

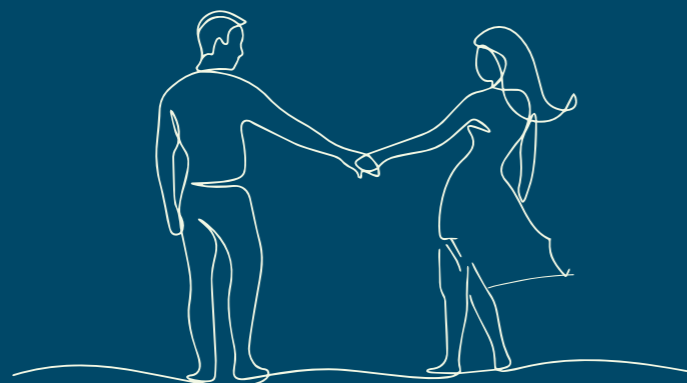
MANUAL DO
CORRETOR

NOVOLAR
MOINHO



novolar
uma empresa do Grupo Patrimar

- 04 O EMPREENDIMENTO
- 05 APRESENTAÇÃO
- 06 LOCALIZAÇÃO
- 08 DIFERENCIAIS
- 10 SUSTENTABILIDADE
- 11 SEGURANÇA
- 12 FACILIDADES
- 14 IMPLANTAÇÃO GERAL
- 16 LAZER
- 17 PERSPECTIVAS ÁREAS COMUNS
- 24 PERSPECTIVAS APARTAMENTOS
- 26 PLANTAS APARTAMENTOS
- 30 QUADRO GERAL
- 31 DETALHES ACABAMENTOS
- 32 SISTEMAS CONSTRUTIVOS
- 33 INFORMAÇÕES GERAIS
- 34 ANOTAÇÕES



NOVOLAR, DE PORTAS ABERTAS PARA OS SEUS SONHOS

**MAIS DE
39 MIL UNIDADES
ENTREGUES**

A Construtora Novolar faz parte do **Grupo Patrimar**, que em 2023 completa 60 anos de história. Atuando no Rio de Janeiro desde 2003, a construtora já transformou a vida de milhares de pessoas ajudando a realizar o sonho de conquistar a casa própria.

Por meio da qualidade de suas obras e em todos os processos de construção, a Novolar demonstra seu compromisso em satisfazer todos os seus clientes, desde o projeto até a entrega dos apartamentos.



Saiba mais sobre o Grupo Patrimar >>



Assista ao vídeo institucional >>



CRISTIANE
COMPRADORA DO MIA FELICITÁ



Grand Resort Jaraguá
Belo Horizonte/MG

Villaggio Novità
Rio de Janeiro/RJ

Porto Fino
Taubaté/SP

| O EMPREENDIMENTO

O sonho do seu cliente de mudar de estilo de vida está mais próximo do que você imagina. Ele(a) e sua família viverão com mais qualidade de vida ao morar na melhor localização de Campo Grande.

Com o Novolar Moinho, o sonho de ter o imóvel próprio e com uma estrutura completa de lazer, segurança 24 horas, qualidade e o cuidado diferenciado da Novolar, vai se realizar!

O comprador poderá acompanhar todo o processo de construção pelo site e a entrega da obra é sem atraso.

Traga seu cliente para o Novolar Moinho, e boas vendas!



Todas as unidades podem ser financiadas pelo programa.



Toda comodidade que seu cliente merece.



| APRESENTAÇÃO

Terreno de **18.090,32m²**

19 blocos com **5** pavimentos cada

4 unidades por pavimento

380 unidades no total

Apartamentos de **2 quartos**

Lazer completo

Comodidades para o dia a dia

245 vagas para carros

22 vagas para motos

384 vagas para bicicletas

APARTAMENTOS

- **Blocos 2 a 19:**

Unidades TIPO de 44m²

- **Bloco 1:**

Unidades* de 48m²

Equipado com elevador

**Unidades TIPO adaptáveis para PCD*



PÓRTICO DE ENTRADA E GUARITA



O **Novolar Moinho** está a 450m da Estrada da Cachamorra!



Empreendimento | Estande de Vendas

Estrada do Moinho, nº 299
Campo Grande - Rio de Janeiro



Santa Mônica Centro Educacional

7 minutos a pé

Escola Municipal Castro Alves

4 minutos de carro

Academia Perfect Body Cachamorra

6 minutos a pé

Droga Raia

6 minutos a pé

Supermarket

10 minutos de carro

Supermercado Rede Economia

5 minutos a pé

Hortifruti

4 minutos de carro

Padaria Fábrica de Pão Sabor do Mel

3 minutos a pé

Park Shopping

14 minutos de carro

Banco 24H

5 minutos a pé

Caixa Econômica Federal

8 minutos de carro

Clínica da Família de Campo Grande

8 minutos de carro

Hospital Municipal Rocha Faria

10 minutos de carro

Terminal Rodoviário Campo Grande

11 minutos de carro

DIFERENCIAIS

Excelente localização

A apenas 450m da Estrada da Cachamorra

Condomínio fechado e seguro

Equipado com itens exclusivos de segurança

Lazer excepcional

Piscinas, churrasqueira, quadra gramada, fitness ao ar livre e muito mais

Áreas comuns entregues montadas e mobiliadas

Vagas

1 de bicicleta por unidade e vaga de veículo para 64% das unidades

Comodidades para o dia a dia

Lavanderia, bicicletas compartilhadas, horta vertical e muito mais

Novomarket

Mercadinho dentro do condomínio

VAPT

Carro compartilhado exclusivo para aluguel no condomínio

Sustentabilidade

Sistema inteligente de economia de energia

Previsão para medição individualizada de água

Ar-condicionado

Previsão nos quartos

Acabamento com qualidade Novolar

Aplicativo Novolar Conecta

ESPAÇO LUAU



LAVANDERIA



Áreas comuns

Placas fotovoltaicas: mais economia na conta de energia do condomínio
Iluminação de LED nas áreas comuns, quando aplicável
Horta vertical compartilhada
Bicicletário e bicicletas compartilhadas

