



Roteiro do corretor

Material para uso exclusivo do corretor





Construindo legados,
transformando vidas.



Nós somos o Grupo Cataguá. Somos movidos pela paixão da realização. Construímos grandes projetos e grandes relações sempre buscando ser o ambiente que você escolheu para criar as melhores memórias. Desde 1986, expressamos nossa relevância nas soluções imobiliárias construindo um legado de credibilidade, excelência e superação das expectativas.

E, hoje, você faz parte desse universo de possibilidades.

CONHEÇA O GRUPO:

AUTEN
INCORPORADORA

CATAGUÁ
CONSTRUTORA

Somos a
**24ª MAIOR CONSTRUTORA
IMOBILIÁRIA DO PAÍS**

(Revista O Empreiteiro)

ASSOCIADA À ABRAINC

Associação que representa as principais incorporadoras do país.



Transformando
positivamente a
vida das pessoas.

+ DE 50 CIDADES
EM SÃO PAULO

+ DE 55 MIL
SONHOS
REALIZADOS

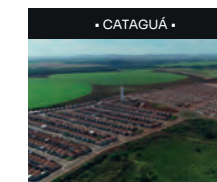
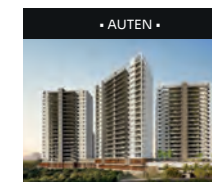
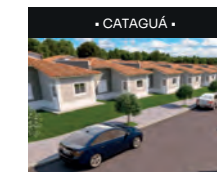
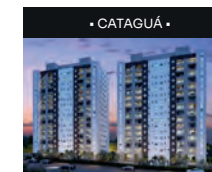
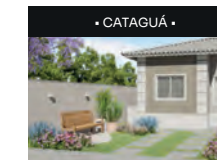
+ DE 16 MIL
UNIDADES ENTREGUES.

+ DE 500
COLABORADORES



Da realização de um
sonho à vivência do
extraordinário.

Veja aqui alguns dos nossos empreendimentos:



ACESSE: GRUPOCATAGUA.COM.BR

☎ (11) 4004-2964

📱 CATAGUASOLUCOESIMOBILIARIAS

AV. DR. CÁSSIO PASCOAL PADOVANI, 1277 | MORUMBI | PIRACICABA/SP



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA FACHADA

APARTAMENTOS DE
54 m² a 58 m²

 2 DORMITÓRIOS + VARANDA

 OPÇÃO GARDEN DE 80 m² A 82 m²

 LAZER COMPLETO

 LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA

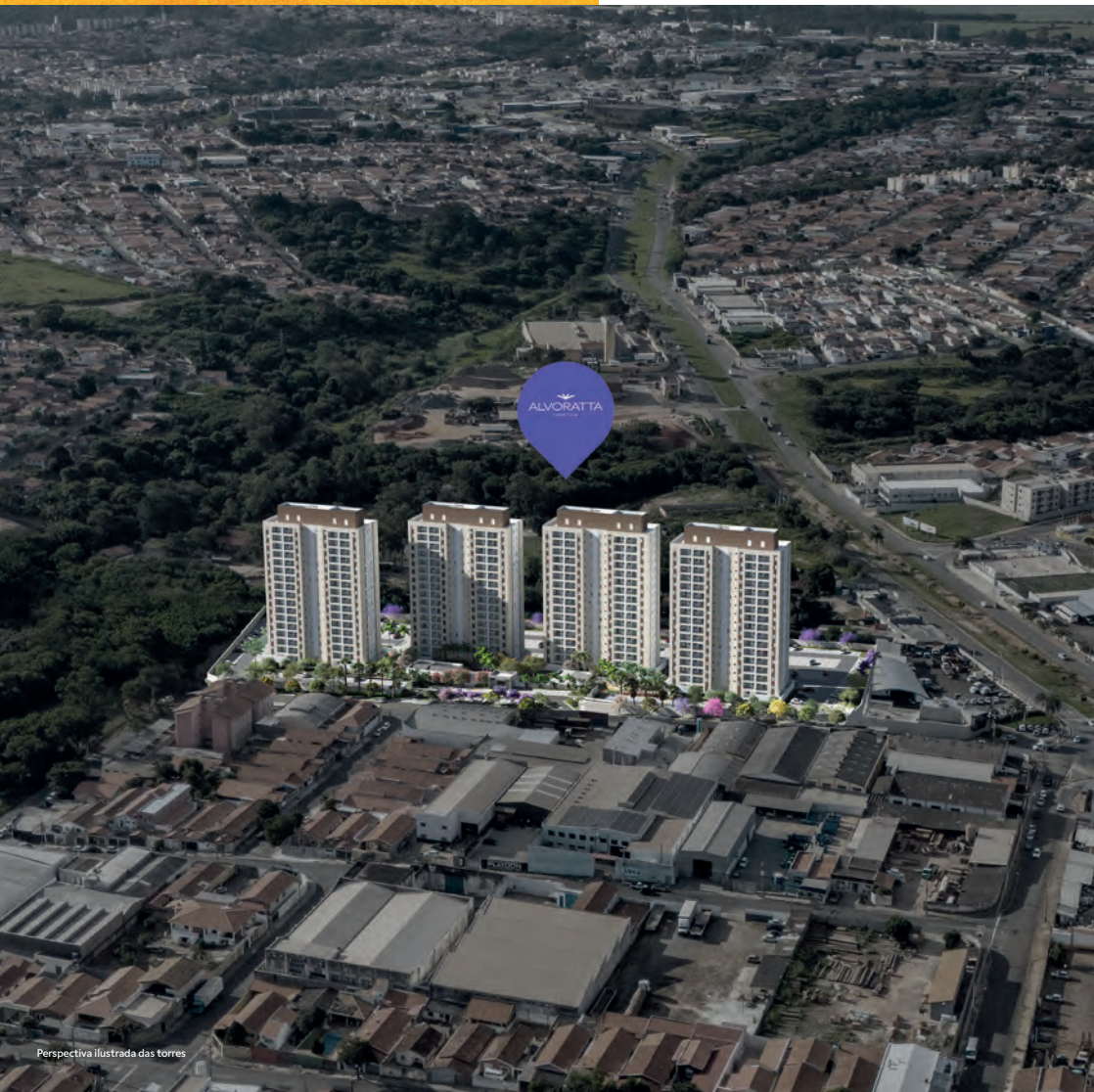


ALVORATTA

HOME CLUB

**SEU NOVO LAR,
um novo amanhã**

Uma nova forma de viver com segurança e conforto. Seu novo lar será um espaço no qual o bem-estar é pautado em uma excelente qualidade de vida. O empreendimento ainda é beneficiado pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, que oferece condições especiais para que você e sua família conquistem o lar dos seus sonhos com tranquilidade e facilidade.

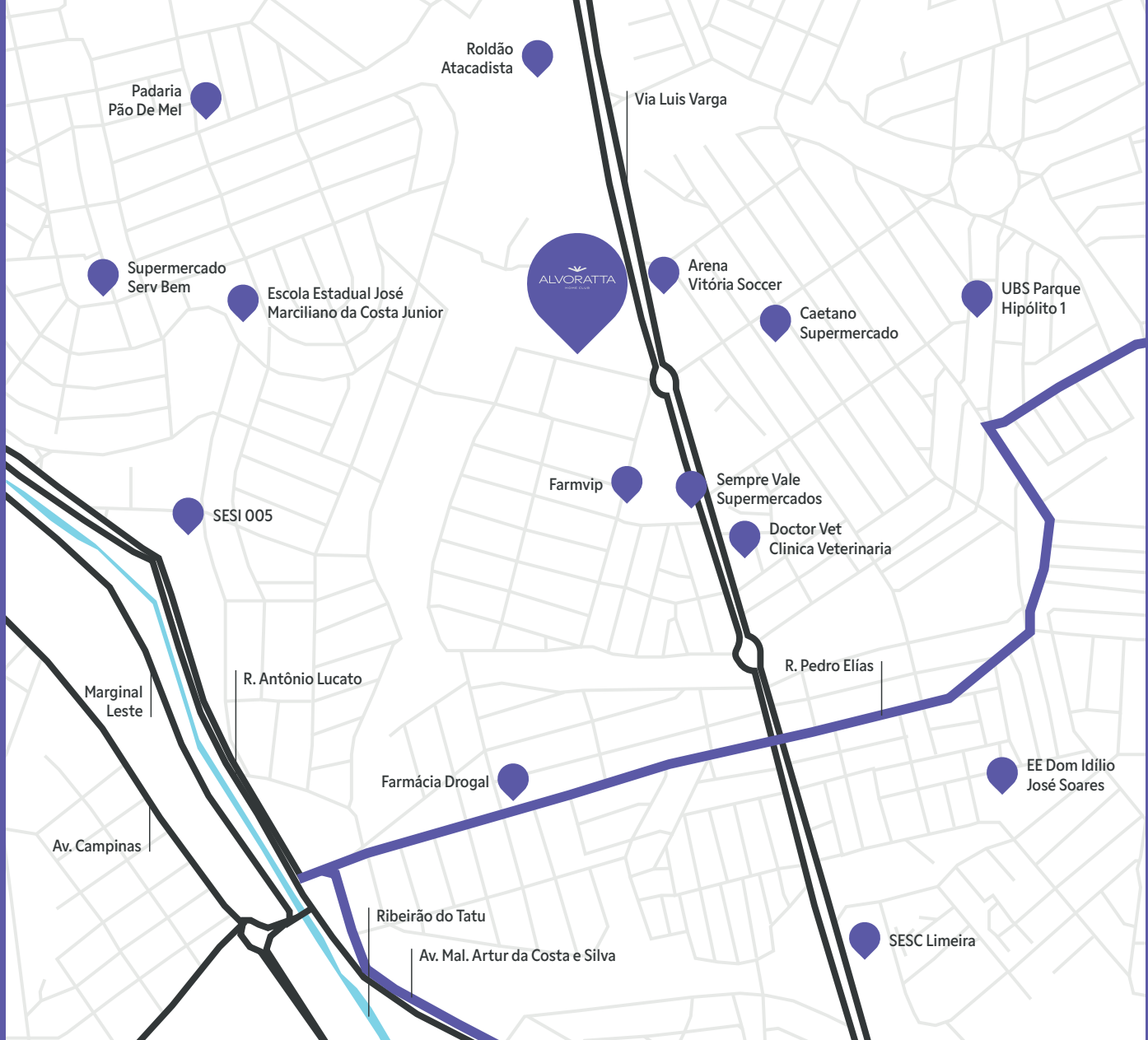


Rua Araceles Destro Panini, 205
Região do Vista Alegre - Limeira/SP

Localização privilegiada

Localizado estrategicamente na região do Vista Alegre, o Alvoratta Home Club redefine o padrão de qualidade de vida na cidade. Com apartamentos cuidadosamente planejados de 54 m² a 58 m², cada unidade é um convite ao conforto e à modernidade. Aqui, você encontra não apenas um lar, mas um ambiente que combina praticidade e lazer em cada detalhe. Desde a ventilação natural até os espaços integrados, cada aspecto foi pensado para proporcionar amplitude e bem-estar. Além disso, sua localização privilegiada oferece fácil acesso a supermercados, escolas, posto de saúde e muito mais, garantindo conveniência no dia a dia dos moradores.

- | | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| 📍 Sempre Vale Supermercados: 1 min | 📍 Covabra Supermercado: 5 min |
| 📍 Posto de combustível: 1 min | 📍 Assaí Atacadista: 5 min |
| 📍 Farmavip: 1 min | 📍 Centro: 5 min |
| 📍 Roldão Atacadista: 2 min | 📍 Santa Casa: 5 min |
| 📍 Escola: 3 min | 📍 Farmácia Droga Raia: 5 min |
| 📍 SESC: 3 min | 📍 Agências bancárias: 5 min |
| 📍 Padaria Pão de Mel: 3 min | 📍 Unimed: 7 min |




ALVORATTA
HOME CLUB



Perspectiva ilustrada da fachada



Imagem meramente ilustrativa

Lazer completo para seus melhores momentos

Descubra um novo conceito de diversão em família no Alvoratta Home Club.

Um lugar onde diversão e descanso se encontram em cada espaço. Com uma infraestrutura completa de lazer de clube, incluindo piscinas adulto e infantil, salão de festas, churrasqueira, quadra poliesportiva, brinquedoteca e até um espaço pet, aqui você e sua família vivenciarão momentos únicos. Seja para relaxar, exercitar-se ou simplesmente aproveitar o convívio com amigos e familiares, cada espaço foi projetado para transformar seu dia a dia em algo extraordinário.

Descubra o futuro da vida urbana em Limeira em um empreendimento pensado para proporcionar conforto, segurança e qualidade de vida incomparáveis.



O primeiro Home Club de Limeira

O Alvoratta Home Club é mais do que um lugar para morar: é onde você construirá suas melhores lembranças e viverá momentos únicos com sua família.



Piscinas adulto e infantil

Desfrute momentos
refrescantes e divertidos



Imagem meramente ilustrativa



Perspectiva ilustrada das piscinas adulto e infantil

Salão de festas

Celebre momentos especiais
com estilo e conforto



Imagem meramente ilustrativa



Perspectiva ilustrada do salão de festas



Perspectiva ilustrada do salão gourmet



Imagem meramente ilustrativa

Salão gourmet

Um espaço intimista, perfeito para encontros aconchegantes com amigos, integrado ao salão de festas. Ambiente que acolhe até 20 pessoas e conta com uma cozinha própria para tornar seus eventos ainda mais especiais.



Churrasqueira

O cenário ideal para reunir
amigos e familiares e saborear
momentos de confraternização



