



MORADA  
DO LAGO  
Valinhos

# MEMORIAL DESCRITIVO DE VENDAS

---

Avenida Joaquim Alves Correa, n° 2299 - Bairro São Jorge, Valinhos, SP  
**Realização:** AVITA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA

## **A – PROJETOS**

### **1. Projetos**

Todos os projetos serão desenvolvidos conforme as normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

## **B – ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS**

### **1. Estrutura**

Garagem:

A estrutura do edifício garagem será convencional em concreto armado ou em estrutura pré-moldada.

Térreo e pavimentos tipo:

Os edifícios serão em alvenaria estrutural no térreo e nos demais pavimentos até a cobertura conforme projeto específico.

### **2. Fachada**

A fachada do edifício receberá revestimento em pintura sobre argamassa ou monocapa sobre bloco de concreto, de acordo com o projeto elaborado pelo escritório de arquitetura Portela Arquitetos LTDA.

### **3. Vedações (alvenarias)**

As alvenarias de vedações externas e internas serão executadas em blocos de vedação, cerâmico ou de concreto ou Dry-wall conforme projeto específico.

### **4. Esquadrias de Madeira**

As portas, batentes e guarnições serão de madeira, pintadas na cor branca. Marcas: Aero portas, 3N, STM, Pormade, Madenel, Montex ou similar.

As ferragens serão da marca Pado, Papaiz, Imab, Aliança, Arouca ou similar.

As dobradiças serão de aço cromado.

### **5. Esquadrias de Alumínio**

Dormitórios: Janela com persiana integrada e com duas folhas de correr com vidro incolor e pintura eletrostática branca.

Estar/Varanda: duas folhas de correr com vidro laminado na parte inferior e comum na parte superior, incolor, trava horizontal e pintura eletrostática branca.

Banheiros: caixilho tipo Maxim-ar com pintura eletrostática branca e vidro fantasia. (somente nas unidades de finais 1, 2, 4 e 5).

### **6. Esquadrias de Ferro**

Guarda corpo, corrimãos, portões e demais esquadrias de ferro (conforme projeto paisagístico e arquitetônico) receberão tratamento anticorrosivo e pintura em esmalte sintético.

### **7. Coberturas**

Estrutura metálica ou convencional de madeira tratada compostas de vigas, terças, caibros, ripas e tesouras, com parte em telhas de fibrocimento ou metálica, conforme projeto executivo.

### **8. Elevadores**

Em cada edifício, serão instalados, 02 (dois) elevadores, 01 (um) equipamentos de uso social e 01

(um) equipamento de uso para serviço, das seguintes marcas: Otis, Atlas Schindler, Thyssen Krupp ou similar.

No Edifício garagem, será instalado 01 (um) elevador das seguintes marcas: Otis, Atlas Schindler, Thyssen Krupp ou similar.

## **9. Combate e Prevenção a Incêndio**

As instalações de combate a incêndio serão executadas de acordo com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

## **10. Paisagismo**

O paisagismo será executado, nas áreas externas do pavimento térreo, playground, churrasqueira, circulação, quadra, piscina e calçadas conforme o projeto de paisagismo.

(vide item 03 das observações gerais)

## **11. Infraestrutura para instalação de TV a Cabo**

Será entregue com infraestrutura (tubulações secas da antena coletiva) na sala de estar e dormitórios dos apartamentos. A instalação (cabeario) para TV a cabo e/ou canais de TV aberta serão responsabilidade do condomínio.

## **12. Rede de Telefonia e Interfonia**

Serão executadas de acordo com as normas brasileiras específicas.

### **12.1. Infraestrutura para Telefonia**

Haverá previsão (tubulações secas) para a instalação de linhas telefônicas na sala das unidades, ficando a instalação dos telefones e fiação a cargo do adquirente da unidade.

### **12.2. Interfonia**

O sistema será constituído de uma central de controle instalada na portaria com capacidade de comunicação com todas as unidades.

