



MEMORIAL DESCRITIVO

CONDOMÍNIO GINCO EMPRESARIAL TORONTO I

I – DO PROPRIETÁRIO

TORRES INCORPORAÇÕES LTDA. inscrita no CNPJ, sob o número 35.857.609/0001-66, com sede à Av. Florais, número 87, Sala 207, Edifício Arya Florais Mall, Bairro Ribeirão do Lipa, na cidade de Cuiabá, Mato Grosso, Estado de Mato Grosso, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial de Mato Grosso, conforme Contrato Social Registrado na JUCEMAT sob nº nº **51201680591**, no dia 27 de dezembro de 2019, 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 comercial denominado “**CONDOMÍNIO GINCO EMPRESARIAL TORONTO I**”, incorporado e construído por TORRES INCORPORAÇÕES LTDA (“Construtora”; “Incorporadora”) está situado na Avenida das Torres esquina com Av. Dr. Meirelles, Bairro São João Del Rey, no município de Cuiabá-MT. O condomínio foi edificado sob a **Matrícula n.º 94.912** do livro de Registro Geral nº 2, Cartório do Quinto Serviço Notarial e Registro de Imóveis, da Segunda Circunscrição Imobiliária de Cuiabá, 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 9058/2020, estando registrado no Cartório do Quinto Serviço Notarial e Registro de Imóveis, da Segunda Circunscrição Imobiliária de Cuiabá – Mato Grosso sob a Matrícula nº 94.912, 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

Inicia-se a descrição deste perímetro no **vértice 1**, de coordenadas **N 8.272.645,484 m.** e **E 606.483,386 m**, situado no limite com **Avenida Dr. Meireles e a Avenida das Torres**, deste, segue com azimute de $93^{\circ}25'15''$ e distância de 8,85 m, confrontando neste trecho com **Avenida das Torres**, até o **vértice 2**, de coordenadas **N 8.272.644,956 m.** e **E 606.492,217 m**; deste, segue com azimute de $100^{\circ}00'41''$ e distância de 9,21 m., até o **vértice 3**, de coordenadas **N 8.272.643,355 m.** e **E 606.501,288 m**; deste, segue com azimute de $105^{\circ}14'25''$ e distância de 9,37 m., até o **vértice 4**, de coordenadas **N 8.272.640,892 m.** e **E 606.510,326 m**; deste, segue com azimute de $112^{\circ}22'08''$ e distância de 9,73 m, até o **vértice 5**, de coordenadas **N 8.272.637,191 m.** e **E 606.519,321 m**; deste, segue com azimute de $114^{\circ}05'11''$ e distância de 15,91 m., até o **vértice 6**, de coordenadas **N 8.272.630,699 m.** e **E 606.533,843 m.**; deste, segue com azimute de $114^{\circ}15'47''$ e distância de 303,71 m, até o **vértice 7**, de coordenadas **N 8.272.505,898 m.** e **E 606.810,723 m**; deste, segue com azimute de $204^{\circ}36'36''$ e distância de 13,20 m, confrontando neste trecho com **Área 02**, até o **vértice 8**, de coordenadas **N 8.272.493,897 m.** e **E 606.805,226 m**; deste, segue com azimute de $204^{\circ}33'43''$ e distância de 86,74 m, confrontando neste trecho com **Área 03**, até o **vértice 9**, de coordenadas **N 8.272.415,009 m.** e **E 606.769,172 m**; deste, segue com azimute de $294^{\circ}34'07''$ e distância de 182,99 m., até o **vértice 10**, de coordenadas **N 8.272.491,094 m.** e **E 606.602,747 m**; deste, segue com azimute de $249^{\circ}34'06''$ e distância de 31,37 m, até o **vértice 11**, de coordenadas **N 8.272.480,144 m.** e **E 606.573,353 m**; deste, segue com azimute de $294^{\circ}34'06''$ e distância de 191,89 m, até o **vértice 12**, de coordenadas **N 8.272.559,928 m.** e **E 606.398,835 m**; deste,