Imagem meramente ilustrativa



Perspectiva ilustrada da churrasqueira



Perspectiva ilustrada da sala de jogos teen



Imagem meramente ilustrativa

Jogos teen

Entretenimento garantido
para os jovens



Pet place

Ambiente pensado especialmente
para a diversão do seu melhor amigo



Imagem meramente ilustrativa



Pet care/wash

Garantindo o bem-estar e a higiene
do seu animal de estimação



Perspectiva ilustrada do pet care

Praças com espaço de lareira externa

Projetadas para proporcionar momentos de relaxamento e contato com a natureza



Imagem meramente ilustrativa



Perspectiva ilustrada da praça



Perspectiva ilustrada da quadra recreativa



Imagem meramente ilustrativa

Quadra recreativa

O espaço perfeito para diversas atividades esportivas

Playground

O lugar ideal para as crianças
brincarem com segurança e alegria



Imagem meramente ilustrativa



Perspectiva ilustrada do playground



Imagem meramente ilustrativa

Brinquedoteca

Ambiente projetado para estimular a
criatividade e a diversão

Espaço para Mercado 24 horas

Praticidade e conforto para
as compras do dia a dia



Imagem meramente ilustrativa



Perspectiva ilustrada do mercado 24 horas



Portaria com clausura e espaço delivery

Segurança e conveniência para
moradores e visitantes

Perspectiva ilustrada da portaria

APARTAMENTOS COM
PLANTAS INTELIGENTES
E ESPAÇOS MUITO BEM
APROVEITADOS



Dormitório casal

Planta de 54 m²



Perspectiva ilustrada do dormitório de casal



Perspectiva ilustrada do dormitório 2

Dormitório 2

Planta de 54 m²

Living

Planta de 58 m²



Perspectiva ilustrada do living



Perspectiva ilustrada da cozinha

Cozinha

Planta de 58 m²

VISTA LIVRE EM TODOS
OS APARTAMENTOS

Varanda

Planta de 58 m²



Perspectiva ilustrada da varanda

Planta 54 m²

Com opção garden



Planta 57 m²

Com opção garden



Planta 58 m²





UM LUGAR, MUITAS
EXPERIÊNCIAS PARA
CURTIR EM FAMÍLIA

Diferenciais Alvoratta



PISCINAS ADULTO
E INFANTIL



SALÃO DE FESTAS



SALÃO GOURMET



CHURRASQUEIRA



JOGOS TEEN



PET CARE/ WASH



PET PLACE



PRAÇA COM LAREIRA



QUADRA
RECREATIVA



PLAYGROUND



BRINQUEDOTECA



ESPAÇO PARA
MERCADO 24 HORAS



PORTARIA COM
ESPAÇO DELIVERY

- Localização estratégica em Limeira.
- Condomínio com lazer de clube.
- Segurança reforçada.
- Vista livre em todas as unidades.
- Varanda com acesso duplo (cozinha e living) em todos apartamentos.
- Integração entre os ambientes de sala, jantar e cozinha.
- Ventilação natural em todos os ambientes.
- 2 elevadores por pavimento.
- 1 vaga de garagem por apartamento.

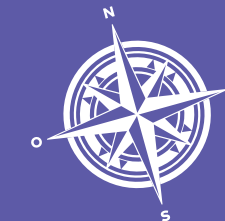
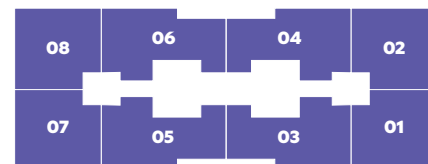
**TUDO ISSO
DENTRO DO**



**Minha Casa
Minha Vida**



Posicionamento dos
finais dos apartamentos
nas torres:



Mapa de implantação

- 536 unidades
- 4 torres com 8 apartamentos por andar

- 1 Portaria
- 2 Praça
- 3 Salão de festas
- 4 Espaço gastronômico
- 5 Playground
- 6 Piscinas adulto e infantil
- 7 Quadra
- 8 Churrasqueiras
- 9 Pet wash
- 10 Brinquedoteca
- 11 Mercado 24 horas
- 12 Sala de jogos

Ficha Técnica

Cidade: Limeira

Localização: Rua Araceles Destro Panini, 205 - Gleba Beatriz - Limeira/SP

Tipologia:

- 54 m² (256 UH);
- 57,47 m² (128 UH);
- 58,84 m² (128 UH) + 24 gardens,
- Totalizando 536 unidades habitacionais

Torre A, B, C e D : z

64 unidades de 54 m² (final 1, 2, 7 e 8)

32 unidades de 57,47 m² (final 4 e 6)

32 unidades de 58,84 m² (final 3 e 5)

2 gardens 54 m² + 28,40 m² (descoberto) – final 2 e 8

2 gardens 54 m² + 28,52 m² (descoberto) – final 1 e 7

2 gardens 57,47 m² + 22,59 m² (descoberto) – final 4 e 6

Item	Diferencias todos os apartamentos
Vista	Vista livre em todas as unidades.
Elevadores	Foram destinados 2 elevadores por pavimento.
Varanda	Todas as unidades possuem varanda com acesso duplo
Ventilação	Ventilação natural em todos os ambientes
Ambiente Integrado	Integração entre os ambientes de sala/jantar/cozinha
Vagas	1 vaga por apartamento

TOTAL: 536 unidades | 8 aptos por andar (térreo + 16 andares) | Área do terreno: 27.237,12 m²



Imagem meramente ilustrativa

Informações Comerciais

Uma relação para ser boa e duradoura precisa ser transparente. Para ter sucesso em vendas, é preciso encantar e identificar as necessidades do cliente. Segue abaixo um roteiro para atendimento assertivo e eficaz

ABORDAGEM

- Encante o cliente nos primeiros momentos, cause uma boa impressão; quando se apresentar ao cliente (fixe seu nome e o nome do cliente)
- Identifique quem será o decisor da compra (marido ou mulher, por exemplo), criando uma sintonia.
- Quebre o gelo (preste atenção no perfil do cliente – roupas, acessórios, etc.).
- Mantenha contato visual constante e confortável;
- Nunca interrompa quando o cliente estiver falando;
- Não apresse o cliente e ignore distrações, principalmente quando estiver com crianças.
- Reaja com um aceno de cabeça, sorriso, curtas respostas verbais e linguagem corporal positiva, ou seja, engaje-se com o cliente.
- Evite qualquer “tique”, como estalar os dedos ou ficar clicando uma caneta.
- Demonstre interesse fazendo perguntas sobre as ideias do cliente;
- Aborde as características do produto e benefícios.

ENTENDA O CLIENTE

A missão é vender, portanto busque impressionar todos os sentidos o comprador. Estar atento às necessidades do cliente é a chave para realizar boa venda.

Torne o momento da venda interessante ao cliente, uma oportunidade de descoberta.

Entenda as necessidades do cliente e ajude-o a resolvê-las.

- O que motivou a procura por um imóvel? Está comprando para morar ou investir (venda ou aluguel)?
- Solteiro(a) ou casado(a), quantas pessoas vão morar no imóvel?
- Onde mora atualmente?
- Onde trabalha (região)?

- Como ficou sabendo do empreendimento?
- Já visitou outros empreendimentos?
- Média de valor que procura por um imóvel?
- Segurança, lazer, status, poder, família, etc.

IDENTIFIQUE O POTENCIAL DE COMPRA DO CLIENTE

- Qual é a renda bruta familiar?
- Tipo de renda, assalariado ou autônomo (como pode comprovar)?
- Há comprometimento de renda com empréstimos ou financiamentos?
- Contribuiu com o FGTS por mais de 36 meses? Tem saldo? Irá utilizar?
- Possui alguma reserva de dinheiro para investir na compra do imóvel?
- Tem imóvel no nome ou já financiou algum imóvel em banco?
- Informe ao cliente sobre a verificação do SPCP/ SERASA/CND.

