



MEMORIAL DESCRITIVO

CONDOMÍNIO FLORAIS CHAPADA

I – DO PROPRIETÁRIO

GINCO ÓRION INCORPORAÇÕES LTDA inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), do Ministério da Fazenda sob o número 27.596.043/0001-38, com sede na Av. Miguel Sutil, número 8.061 Sala G-25, 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 **51201549818** em 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 e comercial denominado “**CONDOMÍNIO FLORAIS CHAPADA**”, incorporado e construído por GINCO ÓRION INCORPORAÇÕES LTDA (“Construtora”; “Incorporadora”) está situado na Rua 26, ao lado da Pousada Penhasco, Bairro Bom Clima, Zona Urbana, no município de Chapada dos Guimarães-MT. O condomínio foi edificado sob a área lembrada das matrículas nº 16.414 do livro nº2-DM e 21.617 do livro nº2-FA, no 1º Tabelionato e Registradora Paixão da Comarca de Chapada dos Guimarães-MT, sendo devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Chapada dos Guimarães, 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 043/2010 e 80/2018.



Foi devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Chapada dos Guimarães-MT pela AUTORIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO emitida pelo departamento de Engenharia e Planejamento da Prefeitura Municipal de Chapada dos Guimarães no dia 26 de setembro de 2018, processo nº2.952/2018, estando registrado no Primeiro Tabelionato e Registradora Paixão da Comarca de Chapada dos Guimarães, Estado de Mato Grosso sob as Matrículas nº 16.414 e 21.617, 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

Todas as Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **01**, de coordenadas N 8.288.929,2120 m. e E 633.438,5190 m., situado no limite com a Pousada Penhasco, deste, segue com azimute de 235°22'54" e distância de 35,01 m., confrontando neste trecho com a Pousada Penhasco, até o vértice **02**, de coordenadas N 8.288.909,3230 m. e E 633.409,7080 m.; deste, segue com azimute de 257°0'34" e distância de 16,16 m., até o vértice **03**, de coordenadas N 8.288.905,6900m. e E 633.393,9600m.; deste, segue com azimute de 282°12'00" e distância de 195,79 m., até o vértice **04**, de coordenadas N 8.288.947,0657m. e E 633.202,5899 m.; deste, segue com azimute de 199°15'48" e distância de 311,62 m., até o vértice **05**, de coordenadas N 8.288.652,1821 m. e E 633.099,5345m.; deste, segue com azimute de 298°3'35" e distância de 23,99 m., confrontando neste trecho com Aloísio Emanuel Figueiredo de Arruda (mat. 10.754), até o vértice **06**, de coordenadas N 8.288.663,4939m. e E 633.078,3736 m.; deste, segue com azimute de 208°44'10" e distância de 54,59 m., até o vértice **07**, de coordenadas N 8.288.615,6230 m. e E 633.052,1260m. ; deste, segue com azimute de 215°14'41" e distância de 105,73 m., até o vértice **08**, de coordenadas N 8.288.529,2760 m. e E 632.991,1140 m.; deste, segue com azimute de 235°09'34" e distância de 9,60 m., até o vértice **09**, de coordenadas N 8.288.523,7910 m. e E 632.983,2340 m.; deste, segue com azimute de 223°00'12" e distância de 28,25 m., até o vértice **10**, de coordenadas N 8.288.503,1310 m. e E 632.963,9660 m.; deste, segue com azimute de 197°04'35" e distância de 24,75 m., até o vértice **11**, de coordenadas N 8.288.479,4680 m. e E 632.956,6970 m.; deste, segue com azimute de 220°25'58" e distância de 53,01 m., até o vértice **12**, de coordenadas N 8.288.439,1220 m. e E 632.922,3202 m.; deste,



