lavratura da escritura de compra e venda do terreno, será constituído pelos adquirentes, na proporção da fração de construção correspondente às unidades, e arrecadada pela construtora, a importância correspondente ao "Fundo De Despesas Jurídicas de Terreno" necessárias ao custeio das despesas jurídicas, cartorárias e tributárias relativas à legalização da compra do terreno, como por exemplo, mas não restritivamente: certidões, escrituras, registros, ITBI(s), diligências cartorárias, honorários de despachantes, honorários advocatícios, e tudo aquilo que for necessário para a estruturação jurídica da compra do terreno, previstos em 8.1.1. acima.

9 – Dos prazos do empreendimento.

9.1. Seguem abaixo os prazos da obra, sabendo-se que podem ser alterados de acordo com a estruturação do empreendimento.
a) 06 (seis) meses 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) 16 (dezesseis) 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. O início dos prazos acima previstos depende da venda de 70% (setenta por cento) das unidades do edifício.

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

10 – Da administração do condomínio.

10.1. Os clientes têm ciência e concordam com à contratação da empresa HOUSI GESTÃO PATRIMONIAL S/A., pelo qual a respectiva empresa contratada prestará os serviços auxiliares à administração condominial e operacional do EMPREENDIMENTO pelo prazo mínimo de 12 (doze) meses contados da data de realização da Assembleia Geral de Instalação do condomínio

Foto ilustrativa

BS''D

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 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 infra vermelhos.

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

1.7. Controle de Acesso
Conforme Projeto De Automação Predial, será executada a infraestrutura necessária (tubulação seca) para instalação dos controles automatizados dos principais acessos da edificação (portões de veículos e porta de acesso de pedestres) com previsão de um sistema de portaria remota, considerando-se que a compra dos equipamentos e a contratação desse serviço terá que ser 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 os pavimentos subsolo até o 7° 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

Ficará por conta do adquirente da loja A a infraestrutura (tubulação frigorígena principal, cabo de força e controle da ligação da unidade evaporadora até a condensadora, além de dreno), além da aquisição e instalação das condensadoras e evaporadoras.

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

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

5. Sistema de 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 7° pavimento.

6. Sistema de Pressurização

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada e de acordo com as determinações da Concessionária local, será instalado e entregue em funcionamento o sistema de pressurização hidráulico para todas as unidades.

A loja A será abastecida por um reservatório individual localizado no jirau.

7. Sistema de Gás e de Aquecimento de Água

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

Para a loja A será previsto apenas um ponto de gás para a unidade.

Para as unidades que optarem por um layout “Studio” não será entregue ponto de gás para cozinha, apenas um ponto elétrico para aquecimento a indução.

Conforme projeto específico a ser desenvolvido por empresa especializada através de sistema de aquecimento de água central com casa de máquinas, localizada no telhado com tubulação aquecida para ser distribuída nas unidades, com medidor individual de água quente para cada unidade residencial.

8. Automação das Unidades Autônomas

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

B. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

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

2. Estrutura
Será executada em concreto armado conforme projeto específico.

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

3.1. Materiais:
- Tubulação de água fria: em tubos de PVC, das marcas Tigre, Amanco, Akros Fortilit ou Brasil.
- Tubulação para esgotos: em tubos de PVC, das marcas Tigre, Amanco, Akros Fortilit ou Brasil.
- Tubulação para gordura e águas pluviais: em tubos de PVC/ 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 ao Incêndio
Serão instalados os equipamentos necessários de combate e prevenção a incêndios, somente nas partes comuns, conforme normas do Corpo de Bombeiros. O dimensionamento seguirá o projeto a ser desenvolvido e aprovado pelo Corpo de Bombeiros e o custo será contemplado na verba de Habite-se e Ligações Definitivas. As tubulações serão executadas em ferro galvanizado das marcas Mannesman, Formosa, Cia. Hansen Industrial ou Apolo ou em CPVC da marca Tigre.