SIMULE O FINANCIAMENTO NO SITE DA CAIXA ACESSANDO O LINK DO QRCODE AO LADO



Identificar o potencial de financiamento do cliente para apresentar o produto ideal que se encaixe em suas condições de pagamento, mas ainda não é o momento de apresentar preço e condições de pagamento.

APRESENTAÇÕES

- Apresente seu trabalho como corretor de imóveis.
- Apresente a imobiliária (quanto tempo no mercado, etc.).
- Apresente a construtora (história, dados importantes e diferenciais).
- Apresente a localização do empreendimento (o cliente deverá visualizar como a região estará daqui a três anos, com mais comércio, praças, o bairro em funcionamento, etc.).
- Apresente o produto e o empreendimento

(apresentar o produto ideal de acordo com a identificação do potencial de compra, o que melhor se encaixa para o cliente).

- Apresente o conceito de bairro planejado, se for o caso.
- Fale sobre a valorização do imóvel (o imóvel na planta poderá valorizar no mínimo 40% depois de pronto).
- Apresente os benefícios do produto (o que o produto pode proporcionar ao cliente).
- Trabalhe a imaginação (o cliente deve se imaginar morando no imóvel).

APRESENTAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO

- Crédito Associativo - CAIXA (financiamento na planta e parcela de juros obra).
- Garantias e seguros do contrato de financiamento.
- Simulação (tipos de tabelas, juros, correção, taxas e amortização).
- Regras de utilização do FGTS (se for o caso).
- Comprometimento da renda (não contrair empréstimo e financiamento).
- Consultas cadastrais (manter o nome sem restrições para assinar o financiamento com o banco).
- Despesas com ITBI, registro e taxas bancárias.
- Documentação necessária para assalariado ou autônomo (apurar lista de documentos).
- Após aprovação do crédito, manter mesmo perfil até a assinatura com o banco.
- Negocie um fluxo de pagamento na melhor condição para o cliente!
- “Peça o fechamento!” - Foque nas necessidades do cliente e supere as objeções.

PERGUNTAS DE FECHAMENTO COM O CLIENTE

- Tem alguma dúvida?
- Vamos finalizar?
- Qual a sua preferência na posição da unidade?
- Vamos montar a pasta de documentos para aprovação?
- Gostou do empreendimento e das condições de pagamento?

Peça os documentos que o cliente tem em mãos

e entregue a lista do restante dos documentos necessários para completar a pasta.

ANÁLISE DE CRÉDITO E ASSINATURA DO CONTRATO

- O cliente deve preencher e assinar a ficha cadastral, onde autoriza o manejo de seus dados por conta da LGPD e autoriza a análise de crédito em seu nome.
- Reunir a documentação necessária para análise de crédito (apurar lista de documentos).
- Cadastrar o cliente corretamente no sistema de vendas da construtora, anexar os documentos e enviar para a análise de crédito – Construtor de Vendas (CV).
- Após aprovação do crédito pelo correspondente bancário, agendar com o cliente; escolher a unidade no sistema de vendas e formalizar a proposta com o cliente.
- Cadastrar as condições da proposta e efetivar a reserva em sistema, validar vencimentos das parcelas, Índices de Correção/Tipo de Juros Price/ Sac e Percentual dos Juros/Carência).
- Atentar-se ao e-mail correto do cliente, no qual será encaminhado o contrato digital para assinatura.

ANÁLISE DE CRÉDITO E ASSINATURA DO CONTRATO

O cliente está comprando uma unidade na modalidade “Imóvel na Planta”, isso significa que a unidade ou loteamento ainda não estão prontos. A venda será financiada pela Caixa Econômica Federal, parte do projeto dentro do Programa Minha Casa, Minha Vida, de responsabilidade do Governo Federal, e parte dentro do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo). Esse financiamento poderá não cobrir o valor total do imóvel, sendo necessário o aporte de recursos próprios. Caso esse valor precise ser parcelado com a construtora, será realizado com a correção do INCC (Índice Nacional da Construção Civil) ou outro indexador previsto em contrato, e acréscimo de juros 1% ao mês. Se for do seu interesse, consulte a construtora para saber detalhadamente as condições, prazos e valores.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE VENDAS DE IMÓVEIS CATAGUÁ

- As ilustrações do material de vendas, bem como os materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas ou da obra, tais como ar-condicionado, revestimentos de pisos e paredes, bancadas, louças, metais, luminárias, pintura, molduras de gesso, sancas, tabicas, papéis de parede, móveis, objetos, etc., são meramente ilustrativos e não fazem parte do contrato de compra e venda. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos dos materiais gráficos de venda, bem como sobre os materiais utilizados na unidade modelo e/ou stand de vendas, o acabamento previsto neste memorial descritivo que, rubricado pelas partes, faz parte integrante do contrato.
- As imagens, ilustrações, artes, perspectivas, plantas humanizadas referentes ao imóvel apresentadas no stand de venda, folders, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação são ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequabilidades técnicas ou de atendimento a postulados legais. Os layouts mobiliários, cores, paginações de acabamentos e vegetação apresentados nas imagens de venda são ilustrativos, são simples sugestão de decoração e acabamento e não fazem parte do escopo de fornecimento.
- A construtora garante a sua casa contra vícios (problemas) de construção e de materiais em conformidade com a legislação vigente, sendo que o prazo pode variar.

