



## MEMORIAL DESCRITIVO

### CONDOMÍNIO FLORAIS PÉROLA

#### I – DO PROPRIETÁRIO

**GINCO PÉROLA INCORPORAÇÕES LTDA** inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), do Ministério da Fazenda sob o número 27.585.604/0001-01, com sede na Av. Miguel Sutil, número 8.061, Sala G-26, Bairro Duque de Caxias II, na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial de Mato Grosso, conforme Contrato Social Registrado na JUCEMAT sob nº **51201549826** no dia 18 de abril de 2017, neste ato representada pelo sócio proprietário JULIO CESAR DE ALMEIDA BRAZ, brasileiro, casado, empresário, portador do RG 2204761-1 SSP-MT, e CPF nº 374.858.811-91, com endereço comercial na Av. Miguel Sutil, nº 8.061, Bairro Duque de Caxias II, na Cidade de Cuiabá-MT

#### II – DO OBJETO DA INCORPORAÇÃO

O objeto do presente Memorial é um CONDOMÍNIO com a finalidade residencial denominado “**CONDOMÍNIO FLORAIS PÉROLA**”, incorporado e construído por GINCO LYRA INCORPORAÇÕES LTDA (“Construtora”; “Incorporadora”) está situado na Avenida Planejada 27, Bairro Ribeirão do Lipa, no município de Cuiabá-MT. O condomínio foi edificado sob a matrícula nº 32.405 do livro de Registro Geral nº 2, no Cartório do Sétimo Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Quarta Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá-MT, sendo devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Cuiabá, atendendo as Leis Federais nº. 4.591/1964, nº 13.465/2017, nº 10.406/2002 e a nº 6.766/79 e legislação municipal 389/2015.



Foi devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT pela AUTORIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO emitida pela SMADES, processo digital PD 9971/2020, estando registrado no Cartório do Sétimo Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Quarta Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá-MT, Estado de Mato Grosso sob a Matrícula nº 32.406, no livro n 02, sob o regime condominial, instituído pela Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, para alienação das **Unidades Autônomas** em que o mesmo se divide, vinculando estas unidades à fração de terrenos e partes comuns.

### **III – DA DESCRIÇÃO DO TERRENO**

Área 1 Desmembrada com área total de 70.918,47 m<sup>2</sup> e perímetro de 1.129,33 m. Inicia-se a descrição deste perímetro no **vértice 1**, de coordenadas **N 8.280.711,496 m** e **E 594.931,016 m**, deste segue com azimute de 182°05'02" e distância de 45,75 m, até o **vértice 2**, de coordenadas **N 8.280.665,779 m** e **E 594.929,352 m**, deste segue com azimute de 177°52'42" e distância de 19,08 m, até o **vértice 3**, de coordenadas **N 8.280.646,711 m** e **E 594.930,059 m**, deste segue com ângulo central de 15°45'47", raio de 100,00 m e desenvolvimento em curva de 27,51 m, até o **vértice 4**, de coordenadas **N 8.280.619,703 m** e **E 594.934,823 m**, deste segue com azimute de 162°06'55" e distância de 66,16 m, até o **vértice 5**, de coordenadas **N 8.280.556,740 m** e **E 594.955,141 m**, deste segue com ângulo central de 71°20'37", raio de 20,00 m e desenvolvimento em curva de 24,90 m, até o **vértice 6**, de coordenadas **N 8.280.542,884 m** e **E 594.973,905 m**, deste segue com ângulo central de 00°56'12", raio de 750,00 m e desenvolvimento em curva de 12,26 m, até o **vértice 7**, de coordenadas **N 8.280.542,823 m** e **E 594.986,165 m**, deste segue com ângulo central de 08°32'48", raio de 318,62 m e desenvolvimento em curva de 47,53 m, até o **vértice 8**, de coordenadas **N 8.280.545,956 m** e **E 595.033,544 m**, deste segue com azimute de 83°08'26" e distância de 11,30 m, até o **vértice 9**, de coordenadas **N 8.280.547,305 m** e **E 595.044,766 m**, deste segue com azimute de 86°44'43" e distância de 85,50 m, até o **vértice 10**, de coordenadas **N 8.280.552,159 m** e **E 595.130,126 m**, deste segue com ângulo central de 57°06'32", raio de 250,00 m e desenvolvimento em curva de 249,18 m, até o **vértice 11**, de coordenadas **N 8.280.678,132 m** e **E 595.333,227 m**, deste segue com azimute de 29°38'12" e distância de