O interfone será entregue instalado em cada unidade e nas seguintes áreas comuns: guarita, Salão de Festa, copa funcionários, Brinquedoteca/Salão de Jogos, Lavanderia Coletiva, Coworking, sala de administração, Academia, churrasqueira e hall dos térreos.

## **13. Instalação Hidráulica**

Serão executadas de acordo com as normas brasileiras específicas.

O abastecimento ocorrerá através da rede pública, obedecendo o projeto específico e atendendo às exigências da concessionária.

### **13.1. Os apartamentos serão entregues com:**

- Cozinha: 2 pontos de água fria.  
1 ponto de água quente para pia.
- Área serviço: 1 ponto de água fria.
- Banheiros: 3 pontos de água fria,  
Sendo 1 para chuveiro, 1 para lavatório e 1 para bacia sanitária.  
1 ponto de água quente para chuveiro.

Será previsto infraestrutura para instalação de ducha higiênica nos banheiros das unidades de apartamentos, ficando a cargo do adquirente da unidade, comprar e instalar os respectivos metais da ducha higiênica. Este ponto poderá ser o mesmo de abastecimento da bacia sanitária.

Será entregue infraestrutura para medição individual de água ficando a instalação dos relógios a cargo do adquirente da unidade:

#### **13.2. Materiais de Infraestrutura:**

Água fria: tubos e conexões em PVC ou PPR ou CPVC ou PEX;  
Esgoto sanitário: tubos e conexões em PVC;  
Águas pluviais: tubos e conexões em PVC;  
Água quente: tubos e conexões em cobre ou CPVC ou PPR;

#### **13.3. Reservatórios Inferiores e Superiores:**

As caixas d'água inferiores serão em concreto armado, ou em fibra ou metálicas e as superiores serão em concreto armado ou em fibra.

#### **13.4. Conjunto Moto Bomba com Recalque:**

As bombas de recalque serão instaladas obedecendo às características técnicas especificadas no projeto de instalação hidráulica.

### **14. Instalação Elétrica**

As instalações elétricas do empreendimento serão executadas obedecendo às exigências da concessionária e de acordo com as normas brasileiras específicas.

Para as unidades autônomas será entregue instalação elétrica com previsão para medição individualizada, sendo os medidores de responsabilidade dos proprietários.

#### **14.1. Materiais de Infraestrutura:**

Condutores: cobre eletrolítico / barramento blindado de alumínio ou cobre;  
Eletrodutos: tubos e conexões de polietileno ou polivinílico;  
Caixas e quadros: chapa metálica, PVC ou ABS;  
Dispositivos de proteção: disjuntores eletromagnéticos;  
Interruptores e tomadas: das marcas Mectronic, Perlex, Nambei-Rasquini, Fame, Lorenzetti, Siemens, Dicompel, Veltra, Alumbra, Pial ou similar.

#### **14.2. Proteção Contra Descargas Atmosféricas:**

Será instalada conforme as normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

#### **14.3. Luminárias:**

Serão instaladas luminárias em LED somente nas dependências das áreas comuns.  
Não serão entregues luminárias nas unidades residenciais exceto nas varandas das mesmas.

#### 14.4. Pontos Elétricos:

Os pontos elétricos nas unidades tipo serão previstos e dimensionados conforme projeto específico.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS – NÚMEROS DE PONTOS							
AMBIENTE	LUZ TETO	INTERRUPTOR	TOMADA	ANTENA	TELEFONE	INTERFONE	USB
ÁREA PRIVATIVA	SALAS	2	2	4	1	1	1
	DORMITÓRIOS	1	1	2	1		
	BANHEIRO	2	2	1			
	CIRCULAÇÃO	1	1				
	VARANDA/ÁREA DE SERVIÇO	1	1	3			
	COZINHA	1	1	4			1

#### 14.5. Campainha:

Será instalada na sala de cada unidade.