PERDA DA GARANTIA:

- Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que estará disposto no Manual do Proprietário, no que diz respeito à manutenção preventiva para imóveis habitados ou não.
- Em caso fortuito ou de força maior nos termos do artigo 393 do Código Civil.
- Se for efetuada reforma ou descaracterizações dos sistemas na casa.
- Por danos por mau uso caracterizado, inclusive, pela não execução no prazo correto dos serviços complementares. Os “complementos” de sua casa, tais como muros de divisa, impermeabilização, drenagem e pavimentação

do terreno e outros que mesmo não tendo sido financiados e não sendo de acompanhamento desta empresa, não deixam de ser imprescindíveis. Estudar o contrato de compra e venda e a Confissão de Dívidas e mencionar a Cartilha de Contratação e/ou Manual do Proprietário para tirar dúvidas.

FASES DO RELACIONAMENTO COM O CLIENTE

- Comercialização do empreendimento: o cliente pode conhecer um produto Cataguá através de um dos nossos estandes de vendas, no nosso site ou por meio de nossos parceiros corretores.
- Assinatura do contrato: o cliente receberá o contrato assinado, planta da unidade, memorial descritivo e manual do cliente.
- Informações financeiras: aqui começam as etapas de pagamento do imóvel, da entrada à quitação.
- Execução da obra: nessa fase, inicia-se a construção do empreendimento.
- Vistorias: ao final da obra, o cliente participará da vistoria final do empreendimento.
- Entrega das chaves: neste momento, as chaves são entregues após a vistoria da casa, realizada junto a um profissional da Cataguá.

Memorial Descritivo das Habitações

1. OBJETIVO

Este memorial tem por objetivo apresentar um conjunto de informações complementares à execução da obra, de modo a estabelecer as premissas que orientarão a especificação dos sistemas e equipamentos a serem empregados no empreendimento.

2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento será composto por 536 apartamentos, distribuídos em quatro torres, contendo cada torre 17 pavimentos (1 térreo e 16 pavimentos tipo) com 134 apartamentos em cada torre, sendo 6 apartamentos no Pavimento Térreo e 8 apartamentos em cada pavimento Tipo do 1º ao 16º pavimentos. As vagas de garagem serão descobertas.

Áreas de uso comum: portaria com clausura, salão de festas, salão gourmet, churrasqueira, vestiário da piscina, piscina adulto, piscina infantil, quadra recreativa, espaço de banho de animais, brinquedoteca, espaço para mini mercado, salão de jogos e espaço delivery.

Áreas técnicas: depósito, refeitório de funcionários, vestiário de funcionários, salas de pressurização, centros de medição área para reservatórios inferiores, depósitos de lixo reciclável e orgânico, casa de bombas das piscinas, DML, Administração. Denominado “Alvoratta”, está localizado na Rua Araceles Destro Panini, nº 205, Gleba Beatriz Município de Limeira–SP

Sendo a área do terreno e as áreas construídas resumidas conforme o quadro a seguir:

TERRENO: 27.237,12 m²

UNIDADES TÉRREO	M²	DORMITÓRIOS
FINAIS 1 e 7	54,00 m²	2
FINAIS 2 e 8	54,00 m²	2
FINAIS 4 e 6	57,47 m²	2

UNIDADES TIPO	M²	DORMITÓRIOS
FINAIS 1, 2, 7 e 8	54,00 m²	2
FINAIS 3 e 5	58,84 m²	2
FINAIS 4 e 6	57,47 m²	2

3. TERRAPLENAGEM

O terreno será terraplenado prevendo-se a adequação das cotas de platô determinadas em projeto, de forma a garantir o acesso dos equipamentos necessários para a execução das fundações e demais atividades.

4. FUNDAÇÕES

As fundações serão executadas conforme projeto e pareceres específicos, em atendimento às normas técnicas da ABNT.

5. ESTRUTURAS DE CONCRETO

A estrutura das torres será em alvenaria estrutural, executada de acordo com os cálculos e projetos elaborados, em atendimento às normas da ABNT.

6. IMPERMEABILIZAÇÃO

A impermeabilização será executada em locais definidos, conforme projeto específico.

7. COBERTURAS

Serão executadas coberturas com telha de fibrocimento, conforme projeto específico.

8. REVESTIMENTOS PAREDE / PISO / TETO

Apartamento tipo:

DEPENDÊNCIAS	PISOS	PAREDES	TETOS
ESTAR / JANTAR	Contrapiso cimentado	Gesso liso e pintura látex na cor branca	Gesso liso sobre laje com pintura látex na cor branca
DORMITÓRIOS	Contrapiso cimentado	Gesso liso e pintura látex na cor branca	Gesso liso sobre laje com pintura látex na cor branca
BANHEIROS	Revestimento cerâmico	Revestimento cerâmico na área do box e na parede atrás da bancada. O restante com pintura látex na cor branca	Pintura látex acrílico sobre forro de gesso liso
COZINHA/ ÁREA DE SERVIÇO	Revestimento cerâmico	Revestimento cerâmico na parede atrás da pia e tanque. O restante com pintura látex na cor branca	Gesso liso sobre laje ou sanca de gesso com pintura látex na cor branca

CIRCULAÇÃO	Contrapiso cimentado	Gesso liso e pintura látex na cor branca	Gesso liso sobre laje com pintura látex na cor branca
TERRAÇO	Revestimento cerâmico	Argamassa decorativa ou reboco conforme fachada	Pintura látex acrílico sobre forro de gesso liso

Alguns ambientes receberão forro e/ou sanca e/ou moldura em gesso, conforme projeto específico. As bancadas, soleiras e baguetes serão em granito com acabamento polido.