Apartamentos

Previsão para medição individualizada de água*
Previsão para medição individualizada de gás**
Instalações sanitárias com caixa acoplada e sistema dual flux
Torneira com economizador de água

**Medidor não entregue. Aquisição e instalação sob responsabilidade do adquirente.*

***Medidor não entregue. O fornecimento de gás será através da concessionária Naturgy, rede pública.*

Para nós, do Grupo Patrimar, sustentabilidade é uma palavra de ordem. Por isso criamos o selo Sempre Verde para garantirmos que nossos empreendimentos estejam em linha com o que existe de mais moderno em práticas sustentáveis. Nosso objetivo é estimular as boas práticas de sustentabilidade, desde a concepção até após a entrega, incentivando também os futuros moradores a criarem uma cultura voltada para esses conceitos.



Condomínio fechado

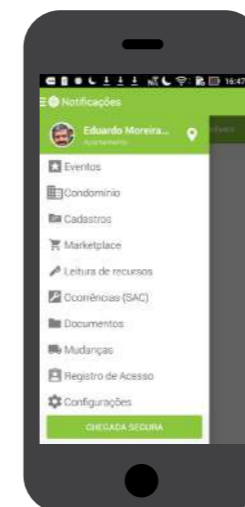
Portaria 24h com portão eletrônico para veículos
Chegada segura com Novolar Conecta

Câmeras de segurança

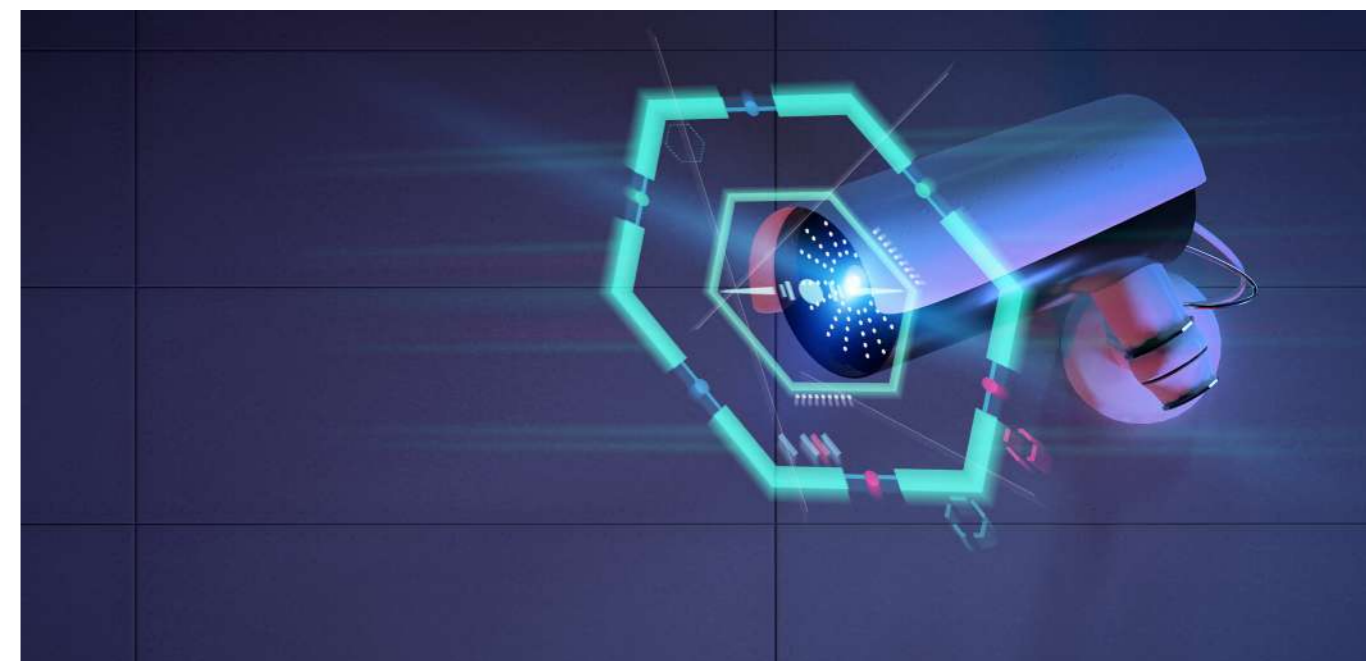
Câmeras nos acessos de veículos e pedestres
Previsão para instalação nos acessos aos blocos

Segurança nos blocos

Porta eletromagnética no acesso aos blocos



Um aplicativo para condomínios inteligentes. Reservar espaços nas áreas comuns, receber comunicados e novidades do condomínio ou até mesmo informar ao porteiro sobre a chegada do morador ao prédio, tudo isso na palma da mão do seu cliente.