#### 15. Instalação de Gás Natural:

Será executada infraestrutura para previsão de medição individualizada, sendo a aquisição dos medidores responsabilidade dos proprietários/ condomínio.

Previsão para futura instalação de Gás Natural com fornecimento pela Comgás.

##### 15.1. Os apartamentos serão entregues com:

1 ponto de interligação de gás na cozinha para o fogão, e infraestrutura para o ponto do aquecedor de passagem a gás do chuveiro e pia da cozinha, cujo aparelho estará localizado na Varanda de cada apartamento e a sua aquisição ficará por conta dos proprietários.

#### 16. Ar-condicionado

Será entregue ponto de força (tubulação seca) no terraço das unidades para instalação de condensadora que possibilitará a instalação de sistema de ar-condicionado do tipo “Multi Split System Inverter” no dormitório principal e sala, assim como infraestrutura hidráulica (ponto de dreno) para as unidades evaporadoras nos ambientes supracitados.

**A rede frigorígena necessária para este sistema e seus equipamentos ficarão por conta dos proprietários.**

#### 17. Segurança Patrimonial

Será entregue infraestrutura para a instalação de um sistema de segurança patrimonial, com pontos terminais nos muros perimetrais e na entrada/saída de veículos.

A instalação da infraestrutura (tubulações secas) do sistema de segurança patrimonial e CFTV será entregue pela construtora.

Caberá ao condomínio/proprietário a aquisição dos equipamentos e sua instalação.

## **C - ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS**

### **C1- ÁREAS COMUNS SOCIAIS**

#### **1. Hall Social**

Paredes: pintura látex sobre gesso liso distorcido ou sobre massa única, conforme projeto de decoração.

Piso: cerâmico das marcas, Cecrisa, Incefra, Cedasa, Eliane ou similar.

Teto: pintura látex sobre forro de gesso ou gesso liso aplicado direto na laje.

#### **2. Brinquedoteca/Salão de Jogos**

Paredes: pintura látex sobre gesso liso distorcido ou sobre massa única, conforme projeto de decoração.

Piso: vinílico da marca Paviflex ou similar ou cerâmica das marcas, Cecrisa, Incefra, Cedasa, Eliane ou similar conforme projeto de decoração.

Teto: pintura látex sobre forro de gesso ou gesso liso aplicado direto na laje.

#### **3. Salão de Festas**

Paredes: azulejo até o teto somente na parede hidráulica, das marcas, Cecrisa, Cedasa, Eliane, Incefra ou similar e demais paredes: pintura látex sobre gesso liso ou sobre massa única, conforme projeto de decoração.

Piso: cerâmica das marcas, Cecrisa, Incefra, Cedasa, Eliane ou similar.

Teto: pintura látex sobre forro de gesso ou gesso liso aplicado direto na laje.

Bancada: de granito nacional com cuba de embutir em inox, das marcas, Fabrimar, Tramontina, Mekal, Technocuba ou similar.

Metais: cromados das marcas Forusi, Poly, Celfix, Logasa, Docol, com comando para água fria.

#### **4. Vestiários Feminino, Masculino e Wc PNE**

Paredes: azulejo até o teto das marcas, Cecrisa, Cedasa, Eliane, Incefra ou similar.

Piso: Cerâmica da marca Cecrisa, Incefra, Cedasa, Eliane ou similar.

Teto: pintura látex sobre forro de gesso ou gesso liso aplicado direto na laje.

Metais: cromados das marcas Forusi, Poly, Celfix, Logasa, Celite, Docol ou similar, com comando para água fria.

Louças sanitárias: das marcas, Deca, Icasa, Fiory, Hervy ou similar.

Lavatório: de louça com coluna, marcas Deca, Icasa, Fiory, Hervy ou similar, com comando para água fria.

#### **5. Academia**

Paredes: pintura látex sobre gesso liso ou sobre massa única, conforme projeto de decoração.

Piso: vinílico da marca Paviflex ou similar ou cerâmica das marcas, Cecrisa, Incefra, Cedasa, Eliane ou similar conforme projeto de decoração.

