

01

Finalidade do Documento

O presente Memorial Descritivo tem por finalidade apresentar, de forma clara e objetiva, as características gerais do empreendimento, o sistema construtivo adotado, os materiais e acabamentos previstos, os equipamentos das áreas comuns e demais informações técnicas aplicáveis ao produto comercializado.

Este documento possui caráter descritivo e orientativo, devendo ser analisado em conjunto com as plantas de venda, implantação, quadro de áreas, imagens ilustrativas e demais documentos oficiais do empreendimento.

Em caso de divergência entre material publicitário e documentação técnica/contratual, prevalecem os documentos integrantes da incorporação e do contrato.

02

Identificação do Empreendimento

Nome do empreendimento	Residencial Enseada Bay
Endereço / localização	Rua Pintor Gômide, 40
Construtora	Global Eng
Incorporadora	RESIDENCIAL UBATUBA ENSEADA BAY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Responsável técnico	Carlos Alberto Mendes de Carvalho
Torres / blocos / etapas	01 torre residencial, implantação em etapa única
Quantidade de pavimentos	8
Quantidade de unidades	35

03

Descrição Geral do Empreendimento

O empreendimento será implantado conforme o projeto arquitetônico aprovado, sendo constituído por torre única, unidades autônomas, áreas comuns, áreas técnicas, acessos, circulação de pedestres e veículos, paisagismo e infraestrutura de apoio.

As unidades serão entregues conforme a tipologia comercializada, observadas as características previstas nas plantas de venda e nos documentos técnicos do empreendimento.

As áreas comuns e os equipamentos coletivos serão executados de acordo com as definições estabelecidas neste Memorial Descritivo e no material oficial de vendas.

04

Terreno, Implantação e Urbanização

- Implantação geral conforme projeto urbanístico e arquitetônico aprovado.
- Acessos de pedestres e veículos conforme projeto aprovado.
- Circulações internas, vagas, áreas técnicas e áreas permeáveis conforme projeto aprovado.
- Muros, gradis, portaria, fechamentos e elementos de controle de acesso conforme padrão adotado para o empreendimento.
- Calçadas internas, pisos externos, drenagem superficial e paisagismo conforme projeto do empreendimento.

0 5

Descrição das Unidades Autônomas

As unidades autônomas poderão variar conforme a tipologia, posição, final, pavimento e orientação solar. Cada unidade será entregue de acordo com a respectiva planta de venda, observadas as variações técnicas admissíveis de projeto e execução.

- Ambientes conforme a tipologia comercializada, tais como estar/jantar, dormitórios, suíte, cozinha, área de serviço, varanda, lavabo e espaço gourmet, quando aplicável.
- Áreas privativas, áreas descobertas, vagas e áreas acessórias conforme quadro de áreas do empreendimento.
- Posicionamento de louças, metais e pontos hidráulicos e elétricos conforme projeto e padrão adotado para o empreendimento.
- As unidades contam com armário náutico vinculado, conforme tipologia, localização e previsão constante no quadro de áreas e documentos do empreendimento.

0 6

Sistema Construtivo e Estrutura

- As fundações, a estrutura e os demais sistemas construtivos do empreendimento serão executados de acordo com os estudos técnicos, projetos específicos e condições geotécnicas do terreno.
- O empreendimento adotará soluções construtivas compatíveis com as características do projeto, observando os requisitos de segurança, desempenho e durabilidade aplicáveis.
- Os elementos estruturais serão dimensionados e executados conforme normas técnicas vigentes e projetos próprios do empreendimento.
- A construtora poderá adotar sistemas, métodos executivos e soluções técnicas equivalentes ou superiores, desde que mantido o padrão de qualidade e o desempenho previsto para o produto.

07

Vedações, Alvenarias e Fechamentos

- As vedações internas e externas serão executadas conforme os projetos do empreendimento, podendo ser adotados sistemas construtivos compatíveis com as exigências técnicas, funcionais e de desempenho previstas para cada ambiente.
- Shafts, prumadas e fechamentos técnicos serão executados de acordo com as necessidades das instalações prediais e com as definições de projeto.
- Forros, sancas, rebaixos e demais elementos de fechamento interno poderão ser previstos em determinadas áreas, conforme solução técnica adotada para o empreendimento.