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

7. Vidros
Os vidros terão espessura compatível com o vão das esquadrias de alumínio. Os acabamentos dos mesmos

seguirão as determinações da fachada do empreendimento.

As varandas serão em entregue com fechamento em vidro retrátil, com exceção das varandas em frente às cozinhas.

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 e Rampa
> Piso: Cimentado Liso
> Parede: Pintura Látex
> Teto: Laje desformada com pintura látex

2. Depósito de Lixo
> Piso: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane
> Parede: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane
> Teto: Laje desformada para pintura látex
> Soleira: Tipo filete em granito ou mármore
> Porta: Alumínio anodizado

3. Compartimentos técnicos
> Piso: Cimentado Liso
> Parede: Pintura Látex
> Teto: Laje desformada para pintura látex
> Porta: Alumínio anodizado ou ferro com pintura

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

5. Área Técnica do Pavimento da Dependência
> Piso: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane
> Parede: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane

6. Escada de incêndio
> Piso, espelho e rodapé: Cimentado Liso
> Parede: Pintura Látex
> Teto: Laje desformada para pintura látex
> Porta: Em ferro com pintura

7. Telhado
> Piso: laje impermeabilizada

8. Afastamento Frontal Térreo, Calçada em frente ao empreendimento, Hall de Acesso, Hall dos Pavimentos, Bicicletário e Banheiro PNE.
A especificação desses compartimentos contemplada no orçamento é no osso (sem acabamento). Todos os acabamentos dessas áreas serão definidos durante o desenvolvimento dos projetos de decoração e seus custos serão contemplados na verba de decoração (fundo mobiliário).

D. DECORAÇÃO DAS PARTES COMUNS

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

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

2. Paisagismo
Será contratada empresa especializada para concepção e execução paisagística.

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

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

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

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

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

E. ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

I. Apartamentos

1. Sala, Quartos e Circulação

> Piso: Porcelanato
> Parede: Pintura látex
> Teto: Estuque em gesso para pintura plástica
> Rodapé: Em madeira com acabamento em pintura esmalte ou cantoneira em alumínio
> Portas internas: Porta lisa de madeira com miolo semi oca de abrir, acabamento em pintura esmalte na cor branca
> Portas externa de acesso (sala) e ferragem: Seguirá a determinação do projeto para decoração do empreendimento, podendo fazer parte da previsão de gastos para a humanização das partes comuns da edificação
> Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado ou Papaiz, em latão ou aço inox
> Equipamentos: Bancadas em granito com cuba em inox e misturador de mesa, com previsão de cooktop elétrico 2 bocas para todas as unidades sala/quarto e 4 bocas para as unidades sala/2 e sala/3 quartos, além de previsão para microondas, filtro e lavadora de louças.

2. Varandas
> Piso: Porcelanato
> Parede: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
> Teto: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
> Rodapé: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
> Soleira: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
> Esquadria: Seguirá a determinação do projeto para a fachada do empreendimento
> Bancada Gourmet: Seguirá a determinação do projeto de interiores do empreendimento sendo entregue uma bancada em granito dotada de uma cuba em inox e torneira e previsão de pontos hidráulicos e elétricos para uma lavadora lava-seca elétrica.
> Previsão Ofurô (somente para colunas 01 a 03 e coberturas): será entregue a previsão de hidráulica e de esgoto, além de carga na estrutura para um equipamento tipo Ofurô. O equipamento parte de um Kit a ser adquirido pelo proprietário.