Teto: pintura látex sobre forro de gesso ou gesso liso aplicado direto na laje.

#### **6. Lavanderia coletiva**

Paredes: azulejo até o teto somente na parede hidráulica. Cerâmica das marcas, Cecrisa, Cedasa, Eliane, Incefra ou similar, e demais paredes: pintura látex sobre massa única, conforme projeto de decoração

Piso: cerâmica das marcas, Cecrisa, Incefra, Cedasa, Eliane ou similar.

Teto: pintura látex sobre forro de gesso ou gesso liso aplicado direto na laje.

## 6. Coworking

Paredes: pintura látex sobre gesso liso ou sobre massa única, conforme projeto de decoração

Piso: cerâmica das marcas, Cecrisa, Incefra, Cedasa, Eliane ou similar.

Teto: pintura látex sobre forro de gesso ou gesso liso aplicado direto na laje.

## 7. Churrasqueira

Paredes: pintura látex sobre massa única, conforme projeto de decoração.

Piso: cerâmico das marcas, Cecrisa, Incefra, Cedasa, Eliane ou similar.

Teto: pintura látex sobre forro de gesso ou gesso liso aplicado direto na laje.

Bancada: de granito nacional com cuba de embutir em inox, das marcas, Fabrimar, Tramontina, Mekal, Technocuba ou similar.

Metais: cromados das marcas Forusi, Poly, Celfix, Logasa, Docol com comando para água fria.

## 8. Circulação dos pavimentos “tipo”

Paredes: pintura látex sobre gesso liso ou sobre massa única.

Piso: Cerâmica das marcas, Cecrisa, Incefra, Cedasa, Eliane ou similar.

Teto: pintura látex sobre forro de gesso ou gesso liso aplicado direto na laje.

## C2 - ÁREAS COMUNS DE SERVIÇO

### 1. Hall de acesso aos elevadores dos Subsolos

Paredes: pintura látex aplicada diretamente sobre bloco ou sobre estrutura.

Piso: Cerâmica da marca Cecrisa, Incefra, Cedasa, Eliane ou similar.

Teto: pintura látex sobre forro de gesso ou gesso liso ou sobre laje.

### 2. Escadas e Áreas Técnicas

Paredes: pintura látex aplicada diretamente sobre bloco ou sobre estrutura.

Piso: pintura própria para piso.

Teto: textura sobre laje.

### 3. Área de Estacionamento de Veículos

Paredes: pintura látex e barra de sinalização aplicada diretamente sobre bloco ou sobre estrutura.

Piso: piso em concreto desempenado com pintura demarcatória das vagas.

Teto: pintura látex sobre concreto ou concreto aparente ou textura sobre laje.

### 4. Rampas

Paredes: pintura látex e barra de sinalização aplicada diretamente sobre bloco ou sobre estrutura.

Piso: piso cimentado com linhas antiderrapantes.

Teto: concreto aparente ou pintura látex sobre concreto ou textura sobre laje.

### 5. Vestiários Funcionários Feminino e Masculino

Paredes: azulejo até o teto das marcas, Cecrisa, Cedasa, Eliane ou similar.

Piso: cerâmica das marcas, Cecrisa, Cedasa, Eliane ou similar.

Teto: pintura látex sobre forro de gesso ou gesso liso aplicado direto na laje.

Metais: cromados das marcas Forusi, Poly, Celfix, Logasa, Celite, Docol ou similar.

Louças sanitárias: com caixa acoplada das marcas Icasa, Fiory, Hervy ou similar.

Lavatório: de louça com coluna, marcas Deca, Icasa, Fiory, Hervy ou similar, com comando para água fria.

## 6. Copa Funcionários

Paredes: pintura látex sobre gesso liso ou massa única.

Piso: cerâmica da marca Cecrisa, Cedasa, Eliane, Incefra ou similar.