08

Cobertura, Impermeabilização e Fachadas

- A cobertura do empreendimento será executada conforme projeto específico, contemplando cobertura na área do reservatório superior e lajes impermeabilizadas nas demais áreas previstas em projeto.
- Os sistemas de impermeabilização serão aplicados nas áreas molhadas, lajes descobertas, reservatórios e demais pontos indicados em projeto.
- As fachadas terão acabamento definido de acordo com o conceito arquitetônico do empreendimento, podendo incluir pintura texturizada, revestimentos, brises, guarda-corpos e outros elementos decorativos, conforme projeto.

Esquadrias, Portas, Ferragens e Vidros

- As esquadrias externas das unidades autônomas serão em alumínio, com acabamento em cor preta ou grafite, a ser definido conforme o padrão final do empreendimento.
- As esquadrias externas das unidades autônomas serão do tipo piso-teto, conforme projeto arquitetônico.
- As esquadrias dos dormitórios voltadas para as áreas externas contarão com veneziana de embutir, conforme projeto.
- Os guarda-corpos serão executados em alumínio, com acabamento em cor preta ou grafite, a ser definido conforme o padrão final do empreendimento.
- As portas de entrada das unidades autônomas serão em madeira, com acabamento em cor preta ou grafite, a ser definido conforme o padrão final do empreendimento.
- As portas internas das áreas comuns serão em madeira, com acabamento em cor preta ou grafite, a ser definido conforme o padrão final do empreendimento.
- As fechaduras, ferragens e dobradiças seguirão especificação compatível com o padrão construtivo do empreendimento, priorizando qualidade, durabilidade, funcionalidade e acabamento harmônico com a proposta arquitetônica do produto.
- Os vidros serão executados conforme projeto, observadas as exigências de desempenho, segurança e ventilação dos ambientes.

Revestimentos e Acabamentos das Unidades

Ambiente	Padrão Previsto	Observações
Salas / Dormitórios	Contrapiso e pintura branca em paredes e teto, conforme padrão do empreendimento.	Modelo, marca e cor sujeitos à disponibilidade.
Cozinha / Área de serviço	Piso e revestimento de parede nas áreas previstas, conforme padrão do empreendimento. Teto com pintura branca quando aplicável.	Revestimento somente em parede hidráulica. Sem rodapé. Modelo, marca e cor sujeitos à disponibilidade.
Banhos / Lavabo	Piso e revestimento de parede nas áreas previstas, conforme padrão do empreendimento. Teto com pintura branca quando aplicável.	Louças e metais conforme padrão do empreendimento. Sem rodapé. Modelo, marca e cor sujeitos à disponibilidade.
Varanda / Terraço / Espaço Gourmet	Acabamento compatível com área externa ou semiaberta, conforme padrão do empreendimento. Piso e revestimento de parede nas áreas previstas. Teto com pintura branca, quando aplicável.	Rodapé somente quando previsto no padrão de acabamento. Modelo, marca e cor sujeitos à disponibilidade.
Bancadas e Soleiras	Pedra natural, industrializada ou material equivalente, conforme padrão do empreendimento.	Material conforme ambiente e padrão do produto.
Forros e Tetos	Pintura branca ou acabamento conforme solução adotada para cada ambiente e padrão do empreendimento.	Modelo, marca e cor sujeitos à disponibilidade. Quando aplicável.
Rodapés	Entregues somente nas varandas, quando previstos no acabamento final do ambiente. Cozinhas, áreas de serviço, banhos e lavabos não terão rodapé.	Material, modelo e dimensão poderão variar conforme especificação final.

Observação geral: especificações, marcas, modelos, cores e dimensões poderão ser ajustados de acordo com a disponibilidade de mercado, mantido o padrão de qualidade do empreendimento. A especificação detalhada de materiais, paginações, modulações, marcenarias soltas, mobiliário, objetos, eletrodomésticos e itens de decoração não

íntegra, necessariamente, a entrega padrão da unidade, salvo quando expressamente indicado no material oficial do empreendimento.