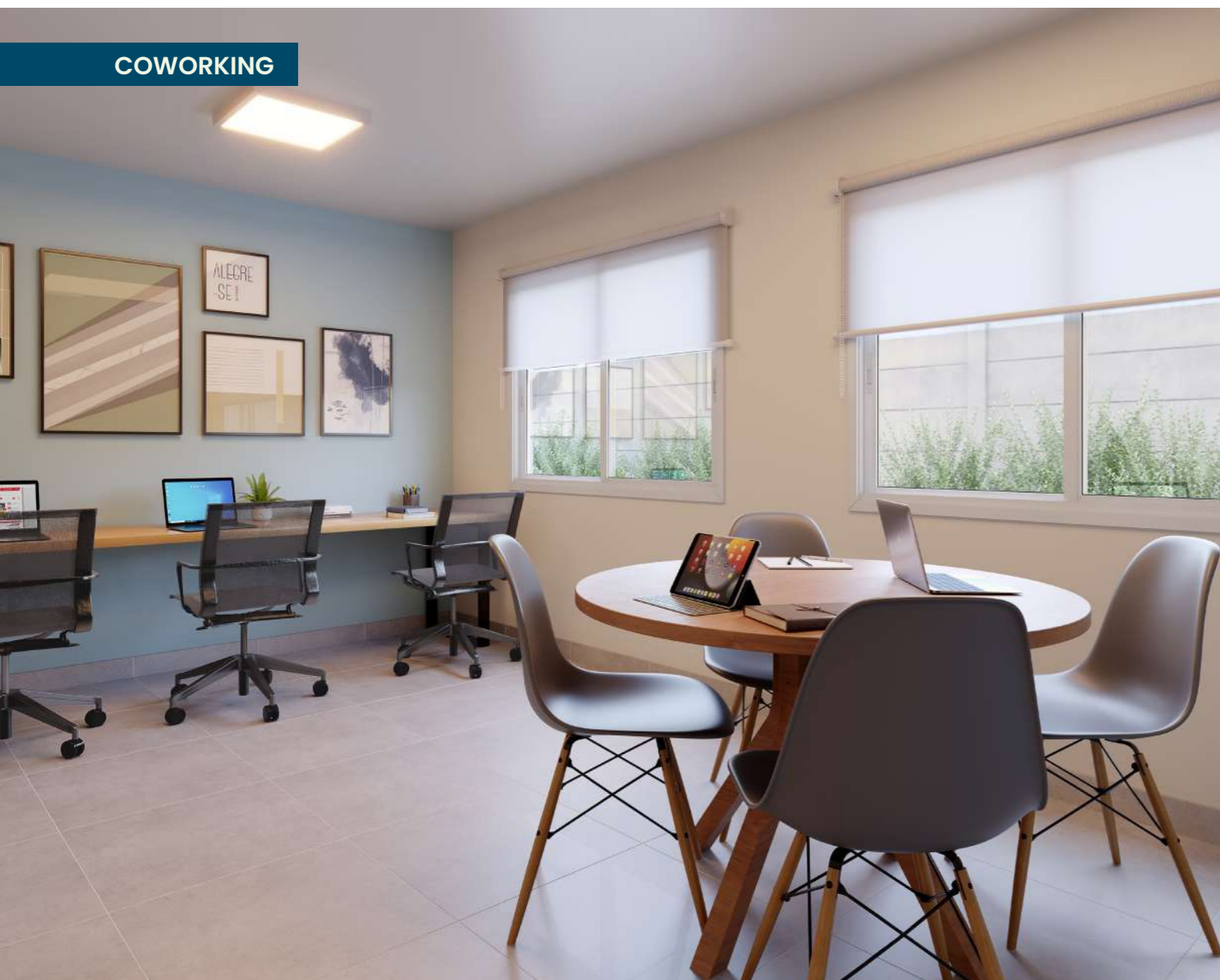


| FACILIDADES

Diversas comodidades para facilitar o dia a dia dos moradores inclusos no condomínio e também sob demanda.

Comodidades inclusas no condomínio

Bicicletas compartilhadas
Ferramentas compartilhadas
Coworking
Horta vertical
Guarda entrega
Aplicativo Novolar Conecta



Comodidades sob demanda

Lavanderia: Um espaço completo para você cuidar das suas roupas. Lave ou seque suas roupas de forma prática, rápida e econômica dentro do condomínio.


Novomarket: Toda praticidade de contar com um mercadinho exclusivo dentro do próprio condomínio. Fazer compras nunca foi tão fácil.



VAPT: Carro compartilhado para aluguel no condomínio. Muito conforto e praticidade para ir aonde quiser, à hora que quiser, todos os dias.

- **Reserva rápida e fácil:** nas suas mãos, através do smartphone
- **Economia:** valores acessíveis para atender a todas as necessidades
- **Comodidade em todas as frentes:** sem taxas extras, manutenção, IPVA, seguro, etc.

LEGENDA

- 01 Guarita
- 02 Acesso delivery com guarda entrega
- 03 Depósito de lixo
- 04 Ferramentas compartilhadas
- 05 Lavanderia compartilhada
- 06 Coworking
- 07 Quadra gramada com iluminação
- 08 Salão de festas
- 09 Fitness ao ar livre
- 10 Playground
- 11 Piscinas
- 12 Churrasqueira
- 13 Pet place
- 14 Praça de jogos
- 15 Bicletário
- 16 Espaço luau
- 17 Horta vertical
- 18 Novomarket: mercadinho no condomínio
-  Pista de caminhada (496m)



NOVO MODO DE MORAR

- Piscina adulto
- Piscina infantil
- Churrasqueira
- Quadra gramada com iluminação
- Fitness ao ar livre
- Playground
- Pet place
- Salão de festas
- Espaço luau
- Praça de jogos
- Bicicletário com bicicletas compartilhadas
- Pista de caminhada com 496m