9. ESQUADRIAS

As esquadrias das unidades e áreas comuns serão em alumínio com pintura eletrostática na cor branca e vãos conforme projeto específico.

Nas unidades, os vidros serão do tipo liso na sala, dormitórios e cozinha/área de serviço e mini boreal no banheiro.

As portas, batentes e guarnições serão de madeira, no padrão kit portas prontas na cor branca.

Nos terraços serão instalados gradis de ferro com pintura na cor preta.

10. FERRAGENS

Maçanetas, fechaduras e dobradiças serão com acabamento cromado.

11. PEÇAS E METAIS SANITÁRIOS

As peças sanitárias dos apartamentos tipo e térreo serão da linha básica, com metais compatíveis com a linha especificada e de acordo com projeto específico.

12. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / SISTEMAS

Deverão ser executadas em conformidade com os projetos específicos, desenvolvidos atendendo às exigências das normas da ABNT, bem como aos padrões estabelecidos pela concessionária local.

Campainhas: haverá um botão para campainha na entrada social de cada apartamento.

Interfone: será fornecido um ponto por unidade, localizado na cozinha, interligado na guarita.

Sistemas: na sala e nos dormitórios, serão fornecidos apenas tubulações secas para instalação de antena ou

cabo para TV/internet e telefone, sendo necessária a instalação e/ou assinatura junto a empresa específica, a cargo do proprietário.

Iluminação: as luminárias das unidades privativas ficarão a cargo do proprietário.

Medidores de energia: os medidores de energia serão individualizados e localizados em áreas técnicas. O pedido de ligação na concessionária fica a cargo do proprietário, assim como a instalação dos medidores ocorrerá pela concessionária.

13. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Água fria: serão executadas em conformidade com os projetos específicos, utilizando tubos e conexões seguindo as exigências das normas da ABNT, bem como os padrões estabelecidos pela concessionária local.

Será prevista a infraestrutura para instalação.

Esgoto e águas pluviais: serão executadas em conformidade com os projetos específicos, utilizando tubos e conexões seguindo as exigências das normas da ABNT, bem como os padrões estabelecidos pela concessionária local.

Medidores de água: os medidores de água serão individualizados e localizados nos halls de cada pavimento. O pedido de ligação na concessionária fica a cargo do proprietário.

Gás: será entregue um ponto de gás para o fogão da cozinha. Serão executados em conformidade com os projetos específicos, utilizando tubos e conexões conforme exigências das normas da ABNT, bem como padrões estabelecidos pela concessionária local.

Medidores de gás: os medidores de gás serão individualizados. O pedido de ligação na concessionária fica a cargo do proprietário.

14. AR-CONDICIONADO

As unidades autônomas serão entregues com drenos e infraestrutura elétrica seca para pontos de ar-condicionado, localizados na sala de estar e um em cada dormitório, com capacidade de acordo com projeto específico. Toda a tubulação frigorígena, cabeamento e equipamentos ficarão a cargo do cliente. A condensadora deverá ser instalada pelo proprietário no terraço.

As áreas comuns (administração, portaria, salão de

festas, brinquedoteca, salão de jogos e salão gourmet) serão entregues com drenos e infraestrutura elétrica seca para pontos de ar-condicionado.

15. SISTEMAS DE COMBATE A INCÊNDIO

O sistema de proteção contra incêndio foi desenvolvido conforme as normas brasileiras vigentes e especificações do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

16. ELEVADORES

Foram dimensionados para o empreendimento a instalação de dois equipamentos para cada torre que irão atender todos os pavimentos.

17. PAISAGISMO

No térreo haverá espaços destinados a jardins em locais pré-definidos, conforme projeto específico.

18. FACHADA

As fachadas serão executadas em textura com cores conforme projeto arquitetônico.

19. ILUMINAÇÃO EXTERNA

As áreas externas do térreo e vagas de garagem serão iluminadas conforme projeto específico.

20. LIMPEZA GERAL

As unidades serão entregues limpas. A limpeza final ficará a cargo dos proprietários das unidades.

21.DECORAÇÃO

Salão de festas

- Geladeira
- Micro-ondas
- Fogão
- Jogo de mesa redonda com cadeiras
- Banquetas

Brinquedoteca

- Jogo de mesa infantil com cadeiras
- TV
- Caixa organizadora

Espaço Gourmet

- Geladeira

- Micro-ondas
- Fogão
- Jogo de mesa redonda com cadeira
- Forno de pizza
- Banqueta

Churrasqueiras

- Geladeira
- Forno de pizza
- Churrasqueira
- Jogos de mesa com cadeira

- Banquetas

Sala de Jogos

- Pufs
- TV
- Mesa de apoio

Pet Wash

- Bancada
- Secador pet
- Ducha pet

Espaço previsto para mercado 24 horas

O espaço não é entregue equipado, visto que, se torna decisão do condomínio a contratação do mini mercado.