Bancada: de granito nacional com cuba de embutir em inox, das marcas, Fabrimar, Tramontina, Mekal ou similar.

Teto: pintura látex acrílica sobre forro de gesso ou gesso liso aplicado direto na laje.

## 7. Administração

Paredes: pintura látex sobre gesso ou massa única.

Piso: cerâmica da marca Cecrisa, Cedasa, Eliane ou similar.

Teto: pintura látex acrílica sobre forro de gesso ou gesso liso aplicado direto na laje.

## 8. Guarita

Paredes: pintura látex sobre massa única ou sobre gesso liso;

Piso: cerâmica da marca Cecrisa, Cedasa, Eliane, Incefra ou similar.

Teto: pintura látex sobre forro de gesso ou gesso liso aplicado direto na laje.

Bancada: de granito nacional.

Vidro: será colocado vidro blindado na fachada para a rua.

## 9. W.C. Guarita

Paredes: azulejo até o teto das marcas Cecrisa, Cedasa, Eliane, Incefra ou similar;

Piso: cerâmica da marca Cecrisa, Cedasa, Eliane, Incefra ou similar;

Teto: pintura látex sobre forro de gesso ou gesso liso aplicado direto na laje.

Metais: cromados da marca Forusi, Poly, Celfix, Logasa, Celite, Docol ou similar.

Louças sanitárias: com caixa acoplada das marcas, Deca, Icasa, Fiory, Hervy ou similar.

Lavatório: de louça com coluna, marcas Deca, Icasa, Fiory, Hervy ou similar, com comando para água fria.

## 10. Depósito de Lixo

Paredes: azulejo até o teto das marcas, Cecrisa, Cedasa, Eliane, Incefra ou similar;

Piso: cerâmica das marcas, Cecrisa, Cedasa, Eliane, Incefra ou similar;

Teto: pintura látex acrílica sobre estrutura ou textura ou forro de pvc.

## C3 - PAVIMENTO TÉRREO EXTERNO

Para os ambientes sociais externos como playground e pátio descoberto foi desenvolvido projeto específico de paisagismo e decoração com definição dos revestimentos, mobília, iluminação e plantio.

## D - ACABAMENTOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

### 1. Sala de Estar e Jantar/Dormitórios

Paredes: pintura látex branca sobre gesso liso ou massa única.

Piso: laje em concreto desempenado.

Teto: pintura látex branca sobre gesso liso aplicado direto na laje.

### 2. Varanda/ Área de Serviço

Paredes: argamassa e textura conforme projeto arquitetônico da fachada. Cerâmica das marcas, Cecrisa, Cedasa, Eliane, Incefra ou similar, junto ao tanque sobre a parede do shaft.

Piso: cerâmica antiderrapante das marcas, Cecrisa, Incefra, Cedasa, Eliane ou similar.



Tanque: em louça das marcas, Deca, Icasa, Fiory, Hervy ou similar.

Metais: cromados da marca Deca, Forusi, Poly, Celfix, Logasa, Celite ou similar, com comando para água fria.

Teto: pintura látex sobre forro de gesso ou gesso liso aplicado direto na laje.

### 3. Cozinha

Paredes: cerâmica das marcas, Cecrisa, Cedasa, Eliane, Incefra ou similar, revestido em azulejo até o teto somente na parede hidráulica. Pintura látex sobre massa única no restante.

Piso: cerâmica da marca Cecrisa, Cedasa, Eliane, Incefra ou similar.

Bancada: de granito nacional com cuba em inox de embutir da marca Fabrimar, Tramontina, Mekal, Technocuba ou similar.

Metais: cromados da marca Deca, Forusi, Poly, Celfix, Logasa, Celite, Docol ou similar, com comando para água fria.

Teto: pintura látex branca sobre forro de gesso ou gesso liso aplicado direto na laje.

### 4. Banheiro

Paredes: cerâmica das marcas, Cecrisa, Cedasa, Eliane, Incefra ou similar, revestimento em azulejo até o teto somente na parede hidráulica e no box. Pintura látex acrílico sobre massa única no restante.