3. Terraços das dependências das coberturas
> 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 de interiores do empreendimento sendo entregue uma pia em

granito dotada de uma cuba em inox e torneira e previsão de pontos hidráulicos e elétricos.
> Churrasqueira: Seguirá a determinação do projeto de interiores do empreendimento sendo entregue em alvenaria e previsão para aquecimento à carvão.
> Piscina: Será entregue a instalação hidráulica e de esgoto bem como a execução da forma da piscina em concreto seu revestimento em pastilha e a entrega das instalações e equipamentos de filtração e iluminação. O aquecimento da piscina será avaliado em projeto e caso seja viabilizado fará parte de um Kit a ser adquirido pelo proprietário.
> Ducha Externa: Seguirá a determinação do projeto de interiores do empreendimento sendo entregue uma pia em granito dotada de uma cuba em inox e torneira e previsão de pontos hidráulicos e elétricos.

4. Banheiros
> Piso: Porcelanato
> Parede: Cerâmica
> Teto: Rebaixo em gesso para pintura plástica,
> Soleira: Tipo filete em granito ou mármore
> Equipamentos: Bancada em granito, cuba em louça de embutir e misturador de mesa

- Bacia com caixa acoplada dualflux
- Ducha higiênica manual
- Chuveiro de parede e acabamentos para registro

> Porta: Porta lisa de madeira com miolo semi oca de abrir, acabamento em pintura esmalte na cor branca
> Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado ou Papaiz, em latão ou aço inox

5. Lavabo
> Piso: Porcelanato
> Parede: Pintura látex
> Teto: Rebaixo em gesso para pintura plástica,
> Soleira: Tipo filete em granito ou mármore
> Equipamentos: Bancada em granito, cuba em louça de embutir e misturador de mesa

- Bacia com caixa acoplada dualflux
- Ducha higiênica manual

> Porta: Porta lisa de madeira com miolo semi oca de abrir, acabamento em pintura esmalte na cor branca
> Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado ou Papaiz, em latão ou aço inox

6. Escada de acesso para a dependência
> Piso e rodapé: granito
> Guarda Corpo: Ferro
> Estrutura: Ferro

II. Lojas

1. Térreo e Jirau:
> Piso: Laje aparente (sem acabamento sem revestimento ou contra piso)
> Parede: Em osso (somente o bloco cerâmico), sem revestimento, emboço, chapisco ou outro acabamento
> Teto: Laje desformada sem acabamento
> Soleira: Porta de entrada em Granito ou mármore conforme especificação da fachada
> Rodapé: Sem rodapé
> Porta de acesso: Seguirá as determinações do projeto Arquitetônico de Fachada específico
> Escada:
Estrutura: Em ferro
Piso: Estrutura aparente (sem acabamento sem revestimento ou contra piso)
Guarda Corpo: Em ferro
> Instalações Elétricas:

- Será previsto apenas a entrada de energia para o quadro de luz individual a ser instalado pelo proprietário.
- Será entregue uma infra estrutura para instalação de pontos de luz na laje do teto do térreo.

2. W.C.
> Piso: Cerâmica das marcas Portinari, Portobello, Eliane
> Parede: Pintura látex
> Teto: Rebaixo em gesso para pintura plástica,
> Soleira: Tipo filete em granito ou mármore
> Equipamentos: Lavatório em louça das marcas Deca, Celite ou Roca.

- Torneira de mesa das marcas deca, Fabrimar ou Docol
- Bacia com caixa acoplada dualflux das marcas Deca, Celite ou Roca.

> Porta: Porta lisa de madeira com miolo semi oca de abrir, acabamento em pintura esmalte na cor branca
> Ferragens: Marcas Yale, Art Aço, La Fonte, Pado ou Papaiz, em latão ou aço inox
> Instalações Elétricas:
Será entregue o ponto de luz bem como uma tomada e um interruptor.

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 (mármores, granitos, pinturas especiais, papeis de parede, marcenaria, espelhos, definidos no projeto de decoração nas partes comuns); porcelanato, cerâmicas, forro de gesso ou forros especiais decorativos das partes comuns; dedetização, desratização e higienização dos reservatórios; luminárias das partes comuns; 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.

BS"D

Lançamentos-RJ

21 4111-6101

https://lancamentos-rj.com/flora-housi/