PISCINA INFANTIL



PISCINA ADULTO



CHURRASQUEIRA





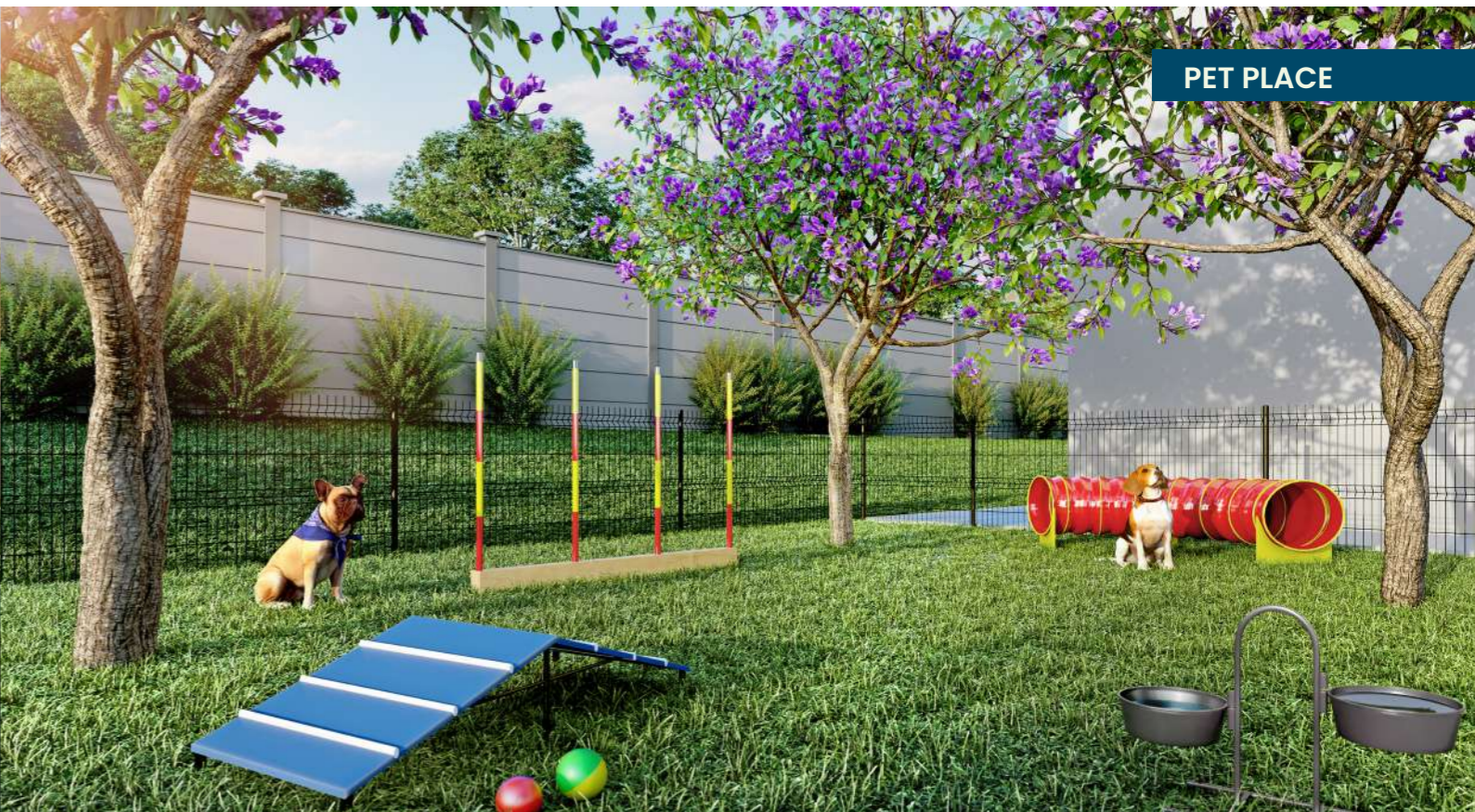
QUADRA GRAMADA COM ILUMINAÇÃO



FITNESS AO AR LIVRE



PLAYGROUND



PET PLACE





**Quem compara,
compra Novolar.**

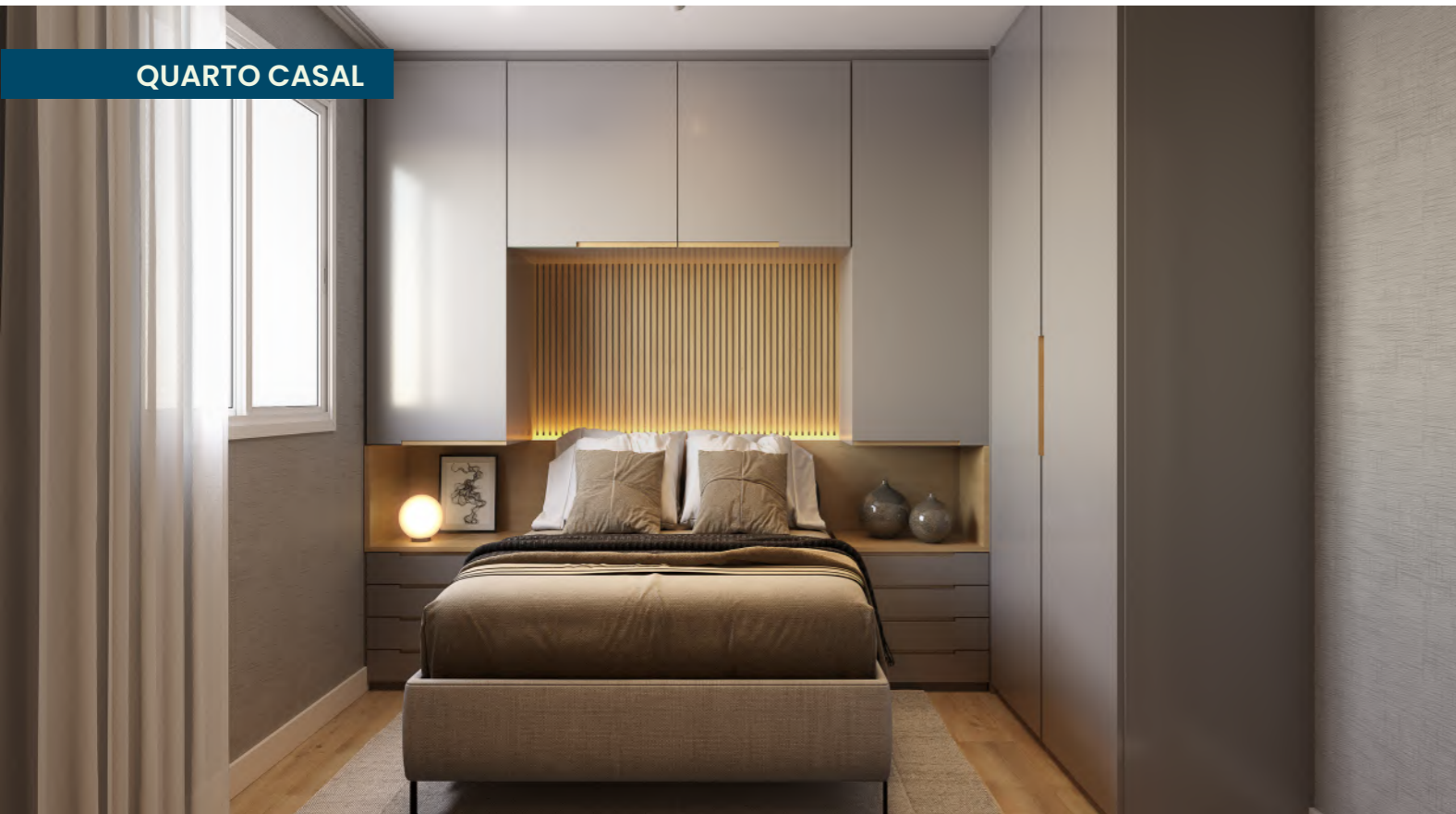
Nossos empreendimentos são pensados para te oferecer uma vida mais segura, tranquila e cheia de comodidades, com os diferenciais e a qualidade que são a nossa assinatura.

***Pode comparar: não há lugar
melhor para construir sonhos.***

Diferenciais do Novolar Moinho

- Ampla janela na sala com maior iluminação e ventilação
- Previsão de ar-condicionado nos quartos
- Maior área revestida na cozinha
- Cozinha com bancada e bojo em inox
- Previsão para medição individualizada de água e gás
- Torneiras com economizador
- Instalações sanitárias com caixa acoplada e sistema dual flux