79,47 m, até o **vértice 12**, de coordenadas **N 8.280.747,209 m** e **E 595.372,527 m**, confrontando do vértice 1 ao vértice 12 com Área Remanescente; deste segue com azimute de  $262^{\circ}55'37''$  e distância de 16,90 m, até o **vértice 13**, de coordenadas **N 8.280.745,128 m** e **E 595.355,753 m**, deste segue com azimute de  $260^{\circ}57'14''$  e distância de 83,36 m, até o **vértice 14**, de coordenadas **N 8.280.732,022 m** e **E 595.273,433 m**, deste segue com azimute de  $311^{\circ}32'06''$  e distância de 43,13 m, até o **vértice 15**, de coordenadas **N 8.280.760,618 m** e **E 595.241,151 m**, confrontando neste trecho com Jesus Barbosa Garcia; deste segue com azimute de  $274^{\circ}02'02''$  e distância de 91,31 m, até o **vértice 16**, de coordenadas **N 8.280.767,041 m** e **E 595.150,072 m**, deste segue com azimute de  $256^{\circ}00'12''$  e distância de 93,62 m, até o **vértice 17**, de coordenadas **N 8.280.744,398 m** e **E 595.059,234 m**, deste segue com azimute de  $255^{\circ}36'28''$  e distância de 132,37 m, até o **vértice 1**, de coordenadas **N 8.280.711,496 m** e **E 594.931,016 m**, ponto inicial da descrição deste perímetro, confrontando neste trecho com Quem de direito.

#### **IV – DA DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO**

O Empreendimento possui uma área total de 70.918,47 m<sup>2</sup> de extensão, sendo constituído de 217 (Duzentas e dezessete) unidades autônomas residenciais com 40.128,71 m<sup>2</sup> (quarenta mil cento e vinte e oito metros e setenta e um centímetros quadrados) e demais áreas divididas entre as áreas comuns internas (Sistema viário, áreas comuns e lote de serviço), somando o total de 30.789,76 m<sup>2</sup> (trinta mil setecentos e oitenta e nove metros e setenta e seis centímetros quadrados).

#### **1 - UNIDADES AUTÔNOMAS**

O empreendimento será realizado numa região que apresenta os mais variados tipos de solo e subsolo, condição comum às grandes extensões de terra. Na sua implantação serão executados serviços de terraplenagem dividindo o terreno em partes de utilização comum (espaços livres, áreas comuns e sistema viário), e partes privativas totalizando 217 (duzentas e



dezessete) unidades privativas residenciais, denominadas de unidades autônomas com conformações e características próprias.

## 2 - MARCOS

As unidades autônomas serão entregues demarcadas com marcos de concreto. Estes serviços serão executados por ocasião da conclusão das obras de urbanização.

***IMPORTANTE: após a entrega do empreendimento, o adquirente deverá constatar a exatidão da demarcação da unidade autônoma, conferindo a posição de todos os marcos.***

Na ocasião em que o adquirente, for utilizar a unidade autônoma para fins construtivos, deverá realizar uma nova conferência dos marcos, por um profissional qualificado, tendo em vista que os mesmos estarão expostos a diversas situações (escavações próximas, limpeza das unidades autônomas, etc), as quais, eventualmente, poderão provocar o seu deslocamento.

## 3 - TERRAPLENAGEM

Os serviços de terraplenagem serão executados com o intuito de ajustar a topografia para receber as obras de infraestrutura (rede de água, esgotamento sanitário, pavimento, etc.) visando à preservação da topografia natural. Dessa forma, as unidades autônomas poderão ser compostas de cortes, aterros ou o próprio terreno natural possuindo características geológicas diversas.

Na ocasião da utilização da unidade autônoma para construção, deverá o adquirente, realizar sondagem para compatibilizar o projeto de fundações, de forma a evitar prejuízos a sua construção ou no imóvel de terceiros.



#### **4 – MEIO-FIO E SARJETAS**

As vias internas do condomínio, serão entregues com meio-fio e sarjetas para escoamento das águas pluviais.

#### **5 – PAVIMENTAÇÃO**

As vias internas poderão ser pavimentadas com TSD (Tratamento Superficial Duplo) ou CBUQ (Concreto Betuminoso Usinado a Quente), de acordo com o dimensionamento do tráfego previsto.

#### **6 – GALERIAS DE ÁGUAS PLUVIAIS**

As vias internas serão dotadas de galerias subterrâneas de águas pluviais, devidamente calculadas em função das áreas de drenagem e declividade do terreno.

#### **7 - REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA**

A rede de água será executada de acordo com os projetos aprovados pela concessionária de saneamento municipal com tubos e conexões, atendendo as exigências normativas da mesma, a qual será a responsável pelo fornecimento de água e manutenções nas redes de abastecimento.

A rede será interligada ao sistema público de abastecimento de água da respectiva concessionária, após a conclusão, sendo incorporado ao seu patrimônio desta.

A responsabilidade da Incorporadora limita-se na aprovação dos projetos e a execução das obras conforme projetos aprovados pela concessionária, e após a conclusão das obras relativas ao sistema de abastecimento de água do condomínio, sendo de responsabilidade do



condômino/concessionária a ligação individual das unidades autônomas nas redes da concessionária.

## **8 - REDE DE COLETA E SISTEMA DE TRATAMENTO DE ESGOTOS**

As redes de esgoto serão executadas de acordo com os projetos aprovados pela concessionária de saneamento municipal com tubos e conexões, atendendo as exigências normativas da mesma, a qual será a responsável pela coleta do efluente e destinação final do mesmo.

Fazem parte do sistema de esgotamento sanitário as redes internas do empreendimento, elevatórias de esgoto, bem como emissário até a Estação de Tratamento de Esgoto. As redes serão interligadas ao sistema público de esgotamento sanitário, após a conclusão das obras, sendo incorporado ao patrimônio da concessionária e operado por esta ou sua sucedânea.