segue com azimute de 45°12'11" e distância de 9,72 m, confrontando neste trecho com **Avenida Dr. Meireles**, até o **vértice 13**, de coordenadas **N 8.272.566,776 m.** e **E 606.405,731 m.**; deste, segue com azimute de 39°09'21" e distância de 20,77 m, até o **vértice 14**, de coordenadas **N 8.272.582,880 m.** e **E 606.418,845 m.**; deste, segue com azimute de 33°49'06" e distância de 19,95 m., até o **vértice 16**, de coordenadas **N 8.272.599,452 m.** e **E 606.429,947 m.**; deste, segue com azimute de 33°57'35" e distância de 19,19 m., até o **vértice 17**, de coordenadas **N 8.272.615,367 m.** e **E 606.440,665 m.**; deste, segue com azimute de 37°12'19" e distância de 9,32 m, até o **vértice 18**, de coordenadas **N 8.272.622,791 m.** e **E 606.446,301 m.**; deste, segue com azimute de 43°04'50" e distância de 9,25 m., até o **vértice 19**, de coordenadas **N 8.272.629,548 m.** e **E 606.452,620 m.**; deste, segue com azimute de 49°11'21" e distância de 9,31 m., até o **vértice 20**, de coordenadas **N 8.272.635,636 m.** e **E 606.459,670 m.**; deste, segue com azimute de 52°53'44" e distância de 9,17 m., até o **vértice 21**, de coordenadas **N 8.272.641,171 m.** e **E 606.466,987 m.**; deste, segue com azimute de 67°17'03" e distância de 8,69 m., até o **vértice 22**, de coordenadas **N 8.272.644,528 m.** e **E 606.475,007 m.**; deste, segue com azimute de 83°29'26" e distância de 8,43 m., até o **vértice 1**, de coordenadas **N 8.272.645,484 m.** e **E 606.483,386 m.**; ponto inicial da descrição deste perímetro.

IV – DA DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

O Empreendimento possui uma área total de 41.720,96 m² de extensão, sendo constituído de 96 (noventa e seis) unidades autônomas com 19.078,15 m² (dezenove mil setenta e oito metros e quinze centímetros quadrados), sistema viário interno de 14.551,82 (quatorze mil quinhentos e cinquenta e um metros e oitenta e dois centímetros quadrados), Área Comum (Jardim) de 1.331,56 m² (mil trezentos e trinta e um metros e cinquenta e seis centímetros quadrados), Área destinada para o lote de serviço de 245,29 m² (duzentos e quarenta e cinco metros e vinte e nove centímetros quadrados) e área de servidão da Energisa de 6.514,14 m² (seis mil quinhentos e quatorze metros e quatorze centímetros quadrados), somando o total de 22.642,81 m² (vinte e dois mil seiscentos e quarenta e dois metros e oitenta e um centímetros quadrados) de áreas de uso comum do empreendimento.

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 96 (noventa e seis) unidades privativas, 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 **não** terá o seu perímetro fechado com uso de gradis e muros, sendo totalmente aberto, exceto na limitação de fundo das unidades da Quadra B que poderão executar muro de fechamento na ocasião da ocupação da unidade.

12 – ÁREAS COMUNS

O condomínio será contemplado com 05 áreas comuns e 02 faixas de servidão da Energisa, que receberão tratamento paisagístico com plantio de grama.

OBSERVAÇÃO:

Obs. 1: O calçamento das áreas comuns deverá ser executado em concreto desempenado, sendo responsabilidade do condomínio.

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 edificação da unidade, 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 do empreendimento 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 sistema viário, galeria de águas pluviais, rede de distribuição de água, sistema de coleta e tratamento de esgoto, rede de energia elétrica 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.

TORRES INCORPORAÇÕES LTDA
Proprietário, Construtor e Incorporador

Arq. Juliana Elias Diogo
Responsável Técnico pelo Empreendimento

Cuiabá, 20 de março de 2020