QUARTO CASAL



SALA



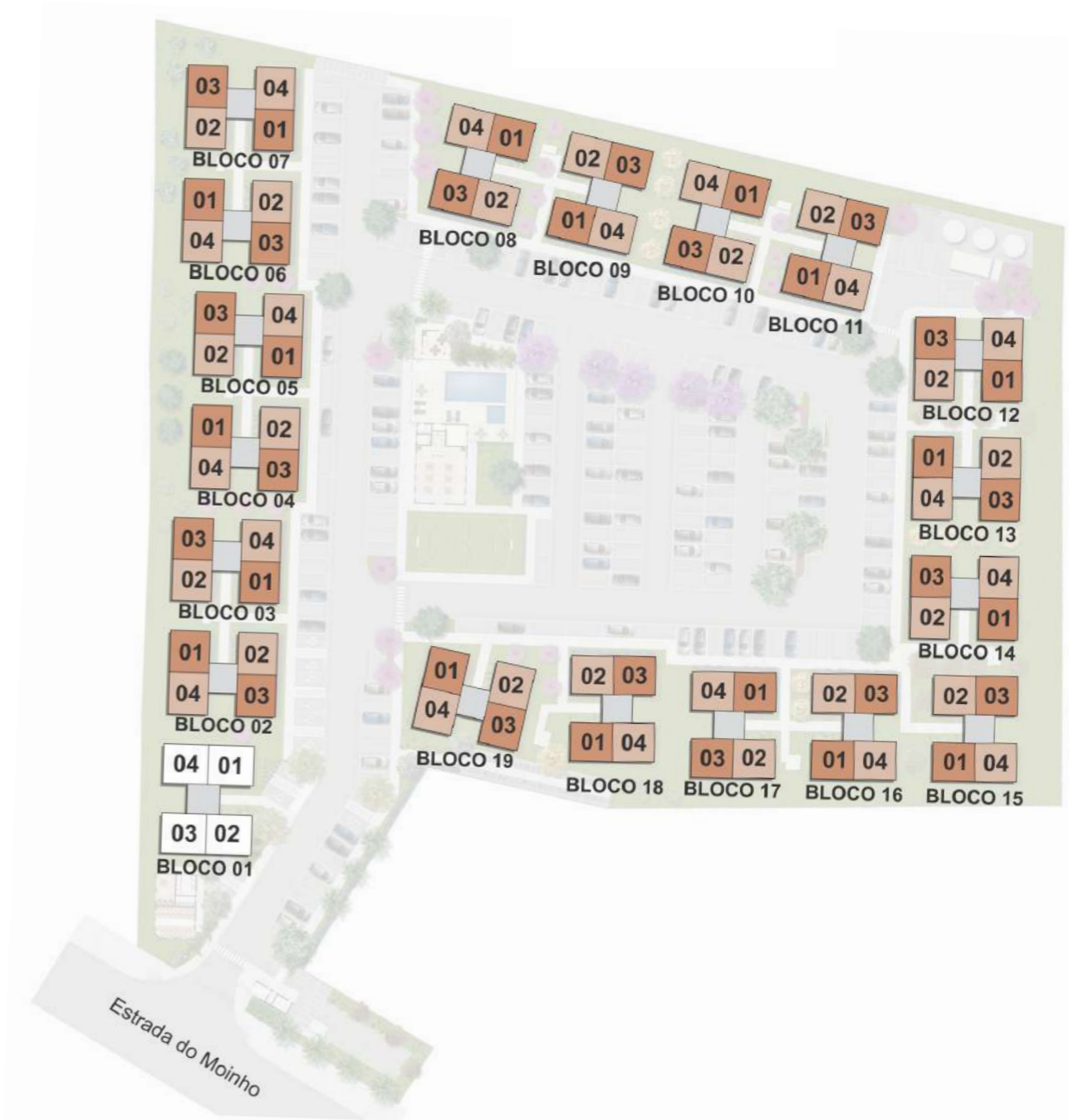
QUARTO



Apartamento TIPO

2 quartos | Final 01 e 03 | Blocos 2 a 19

44m²



NOTAS:

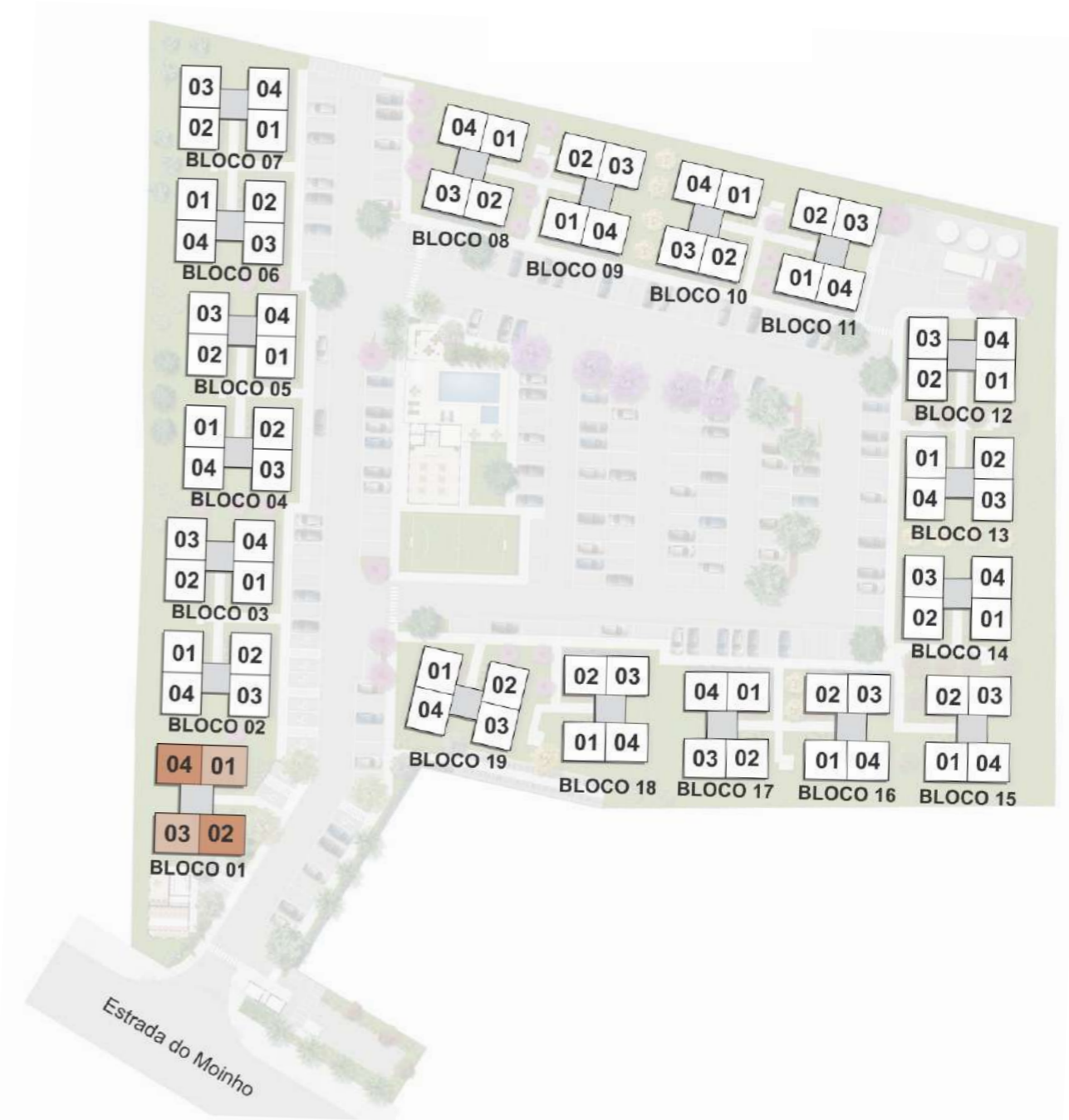
A decoração é meramente ilustrativa.