1 1

Louças, Metais, Bancadas e Acessórios

- Louças sanitárias, cubas e bacias de linha compatível com o padrão construtivo e arquitetônico do empreendimento.
- Metais sanitários com acabamento e desempenho compatíveis com o padrão de qualidade proposto para o produto.
- Bancadas em pedra natural, industrializada ou material equivalente, conforme especificação do ambiente e definição de projeto.

1 2

Pintura e Acabamentos Finais

- A pintura interna e externa será executada conforme especificações de projeto e padrão definido para o empreendimento.
- As superfícies receberão os acabamentos adequados à sua aplicação, podendo ser adotadas pinturas PVA, acrílica, esmalte, textura ou soluções equivalentes, conforme cada ambiente.
- Tonalidades, texturas e acabamentos poderão sofrer ajustes por necessidade técnica, disponibilidade de mercado ou atualização de linha, mantido o padrão de qualidade e o conceito geral do empreendimento.

Instalações Prediais

- As instalações elétricas serão executadas conforme projetos específicos e normas técnicas vigentes, contemplando os pontos previstos para o empreendimento.
- As instalações hidráulicas e sanitárias serão executadas conforme projetos específicos, compreendendo redes de água fria, esgoto, ventilação e drenagem.
- As demais instalações prediais e sistemas complementares serão executados conforme a concepção do empreendimento, projetos específicos e exigências técnicas aplicáveis.
- Prumadas, shafts e equipamentos técnicos serão executados conforme projeto e necessidades operacionais do sistema.
- Infraestrutura para água quente.
- Infraestrutura para gás.
- Infraestrutura para ar-condicionado.
- Medição individualizada de água, gás e energia elétrica.
- Reuso de água, conforme projeto específico.
- Energia solar para áreas comuns.

Áreas Comuns, Lazer e Apoio

As áreas comuns do empreendimento poderão contemplar ambientes sociais, de convivência, lazer, apoio e serviços, conforme a concepção do projeto e o padrão de entrega definido para o empreendimento.

Os ambientes de uso comum serão entregues conforme projeto específico, recebendo mobiliário, equipamentos, elementos decorativos e itens de apoio compatíveis com a proposta arquitetônica e o padrão do empreendimento.

Os itens decorativos, vegetação em vasos, objetos soltos e elementos cenográficos apresentados em materiais publicitários poderão ter caráter meramente ilustrativo, prevalecendo, para fins de entrega, o disposto neste Memorial Descritivo, no projeto aprovado e no padrão adotado para o empreendimento.

— Automação de iluminação nas áreas comuns.

Ambiente	Itens previstos para entrega
Entrada Social	2 poltronas e 1 vaso decorativo
Salão de Festas / Terraço Gourmet	Bancada com cuba, churrasqueira, cooktop, geladeira, 3 mesas, 12 cadeiras
Studio Fitness / Academia	Espelho, 1 bicicleta ergométrica, 1 esteira, 3 colchonetes, conjunto de pesos e 1 equipamento de musculação para membros superiores
Diverteca / Brinquedoteca	Tapete em EVA, tapete decorativo, 2 puffs, 2 caixas organizadoras para brinquedos, 2 prateleiras, 1 televisor, 1 mesa infantil, 2 cadeiras infantis, 1 lousa e 1 piscina de bolinhas
Fit Garden / Academia Ar Livre	4 equipamentos de ginástica ao ar livre
Play Garden / Playground	1 balanço, 1 brinquedo multifuncional, 1 gira-gira e 1 gangorra
Piscina Natural Orgânica	2 espreguiçadeiras, 1 mesa, 4 cadeiras e 1 ombrelone
Quadra Multiuso / Poliesportiva	2 traves e 2 tabelas de basquete
Pet place / Espaço Pet	3 equipamentos para pets e 1 brinquedo
Salão de Jogos / Play Room	1 mesa de sinuca, 1 mesa de tênis de mesa e 1 mesa de pebolim
Spa Wellness	1 banco e 1 ofurô ou similar
	2 bancos

Ambiente	Itens previstos para entrega
Sauna Experience / Sauna Úmida	
Redário Atlântico	3 mesas, 12 bancos, 3 redes e 2 futons
Fire Lounge	Lareira de piso ou fogo de chão, 3 puffs e 3 poltronas
Espaço Equilíbrio / Yoga / Pilates	Deck de madeira
Portaria	Bancada de atendimento e 2 bancos
Recepção / Estar	1 sofá, 1 mesa de centro e 1 vaso decorativo
Copa Funcionários	1 fogão, 1 geladeira e uma pia com bancada
Lavanderia	2 tanques e 2 prateleiras

Observação geral: os ambientes, mobiliários, equipamentos e elementos decorativos poderão sofrer ajustes de modelo, marca, cor, quantidade e especificação, conforme disponibilidade de mercado, atualização de linha, necessidade técnica ou compatibilização de projeto, preservado o padrão geral do empreendimento.