Piscina

- Espreguiçadeiras
- Jogo de mesa com ombrelone e cadeiras

Quadra Recreativa

- Tabelas para basquete
- Jogo de trave

Playground

- Escorregador
- Playground

22. OBSERVAÇÕES:

A obra será entregue com placas de identificação dos apartamentos, blocos, equipamentos e nome do condomínio.

A obra obedecerá à boa técnica, atendendo às recomendações da ABNT e das concessionárias locais;

Em função da diversidade das marcas existentes no mercado, fica reservado o direito à incorporadora de alterar as especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade do(s) produto(s) e/ou serviço(s). Não serão admitidas alterações nas unidades durante o período de obra, exceto pela construtora, com aviso

prévio.

NÃO SERÃO FORNECIDOS PELA INCORPORADORA

Todas as peças de decoração da unidade ou qualquer outro elemento de decoração ou acabamento não citado expressamente neste material.

- Armários embutidos;
- Aquecedor de passagem;
- Box nos banheiros;
- Carpetes;
- Espelhos;
- Vasos;
- Equipamentos de ar-condicionado;
- Equipamentos de cozinha (geladeira, cooktop, forno, lava-louças, micro-ondas...);
- Ducha higiênica;
- Forros de gesso, exceto nos locais indicados em projeto específico;
- Gabinetes de pias de banheiro e cozinha;
- Gerador;
- Luminárias;
- Molduras de gesso;
- Molduras de madeira arrematando as paredes;
- Móveis de espécie alguma;
- Papéis de parede ou pinturas com cores especiais nas paredes;
- Porta de box;
- Ponto elétricos para fogão de indução;
- Pontos elétricos e hidráulicos para máquina de lavar louça;

23. POSIÇÃO DOS PONTOS DE ELETRICIDADE

Os pontos de eletricidade (iluminação e tomadas) em exposição na unidade decorada não corresponderão necessariamente à quantidade e posição a ser definida pelo projeto executivo.

24. ALTERAÇÕES EM PRODUTOS E SERVIÇOS

Fica reservado o direito à incorporadora de proceder alterações às especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços, sempre que:

- Encontrar dificuldade por ocasião da aquisição e/

ou contratação dos produtos e/ou serviços;

- Houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
- Precisar atender exigências dos poderes públicos ou concessionárias de serviços públicos.

25. VISITAS À OBRA

Não serão permitidas visitas por parte dos senhores condôminos à obra, a não ser nos casos excepcionais, com autorização escrita da construtora e agendamento prévio, com pelo menos dois dias de antecedência, sempre na presença do engenheiro da obra.

Estas autorizações, em hipótese alguma, serão concedidas durante os 60 (sessenta) dias anteriores à data da entrega da obra, pois os serviços de acabamentos finais, pintura e limpeza ficam prejudicados com a presença de pessoas não autorizadas à sua execução.

26. ACABAMENTOS

Os acabamentos deste memorial prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas, tais como memorial de incorporação ou de prefeitura.

27. PAREDES

Devido ao processo construtivo, pequenas ondulações nos revestimentos de gesso são consideradas normais.

28. DAS GARANTIAS

As unidades estão garantidas por força de lei, sendo desnecessário a sua descriminação no contrato, mas para ter direito a garantia, os adquirentes se sujeitam, pela mesma legislação, a determinadas condições, quais sejam:

- a. Em se tratando de vício aparente caracterizado pela obviedade, em que para percebê-lo, basta o adquirente ter o bem à sua frente, não sendo necessário testá-lo. Exemplo: vidros quebrados, ladrilhos quebrados, riscos ou manchas na pintura ou esquadrias etc., a garantia se dá se a reclamação for efetuada até a formalização da entrega das chaves;

- b. O vício aparente até poderá exigir certo esforço do adquirente para ser identificado. Todavia, é sempre identificado com facilidade. Exemplo: a torneira que continua a pingar mesmo depois de fechado o seu registro, pontos de eletricidade sem energia etc. Neste caso, o prazo da garantia será de 30 (trinta) dias contados a partir da entrega das chaves.
- c. Em casos de vícios ocultos, que são vícios decorrentes de uma falha que virá a produzir o efeito, mas somente é identificável mediante conhecimento técnico específico. Exemplo: um erro na colocação dos canos de água, que dentro de algum tempo, provoque um vazamento, descolamento do reboco ou de revestimentos, o prazo da garantia será de 90 dias contados a partir da sua constatação.
- d. Se os vícios ou defeitos afetarem a solidez da obra, tornando-a insegura ou imprópria para os fins a que se destina, e somente nessa condição, a responsabilidade da INCORPORADORA perdurará por cinco anos contados a partir da entrega das chaves.

De toda forma, e como qualquer produto, a garantia cessa se for constatado o mau uso do imóvel. Nesse sentido, a INCORPORADORA entregará aos adquirentes o Manual do Proprietário, e ao síndico, o Manual de Áreas Comuns. Nesses manuais, de forma simples e de fácil entendimento serão abordadas as formas de manutenção e o bom uso do imóvel, portanto não deixem de observá-las.



Imagem meramente ilustrativa



ALVORATTA

HOME CLUB



(19) 99952-4553
catagua.com.br/alvoratta

INCORPORAÇÃO
E CONSTRUÇÃO

CATAGUÁ
CONSTRUTORA

FINANCIAMENTO



**Minha Casa
Minha Vida**