Os móveis, equipamentos e revestimentos não são parte integrante do contrato.

Os apartamentos térreo terão revestimento cerâmico com rodapé no mesmo material.

Apartamento PCD
2 Quartos | Final 02 e 04 | Bloco 1

48m²



NOTAS:

A decoração é meramente ilustrativa.

Os móveis, equipamentos e revestimentos não são parte integrante do contrato.

Os apartamentos terreo terão revestimento cerâmico com rodapé no mesmo material.

Características das unidades

02 quartos

Sala de estar/jantar

Cozinha e área de serviço

01 banheiro social

APTOS BLOCO 1 - PCD

Apto Tipo 48,35m²: un. 101, 102, 201, 202, 301, 302, 401, 402, 501 e 502

Apto Tipo 48,40m²: un. 103, 104, 203, 204, 303, 304, 403, 404, 503 e 504

APTOS BLOCO 2 A 19 - BLOCOS PADRÃO

Apto Tipo 43,94m²: un. 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503 e 504



AMBIENTE	PISO, RODAPÉ E SOLEIRA	PAREDE	TETO	PEITORIL
Estar/ Jantar	Revestimento cerâmico com rodapé do mesmo material nos pavimentos térreos e piso laminado para os demais pavimentos. Soleira em filete.	Pintura látex e/ou textura s/ parede de concreto.	Pintura látex lisa e/ou textura sobre laje.	Ardósia
Quartos e circulação	Revestimento cerâmico com rodapé do mesmo material nos pavimentos térreos e piso laminado para os demais pavimentos.	Pintura látex e/ou textura s/ parede de concreto.	Pintura lisa e/ou textura.	Ardósia
Banho	Revestimento cerâmico.	Revestimento cerâmico no box até o teto. Revestimento cerâmico de até 1,50 mts somente nas paredes hidráulicas. Demais paredes serão em pintura texturizada e/ou lisa acrílica sob parede.	Forro em placas de gesso liso com pintura acrílica sobre gesso em 2 demãos e/ou forro PVC até o penúltimo pavimento. Textura e/ou pintura lisa acrílica sobre concreto para o último pavimento.	Ardósia
Cozinha/ Área de Serviço	Revestimento cerâmico.	Revestimento cerâmico de 1,50 mts, nas paredes hidráulicas. Demais paredes serão em pintura texturizada e/ou lisa acrílica sob parede de concreto.	Pintura texturizada e/ou lisa. No 1º ao penúltimo pavimento forro parcial em isopor e/ou gesso para recobrimento esgoto de pia.	Ardósia

380 UNIDADES NO TOTAL



20 UNIDADES PCD ADAPTÁVEIS*

** Os apartamentos do Bloco 1 são adaptáveis para PCD. Tais apartamentos serão entregues conforme planta padrão, exceto se houver demanda de clientes para adaptação das unidades antes do início das obras.*

FUNDAÇÕES

Tipo de fundação: Fundação em radier de concreto armado de acordo com o projeto estrutural específico e/ou estacas tipo hélice conforme projeto específico. Nos blocos onde for fundação direta, o solo será gradeado e compactado em camadas de no máximo 20 cm de espessura. Para isso o aterro de nivelamento da plataforma será compactado em camadas de no máximo 20 cm de espessura, com controle da umidade.

ESTRUTURA CONVENCIONAL

Tipo de estrutura e principais características: Paredes de concreto armado na espessura de 10 e 12cm moldadas "in loco" com formas de alumínio, exceto o bloco PNE que será executado em alvenaria autoportante de bloco estrutural de concreto com dimensões especificadas no projeto estrutural, para fazer a paginação das fiadas sem cortar blocos. Todos os requisitos serão atendidos, tanto os referentes a materiais, projetos e execução, quanto o controle tecnológico (serão feitos testes de resistência dos blocos, argamassa de assentamento e prisma, em acordo com as normas técnicas). A partir do projeto de arquitetura, será executado o projeto de modulação das alvenarias, levando-se em consideração os projetos complementares de forma a não serem produzidos rasgos nas alvenarias. A argamassa será cuidadosamente dosada, utilizando-se materiais adequados e quando industrializada será certificada por instituição competente para uso em alvenaria estrutural. Os blocos de concretos a serem utilizados serão de procedência confiável e serão controlados quanto à resistência mínima à compressão (4.5 MPA), precisão pré-dimensional com tolerância máxima de + ou - 3 mm para qualquer das dimensões e respeitadas fielmente as recomendações do fabricante quanto à transporte, estocagem, manuseio e utilização. O assentamento da alvenaria não será feito sob chuva. No caso de interrupção dos trabalhos por causa das chuvas a alvenaria recém-executada será protegida para que os vazados não encham de água. As juntas verticais e horizontais serão completamente preenchidas com argamassa, com espessura constante e igual a 1,0 cm. Serão executadas juntas de controle e dilatação. O cálculo estrutural levará em consideração as ações devido ao vento concomitantemente com as da gravidade e serão previstas lajes que respeitem a hipótese do funcionamento como diafragma rígido para distribuição de ações horizontais. As lajes serão maciças em concreto moldadas "in loco", e as escadas em concreto pré-moldado ou concreto moldado "in loco". O concreto e a resistência do concreto será definida pelo cálculo estrutural. As armaduras serão de aço CA 50 e CA 60.