15

Paisagismo e Áreas Externas

Pisos drenantes, cimentícios, porcelanatos externos, decks, fulget, intertravados ou acabamentos equivalentes poderão ser adotados conforme projeto.

16

Segurança, Acesso e Operação

Sistemas de controle de acesso, portões, interfones, CFTV, clausuras, alarmes, iluminação de emergência e combate a incêndio conforme projeto e exigências legais aplicáveis.

Soluções de acessibilidade, sinalização e rotas de fuga conforme projeto aprovado e normas vigentes.

Fechadura eletrônica nas unidades autônomas e controle de acesso inteligente por biometria, tag, aplicativo ou solução equivalente.

17

Observações sobre Imagens, Maquetes e Decorados

As perspectivas artísticas, plantas humanizadas, maquetes eletrônicas, folhetos, painéis, vídeos, showroom, estande de vendas e unidades decoradas têm caráter ilustrativo e representativo, podendo conter elementos de ambientação, decoração, paisagismo, equipamentos, eletrodomésticos, móveis, objetos, luminárias, cortinas, forros, paginações, cores e acabamentos não integrantes da entrega padrão da unidade.

A unidade será entregue conforme projeto executivo, memorial descritivo, contrato e demais documentos oficiais do empreendimento. Medidas lineares constantes em plantas de venda poderão apresentar pequenas variações decorrentes de ajustes executivos, espessuras de revestimentos, elementos construtivos e tolerâncias admitidas em norma.

18

Ressalvas Técnicas e Substituições Equivalentes

Por motivos técnicos, operacionais, de fornecimento, atualização de linha, disponibilidade de mercado, melhoria de desempenho ou exigência de concessionárias / órgãos competentes, a construtora poderá substituir materiais, equipamentos, marcas, cores, modelos ou sistemas por outros equivalentes ou superiores, sem prejuízo do padrão e da qualidade do empreendimento.

Quaisquer adequações necessárias para compatibilização entre projetos complementares, atendimento às normas técnicas, exigências legais, concessionárias e melhores práticas de execução poderão ser adotadas durante a obra, preservando-se o conceito geral do produto comercializado.

Quadro Resumo do Padrão de Entrega do Empreendimento

Sistema Estrutural	Estrutura em concreto armado, com vedações em alvenaria ou estruturais, conforme definição e detalhamento constantes no projeto executivo.
Padrão das fachadas	As fachadas receberão tratamento arquitetônico e revestimentos conforme composição, materiais e paginação definidos no projeto executivo do empreendimento.
Piso das áreas secas	As áreas secas das unidades serão entregues com contrapiso nivelado, apto para posterior instalação de revestimento pelo proprietário, conforme padrão da construtora.
Piso das áreas molhadas	As áreas molhadas serão entregues com revestimento em porcelanato, conforme especificações e padrão definidos para o empreendimento.
Esquadrias	As esquadrias serão executadas em alumínio, conforme projeto arquitetônico e padrão adotado pela construtora.
Louças e metais	As unidades serão entregues com louças sanitárias e metais selecionados de linha médio/alto padrão, priorizando qualidade, funcionalidade, durabilidade e acabamento compatível com a proposta arquitetônica do empreendimento.
Itens de lazer entregues	As áreas comuns e de lazer serão entregues equipadas e decoradas, conforme descrito neste memorial descritivo e nos projetos específicos das áreas comuns.
Infraestruturas previstas	As unidades serão entregues com infraestrutura para instalação de sistema de ar-condicionado tipo split, água quente e abastecimento de gás, conforme pontos previstos e definidos nos projetos executivos do empreendimento.