A responsabilidade da Incorporadora limita-se na aprovação dos projetos e a execução das obras conforme projetos aprovados pela concessionária, e após a conclusão das obras relativas ao sistema de esgotamento sanitário do condomínio, sendo de responsabilidade do condômino/concessionária a ligação individual das unidades autônomas nas redes da concessionária.

## **9 – ENERGIA ELÉTRICA**

As redes de energia elétrica (de alta e baixa tensão) e iluminação das vias internas, serão constituídos pelo sistema de cabeamento aéreo, com os projetos devidamente aprovados pela concessionária de energia.

Quando concluídas serão doadas a concessionária, que se responsabilizará pelo fornecimento da energia, manutenção das redes e medições de consumo.



## **10 – PAISAGISMO**

As Áreas Comuns do condomínio receberão plantio de grama, árvores e/ou arbustos. Conforme projeto de urbanismo e paisagismo.

## **11 – FECHAMENTO DO PERÍMETRO DO CONDOMÍNIO**

O condomínio terá o seu perímetro fechado com uso de gradis e muros de bloco estrutural ou placas de concreto, com alturas variadas especificadas no projeto aprovado pela municipalidade.

## **12 – ÁREAS COMUNS**

O condomínio será contemplado com 08 áreas comuns, que receberão tratamento paisagístico e equipamentos de lazer, a saber:

**A. COMUM-01 (Área Comum 01)** – com área de 3.044,77 m<sup>2</sup>, 01 (um) ESPAÇO FITNESS e 01 (uma) PISCINA. Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista conforme projeto paisagístico.

**A. COMUM-02 (Área Comum 02)** - com área de 2.586,09 m<sup>2</sup>, 01 (um) COMPLEXO ADMINISTRATIVO COM ESPAÇO GOURMET e 01 (um) PLAYGROUND. Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista conforme projeto paisagístico.

**A. COMUM-03 (Área Comum 03)** – com área de 748,75 m<sup>2</sup>. Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista conforme projeto paisagístico.

**A. COMUM-04 (Área Comum 04)** – com área de 1.323,55 m<sup>2</sup>. Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista conforme projeto paisagístico.

**A. COMUM-05 (Área Comum 05)** – com área de 280,05 m<sup>2</sup>. Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista conforme projeto paisagístico.



**A. COMUM-06 (Área Comum 06)** – com área de 888,42 m<sup>2</sup>. Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista conforme projeto paisagístico.

**A. COMUM-07 (Área Comum 07)** – com área de 368,63 m<sup>2</sup>. Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista conforme projeto paisagístico.

**A. COMUM-08 (Área Comum 08)** – com área de 312,03 m<sup>2</sup>. Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista conforme projeto paisagístico.

#### ***OBSERVAÇÃO:***

***Obs. 1: A quadra poliesportiva será delimitada e equipada com os acessórios para os esportes a que se destinam (redes, cestas, traves, etc).***

***Obs. 2: As calçadas das unidades autônomas serão de responsabilidade do Adquirente da unidade, podendo ser solicitado a ele a execução da calçada independente da construção da residência, essa solicitação poderá ser determinada pela administração do condomínio, assim que achar pertinente.***

***Obs.3: Todos os móveis, equipamentos e acessórios necessários para o funcionamento das Áreas Comuns (Espaço Gourmet, Estares, Quiosques, Espaço Fitness, Administração e Portaria) serão adquiridos pelo Condomínio após a entrega do empreendimento.***

#### **IV.1 – DAS COISAS DE PROPRIEDADE COMUM**

Constituem PROPRIEDADE COMUM a todos os Condôminos todos os espaços internos do Condomínio e as instalações executadas nas áreas comuns como pistas de *cooper*, equipamentos de esporte e lazer, sistema viário, galeria de águas pluviais, rede de distribuição de água, sistema de coleta e tratamento de esgoto, rede de energia elétrica, fechamento do perímetro do condomínio e paisagismo.





## IV.2 – DAS COISAS DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA

Constituem propriedades autônomas e exclusivas, alienáveis de cada condômino, a sua **Unidade Autônoma**, identificado e definido por denominação alfanumérica de acordo com a quadra em que se encontra e número do lote dentro da mesma.

Quadra “xx” Unidade Autônoma “yy”

A cada unidade caberá uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob a forma decimal e calculada conforme NBR 12.721 (ver discriminação mais adiante). Ou seja, as áreas de uso comum estão vinculadas às unidades autônomas, na proporção de área privativa de cada **Unidade Autônoma**. São também de uso exclusivo das unidades as instalações d’água, esgoto, energia, telefone tudo mais, situado dentro da mesma, bem como as vagas de garagem de uso privativo, estimando-se 02 (duas) vagas por residência.

---

*GINCO LYRA INCORPORAÇÕES LTDA*  
*Proprietário, Construtor e Incorporador*

---

Arq. Juliana Elias Diogo  
*Responsável Técnico pelo Empreendimento*

Cuiabá, 30 de julho de 2020.