ALVENARIA VEDAÇÃO

Espessura mínima da parede, sem considerar o revestimento: Nas paredes que não tiverem função estrutural serão utilizados blocos cerâmicos de vedação com 9,00 cm e/ou DRYWALL. As prumadas hidráulicas e/ou elétricas serão embutidas em paredes de vedação e/ou DRYWALL, em conformidade com o cálculo estrutural.

GÁS

Alimentação: o abastecimento do gás será através da concessionária Naturgy, rede pública. Sistema: individual. Número de pontos: 1 ponto fogão. 1 ponto aquecedor na área de serviço.

PORTÃO ELETRÔNICO

O portão para veículos terá previsão de funcionamento eletrônico, a instalação do sistema será por conta do condomínio.

TV A CABO

Será deixada previsão de infraestrutura para um ponto de TV a cabo na sala e quarto casal dos apartamentos. A instalação de TV por assinatura incluindo cabeamento ficará por conta do adquirente.

INTERFONE

Será instalado um sistema de comunicação interna ligando a guarita e os apartamentos. O sistema será provido de enfição, tomadas e pontos em condições de funcionamento. Será instalado um interfone em cada apartamento.

ELÉTRICA

Serão utilizadas mangueiras tipo pesada ou eletroduto corrugado nas paredes de concreto e/ou alvenarias e eletroduto rígido ou corrugado embutidos nas lajes das marcas Amanco, Tigre, Fortilev, Nanoplastic ou Krona. Os condutores e cabos serão de cobre com isolamento plástico. As caixas 2x4 e 4x4 serão em PVC de fabricação Cemar, Tigre, Forcom, Nanoplastic, Polar ou Tramontina. As caixas de medidores serão em chapas de aço com pintura final de acabamento e ou policarbonato, conforme norma da concessionária local. Os quadros de distribuição em chapa de aço com pintura final de acabamento. Caso as caixas de medidores e os quadros de distribuição tenham contato com revestimento de gesso, as mesmas deverão ser de material plástico. Os disjuntores serão do tipo termomagnético de fabricação Lorenzetti, Steck, WEG, GE, Eletromar ou Alumbra. Os interruptores, tipo silenteque, e as tomadas serão das marcas Perlex, Peesa, Tramontina, Alumbra ou Pial. Será colocada tubulação seca com guia para futura instalação de antena coletiva. O sistema será de acordo com a concessionária, seção para circuito de luz = 1,5 mm² e para tomadas = 2,5 mm². O quadro do QDL deverá ser localizado na cozinha. Será instalado ponto de campainha tipo cigarra na sala, devendo ser instalado o respectivo interruptor no hall do pavimento junto à porta de entrada de cada apartamento. (A cigarra não será fornecida). As áreas de uso comum terão pontos de iluminação dotados de luminárias a serem definidas pela construtora.

TELEFONE

As tubulações, caixas e fiação necessárias para a instalação de telefone serão executadas de acordo com as normas exigidas pela concessionária local. Será entregue a previsão com a tubulação sondada, a instalação ficará por conta do adquirente.

PONTO PARA CHUVEIRO ELÉTRICO

Será deixada previsão de infraestrutura para ponto de chuveiro elétrico no banheiro dos apartamentos. O cabeamento e disjuntor ficará por conta do adquirente.

PREVISÃO AR CONDICIONADO

A previsão de ar condicionado será composta por tubulação seca sondada que sairá do QDC diretamente a caixa 2x4 que terá módulo do tipo tomada e placa de acabamento 2x4. Fica a cargo do adquirente a instalação de toda a tubulação frigorígena, cabeamento elétrico, disjuntores conforme a especificação do fabricante, bem como a instalação das unidades evaporadoras e compensadoras. O rebaixamento de forro, onde for necessário ficará a cargo do adquirente.

METAIS

Os metais terão o acabamento cromado e com canoplas.

BANCADAS

A cozinha dos apartamentos terá bancada em aço inox com cuba em aço inox das marcas Tecnocubas, Tramontina ou Fabrinox. A copa do salão comunitário terá bancada em aço inox e cuba em aço inox das marcas Tecnocubas, Tramontina ou Fabrinox.

LOUÇAS

As louças serão da marca Celite, Hervy, Icasa, Deca ou Fiori. Os banheiros dos apartamentos terão bacia com caixa de descarga, lavatório de fixação de louça e ponto para ducha higiênica e os sanitários da área comum terão bacia com caixa de descarga e lavatório de fixação de louça. O sanitário PNE terá bacia adaptada. A cozinha dos apartamentos e a copa do salão comunitário terão cuba em aço inox da marca Tecnocubas, Tramontina ou Fabrinox. A área de serviço dos apartamentos terá tanque em mármore sintético da marca Decoralita, Marmol ou Ica e ponto para instalação de máquina de lavar roupas.

CARENAGENS

Será empregado material em PVC.



novolar

uma empresa do Grupo Patrimar

Todas as ilustrações desta peça são meramente ilustrativas, podendo sofrer alterações de cor e textura e têm caráter exclusivamente promocional por se tratar de um bem a ser construído. O mobiliário e os equipamentos retratados nas ilustrações não integram a unidade autônoma e áreas comuns que irão compor o contrato de compra e venda. MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Cartório do 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro sob o nº: R - 2 da matrícula nº 60728. A incorporação está submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO conforme averbação: AV - 4 da matrícula nº 60728 - AFETAÇÃO. CRECI Novolar: RJ-008264/O.