



## **MEMORIAL DESCRITIVO**

### **CONDOMÍNIO FLORAIS ESMERALDA**

#### **I – DO PROPRIETÁRIO**

**GINCO ÔMEGA INCORPORAÇÕES LTDA** inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), do Ministério da Fazenda sob o número 22.535.675/0001-78, com sede na Av. Miguel Sutil, número 8.061 Sala G-21, 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 **51201475377** em no dia 14 de maio de 2015, 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 ESMERALDA**”, incorporado e construído por GINCO ÔMEGA INCORPORAÇÕES LTDA (“Construtora”; “Incorporadora”) está situado na Avenida das Torres, esquina com a Avenida Dr. Meirelles, Bairro São João Del Rey, no município de Cuiabá-MT. O condomínio foi edificado sob a matrícula nº 84170 do livro nº 2, no Quinto Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª 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 7431/2019, estando registrado no Cartório do Quinto Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá-MT, Estado de Mato Grosso sob a **Matrícula nº 84.170**, 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 **P 01**, de coordenadas **N 8.273.414,001 m.** e **E 605.998,372 m.**, situado no limite com terras da Estância Fortaleza de Propriedade de Antônio Augusto da Silva, deste, segue com azimute de  $115^{\circ}59'44''$  e distância de 374,50 m., confrontando neste trecho com terras da Estância Fortaleza, até o vértice **P 02**, de coordenadas **N 8.273.249,857 m.** e **E 606.334,983 m.**; deste, segue com azimute de  $127^{\circ}05'20''$  e distância de 0,72 m., até o vértice **P 03**, de coordenadas **N 8.273.249,422 m.** e **E 606.335,558 m.**; situado no limite de terras da Estância Fortaleza e da Faixa de domínio da Avenida Doutor Meireles, deste, segue com azimute de  $170^{\circ}13'54''$  e distância de 396,42 m., confrontando neste trecho com a Faixa de domínio da Avenida Doutor Meireles, até o vértice **P 04**, de coordenadas **N 8.272.858,750 m.** e **E 606.402,816 m.**; deste, segue com azimute de  $216^{\circ}00'12''$  e distância de 0,55 m., até o vértice **P 05**, de coordenadas **N 8.272.858,307 m.** e **E 606.402,494 m.**; deste, segue com azimute de  $177^{\circ}30'46''$  e distância de 19,43 m., até o vértice **P 06**, de coordenadas **N 8.272.838,899 m.** e **E 606.403,337 m.**; deste, segue com azimute de  $173^{\circ}43'44''$  e distância de 18,10 m., até o vértice **P 07**, de coordenadas **N 8.272.820,907 m.** e **E 606.405,314 m.**; deste, segue com azimute de  $171^{\circ}24'18''$  e distância de 32,20 m., até o vértice **P 08**, de coordenadas **N 8.272.789,067 m.** e **E 606.410,127 m.**; deste, segue com azimute de  $179^{\circ}24'06''$  e distância de 8,66 m., até o vértice **P 09**, de coordenadas **N 8.272.780,408 m.** e **E 606.410,217 m.**; deste, segue com azimute de  $190^{\circ}55'53''$  e distância de 8,81 m., até o vértice **P 10**, de coordenadas **N 8.272.771,754 m.** e **E 606.408,546 m.**; deste, segue com azimute de