Piso: cerâmica das marcas, Cecrisa, Cedasa, Eliane, Incefra ou similar.

Teto: pintura látex branca sobre forro de gesso.

Lavatório: de louça com coluna, marcas Deca, Icasa, Fiory, Hervy ou similar, com comando para água fria.

Metais: cromados da marca Forusi, Poly, Celfix, Logasa, Celite, Docol ou similar, com comando para água fria.

Louças sanitárias: com caixa acoplada das marcas, Icasa, Fiory, Hervy ou similar.

## OBSERVAÇÕES GERAIS

1. A Incorporadora 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.

2. Todos os equipamentos cujo fornecimento não está garantido pela construtora e não estiverem expressamente indicados pelo presente memorial, deverão ser providenciados e instalados diretamente pelo proprietário e/ou condomínio.

3. O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas, conforme as especificações que constam no projeto executivo de paisagismo. Todas as imagens apresentadas nos desenhos, material de divulgação (vídeos, imagens, redes sociais e sites) e publicitário (material impresso: volantes, outdoors, folhetos, anúncios etc.), perspectivas, plantas humanizadas ou qualquer outra forma de veiculação, representam artisticamente a fase adulta das espécies.

4. As imagens do material de vendas representam artisticamente o imóvel comercializado, podendo, portanto, apresentar variações em relação à construção final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento dos postulados legais. As ilustrações artísticas das plantas, móveis, objetos de decoração e utensílios, são meramente ilustrativos e não integram o memorial descritivo. As medidas estão de face a face em metros. As perspectivas artísticas das áreas externas e internas do empreendimento estão apresentadas como sugestão de decoração.

5. As áreas comuns do empreendimento serão decoradas, mobiliadas e equipadas conforme projeto específico, exceto os equipamentos (máquinas de lavar roupa e máquinas de

secar roupa) da lavanderia coletiva que deverão ser providenciados pelo condomínio.

6. Os equipamentos e artigos de decoração a serem adquiridos pela construtora para as áreas comuns do condomínio, conforme projeto de decoração, poderão ser substituídos por outros similares ou equivalentes.

7. Não fazem parte deste escopo de fornecimento e instalação os seguintes itens: lixeiras, assentos sanitários, espelhos para vestiários e lavabos, papeladeiras, saboneteiras, toalheiros, bebedouros, quadros de avisos, carrinhos de supermercado, quadro de chaves e demais utensílios que caracterizam a implantação do condomínio, ficando estes itens à cargo deste após a entrega do empreendimento.

8. As instalações elétricas do apartamento preveem pontos de tomada com voltagens definidas para a utilização de equipamentos e maquinários comuns e padronizados.

9. Os chuveiros e aquecedor a gás de passagem das unidades autônomas, serão adquiridos e instalados pelos seus respectivos proprietários e deverão apresentar vazão adequada às instalações hidráulicas dos apartamentos.

10. Os chuveiros elétricos dos vestiários para funcionários do condomínio, serão instalados pela construtora.

11. Os equipamentos e artigos de decoração a serem adquiridos pela construtora para as áreas comuns do condomínio, conforme projeto de decoração, poderão ser substituídos por outros similares ou equivalentes.

12. Será previsto infraestrutura para Wi-Fi nas áreas comuns internas do térreo, cuja instalação caberá ao condomínio.

13. Por motivos técnicos, poderão ser executadas sancas de gesso (para passagem de instalações), bem como shafts, nas unidades e nas áreas comuns.

14. Por motivos técnicos, poderão ser executados qualquer outro tipo de modificação nas unidades autônomas e nas áreas comuns.

  
\_\_\_\_\_  
**Responsável Técnico**  
GABRIELA REIZINGER BONOMO

  
\_\_\_\_\_  
**Incorporadora**  
AVITA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.  
CNPJ: 00.537.222/0001-48