197°06'26" e distância de 9,22 m., até o vértice **P 11**, de coordenadas **N 8.272.762,942 m.** e **E 606.405,834 m.**; deste, segue com azimute de 203°43'40" e distância de 8,46 m., até o vértice **P 12**, de coordenadas **N 8.272.755,199 m.** e **E 606.402,430 m.**; deste, segue com azimute de 215°54'25" e distância de 8,80 m., até o vértice **P 13**, de coordenadas **N 8.272.748,073 m.** e **E 606.397,271 m.**; deste, segue com azimute de 226°15'35" e distância de 7,45 m., até o vértice **P 14**, de coordenadas **N 8.272.742,922 m.** e **E 606.391,888 m.**; deste, segue com azimute de 236°17'46" e distância de 7,93 m., até o vértice **P 15**, de coordenadas **N 8.272.738,521 m.** e **E 606.385,290 m.**; situado no limite da Faixa de domínio da Avenida Doutor Meireles e da Faixa de domínio da Avenida das Torres, deste, segue com azimute de 248°09'35" e distância de 8,67 m., confrontando neste trecho com a Faixa de domínio da Avenida das Torres, até o vértice **P 16**, de coordenadas **N 8.272.735,295 m.** e **E 606.377,240 m.**; deste, segue com azimute de 259°04'32" e distância de 8,19 m., até o vértice **P 17**, de coordenadas **N 8.272.733,743 m.** e **E 606.369,198 m.**; deste, segue com azimute de 268°09'11" e distância de 8,69 m., até o vértice **P 18**, de coordenadas **N 8.272.733,462 m.** e **E 606.360,508 m.**; deste, segue com azimute de 278°04'59" e distância de 8,65 m., até o vértice **P 19**, de coordenadas **N 8.272.734,678 m.** e **E 606.351,948 m.**; deste, segue com azimute de 284°04'07" e distância de 18,05 m., até o vértice **P 20**, de coordenadas **N 8.272.739,066 m.** e **E 606.334,441 m.**; deste, segue com azimute de 289°03'14" e distância de 18,39 m., até o vértice **P 21**, de coordenadas **N 8.272.745,070 m.** e **E 606.317,057 m.**; deste, segue com azimute de 290°57'44" e distância de 18,65 m., até o vértice **P 22**, de coordenadas **N 8.272.751,741 m.** e **E 606.299,643 m.**; deste, segue com azimute de 292°07'27" e distância de 18,75 m., até o vértice **P 23**, de coordenadas **N 8.272.758,804 m.** e **E 606.282,270 m.**; deste, segue com azimute de 293°25'50" e distância de 27,44 m., até o vértice **P 24**, de coordenadas **N 8.272.769,714 m.** e **E 606.257,095 m.**; deste, segue com azimute de 294°13'14" e distância de 417,83 m., até o vértice **P 25**, de coordenadas **N 8.272.941,129 m.** e **E 605.876,049 m.**; deste, segue com azimute de 294°00'48" e distância de 19,27 m., até o vértice **P 26**, de coordenadas **N 8.272.948,970 m.** e **E 605.858,447 m.**; deste, segue com azimute de 292°52'56" e distância de 20,12 m., até o vértice **P 27**, de coordenadas **N 8.272.956,795 m.** e **E 605.839,906 m.**; deste, segue com azimute de 294°03'55" e distância de 20,07 m., até o vértice **P 28**, de coordenadas **N 8.272.964,981 m.** e **E 605.821,578 m.**; situado no limite da Faixa de domínio da Avenida das Torres e da Margem esquerda do Rio Coxipó, deste, segue com



azimute de 28°39'01" e distância de 32,46 m., confrontando neste trecho com a Margem esquerda do Rio Coxipó, até o vértice **P 29**, de coordenadas **N 8.272.993,466 m.** e **E 605.837,141 m.**; deste, segue com azimute de 28°21'50" e distância de 58,59 m., até o vértice **P 30**, de coordenadas **N 8.273.045,018 m.** e **E 605.864,973 m.**; deste, segue com azimute de 27°44'52" e distância de 70,85 m., até o vértice **P 31**, de coordenadas **N 8.273.107,718 m.** e **E 605.897,958 m.**; deste, segue com azimute de 24°12'31" e distância de 20,58 m., até o vértice **P 32**, de coordenadas **N 8.273.126,488 m.** e **E 605.906,397 m.**; deste, segue com azimute de 7°23'05" e distância de 74,91 m., até o vértice **P 33**, de coordenadas **N 8.273.200,776 m.** e **E 605.916,025 m.**; deste, segue com azimute de 10°41'52" e distância de 22,50 m., até o vértice **P 34**, de coordenadas **N 8.273.222,884 m.** e **E 605.920,202 m.**; deste, segue com azimute de 9°19'56" e distância de 21,92 m., até o vértice **P 35**, de coordenadas **N 8.273.244,515 m.** e **E 605.923,757 m.**; deste, segue com azimute de 13°24'59" e distância de 19,64 m., até o vértice **P 36**, de coordenadas **N 8.273.263,614 m.** e **E 605.928,313 m.**; deste, segue com azimute de 21°16'20" e distância de 19,32 m., até o vértice **P 37**, de coordenadas **N 8.273.281,614 m.** e **E 605.935,320 m.**; deste, segue com azimute de 23°55'09" e distância de 16,48 m., até o vértice **P 38**, de coordenadas **N 8.273.296,680 m.** e **E 605.942,002 m.**; deste, segue com azimute de 28°55'48" e distância de 18,07 m., até o vértice **P 39**, de coordenadas **N 8.273.312,499 m.** e **E 605.950,746 m.**; deste, segue com azimute de 7°54'54" e distância de 17,61 m., até o vértice **P 40**, de coordenadas **N 8.273.329,944 m.** e **E 605.953,171 m.**; deste, segue com azimute de 7°31'48" e distância de 32,02 m., até o vértice **P 41**, de coordenadas **N 8.273.361,690 m.** e **E 605.957,367 m.**; deste, segue com azimute de 35°21'51" e distância de 9,09 m., até o vértice **P 42**, de coordenadas **N 8.273.369,101 m.** e **E 605.962,628 m.**; deste, segue com azimute de 30°23'12" e distância de 10,17 m., até o vértice **P 43**, de coordenadas **N 8.273.377,875 m.** e **E 605.967,772 m.**; deste, segue com azimute de 39°59'13" e distância de 11,00 m., até o vértice **P 44**, de coordenadas **N 8.273.386,301 m.** e **E 605.974,839 m.**; deste, segue com azimute de 42°23'10" e distância de 13,09 m., até o vértice **P 45**, de coordenadas **N 8.273.395,969 m.** e **E 605.983,663 m.**; deste, segue com azimute de 40°40'26" e distância de 10,98 m., até o vértice **P 46**, de coordenadas **N 8.273.404,294 m.** e **E 605.990,817 m.**; deste, segue com azimute de 37°53'38" e distância de 12,30 m., até o vértice **P 01**, de coordenadas **N 8.273.414,001 m.** e **E 605.998,372 m.**; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas



estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao **Meridiano Central -57° WGr**, tendo como o Datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. Memorial esse assinado por Antônio Luiza da Silva (Técnico em Agrimensura) CREA 120.646.549-2

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

O Empreendimento possui uma área total de 243.327,00 m<sup>2</sup> de extensão, sendo constituído de 393 (Trezentos e noventa e três) unidades autônomas residenciais com 81.972,02 m<sup>2</sup> (oitenta e um mil novecentos e setenta e dois metros e dois centímetros quadrados) e uma comercial de 3.917,64 m<sup>2</sup> (três mil novecentos e dezessete metros e sessenta e quatro centímetros quadrados), Área de Preservação Permanente – APP de 71.718,10 m<sup>2</sup> (setenta e um mil setecentos e dezoito metros e dez centímetros quadrados), e demais áreas divididas entre as áreas comuns internas (espaços livres, sistema viário, áreas comuns e lote de serviço), somando o total de 80.103,23 m<sup>2</sup> (oitenta mil cento e três metros e vinte e três 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 393 (trezentos e noventa e três) 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 07 áreas comuns e 18 espaços livres, que receberão tratamento paisagístico, equipamentos de lazer em algumas áreas específicas e pista de *Cooper*, a saber:

**A. COMUM-01 (Área Comum 01)** – com área de 3.867,16 m<sup>2</sup>, 01 (um) COMPLEXO ADMINISTRATIVO, 01 (um) ESPELHO D'ÁGUA, 01 (um) ESPAÇO MULTIUSO AO AR





LIVRE, 01 (um) LOUNGE GOURMET. Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista conforme projeto paisagístico.

**A. COMUM-02 (Área Comum 02)** - com área de 6.329,77 m<sup>2</sup>, 01 (uma) HORTA e 01 (um) POMAR. Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista conforme projeto paisagístico.

**A. COMUM-03 (Área Comum 03)** – com área de 3.058,49 m<sup>2</sup>, 01 (uma) PISCINA e 01 (um) ESPAÇO FITNESS. Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista conforme projeto paisagístico.

**A. COMUM-04 (Área Comum 04)** – com área de 6.783,90 m<sup>2</sup>. 01 (um) LOUNGE GOURMET, 01 (uma) QUADRA POLIESPORTIVA, 01 (uma) QUADRA DE TÊNIS e 01 (um) MINICAMPO DE FUTEBOL. Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista conforme projeto paisagístico.

**A. COMUM-05 (Área Comum 05)** – com área de 3.710,76 m<sup>2</sup>, 01 (um) PET PARK. Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista conforme projeto paisagístico.

**A. COMUM-06 (Área Comum 06)** – com área de 1.607,95 m<sup>2</sup>, 01 (um) PLAYGROUND e 01 (uma) FONTE INTERATIVA. Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista conforme projeto paisagístico.

**A. COMUM-07 (Área Comum 07)** – com área de 1.508,55 m<sup>2</sup>. Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista conforme projeto paisagístico.

**ESPAÇOS LIVRES** – Essas áreas receberão tratamento paisagístico com o plantio de plantas e grama e pista, de acordo com projeto de paisagismo.

**PISTA DE COOPER** – será construída nas áreas comuns conforme especificações do projeto paisagístico aprovado pela municipalidade.



### **OBSERVAÇÃO:**

*Obs. 1: Todas as quadras serão delimitadas e equipadas com acessórios para os esportes a que se destinam (redes, cestas, traves, etc).*

*Obs. 2: O calçamento das áreas comuns deverá ser executado em concreto desempenado, sendo responsabilidade do condomínio.*

*Obs. 3: 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, Espaço de Multiuso, Estares, Quiosques, 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 pista 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 ÔMEGA INCORPORAÇÕES LTDA*  
*Proprietário, Construtor e Incorporador*

---

Arq. Juliana Elias Diogo  
*Responsável Técnico pelo Empreendimento*

Cuiabá, 30 de outubro de 2019