segue com azimute de $214^{\circ}13'20''$ e distância de 114,89 m., até o vértice **13**, de coordenadas N 8.288.344,1219 m. e E 632.857,7041 m.; deste, segue com azimute de $312^{\circ}34'11''$ e distância de 47,12 m., confrontando neste trecho com paredão natural, até o vértice **14**, de coordenadas N 8.288.376,0000 m. e E 632.823,0000 m.; deste, segue com azimute de $281^{\circ}12'49''$ e distância de 61,03 m., até o vértice **15**, de coordenadas N 8.288.387,8676 m. e E 632.763,1393 m. ; deste, segue com azimute de $296^{\circ}17'53''$ e distância de 58,22 m., até o vértice **16**, de coordenadas N 8.288.413,6605 m. e E 632.710,9468 m.; deste, segue com azimute de $321^{\circ}2'28''$ e distância de 75,97 m., até o vértice **17**, de coordenadas N 8.288.472,7379 m. e E 632.663,1770 m. ; deste, segue com azimute de $331^{\circ}38'10''$ e distância de 100,35 m., até o vértice **18**, de coordenadas N 8.288.561,0426m. e E 632.615,5029 m.; deste, segue com azimute de $35^{\circ}41'53''$ e distância de 299,49 m., confrontando neste trecho com Aduilton Cesar de Almeida (mat. 10.704), até o vértice **19**, de coordenadas N 8.288.804,2601 m. e E 632.790,2605 m.; deste, segue com azimute de $336^{\circ}35'22''$ e distância de 250,69 m., até o vértice **20**, de coordenadas N 8.289.034,3121 m. e E 632.690,6580 m.; deste, segue com azimute de $274^{\circ}43'37''$ e distância de 98,48 m., até o vértice **21**, de coordenadas N 8.289.042,4280m. e E 632.592,5100 m. ; deste, segue com azimute de $341^{\circ}02'02''$ e distância de 60,61 m., até o vértice **22**, de coordenadas N 8.289.099,7430 m. e E 632.572,8127 m.; deste, segue com azimute de $81^{\circ}00'08''$ e distância de 34,50 m., confrontando neste trecho com Estrada Vicinal (estrada para o Atmã), até o vértice **23**, de coordenadas N 8.289.105,1381 m. e E 632.606,8846 m.; deste, segue com azimute de $112^{\circ}45'31''$ e distância de 4,63 m., até o vértice **24**, de coordenadas N 8.289.103,3451 m. e E 632.611,1586 m. ; deste, segue com azimute de $80^{\circ}52'23''$ e distância de 105,07 m., até o vértice **25**, de coordenadas N 8.289.119,4609 m. e E 632.714,9847 m. ; deste, segue com azimute de $71^{\circ}15'59''$ e distância de 503,96 m., até o vértice **26**, de coordenadas N 8.289.281,3160 m. e E 633.192,2450 m.; deste, segue com azimute de $145^{\circ}01'47''$ e distância de 429,68 m., confrontando neste trecho com a Rua nº 26, até o vértice **01**, de coordenadas N 8.288.929,2120 m. e E 633.438,5190 m.; ponto inicial da descrição deste perímetro.

IV – DA DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

O Empreendimento possui uma área total de 380.587,40 m² de extensão, sendo constituído de 390 (Trezentos e Noventa) unidades autônomas residenciais com área de



116.548,72 m², 157.798,14 m² de Área de Preservação Permanente – APP, e demais áreas divididas entre área verde interna e áreas comuns (espaços livres, sistema viário, áreas comuns e lote de serviço), somando o total de 106.240,54 m² de áreas de uso comum.

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 390 (trezentos e noventa) 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 responsável pelo abastecimento de água do município, com tubos e conexões, atendendo as exigências normativas da mesma.

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

Caso a concessionária não tenha condições de operação do sistema este será administrado pelo condomínio, que se responsabilizará pela operação, manutenção e controle de qualidade.

8 - REDE DE COLETA E SISTEMA DE TRATAMENTO DE ESGOTOS

A rede de coleta e o sistema de tratamento de esgoto sanitário será executado de acordo com os projetos aprovados pela concessionária responsável, com tubos e conexões, atendendo as exigências normativas da mesma.

A rede e a Estação de Tratamento de Esgotos poderão ser incorporadas ao sistema público de esgotamento sanitário do município, após a conclusão, sendo incluso ao patrimônio da Concessionária.

Caso a concessionária não tenha condições técnicas de operação do sistema o mesmo será operado e administrado pelo condomínio, que se responsabilizará pela operação, manutenção, medições de consumo e controle de qualidade do tratamento.

OBSERVAÇÃO:

Obs. 1: A ETE (Estação de Tratamento de Esgoto) projetada para o empreendimento terá a eficiência de tratamento com características de reuso conforme características previstas na NBR 12.209 (Projeto de Estações de Tratamento de Esgoto Sanitário).



OBS. 2: A Água proveniente do tratamento realizado na ETE será destinada a um reservatório próprio e utilizada exclusivamente para fins não potáveis como irrigação das áreas gramadas e jardins, limpeza de calçadas e pisos das áreas comuns não sendo destinada ao consumo humano.

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, cerca alambrado 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, 01 Área Verde (Área Livre de Uso Público) e 16 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 725,93 m². Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista em concreto desempenado conforme projeto paisagístico.

A. COMUM-02 (Área Comum 02) - com área de 4.138,70 m², 01 (uma) PORTARIA DE SERVIÇO E ADMINISTRAÇÃO, 01 (um) ESPAÇO GOURMET, 01 (um) PLAYGROUND. Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista em concreto desempenado conforme projeto paisagístico.

A. COMUM-03 (Área Comum 03) – com área de 868,92 m². Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista em concreto desempenado conforme projeto paisagístico.

A. COMUM-04 (Área Comum 04) – com área de 673,38 m². Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista em concreto desempenado conforme projeto paisagístico.

A. COMUM-05 (Área Comum 05) – com área de 2.441,28 m², 01 (um) PLAYGROUND, 01 (um) ESTAR e 01 (uma) LAREIRA DE CHÃO À LENHA. Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista em concreto desempenado conforme projeto paisagístico.

A. COMUM-06 (Área Comum 06) – com área de 1.458,68 m². Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista em concreto desempenado conforme projeto paisagístico.

A. COMUM-07 (Área Comum 07) – com área de 362,30 m². Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista em concreto desempenado conforme projeto paisagístico.

A. COMUM-08 (Área Comum 08) – com área de 4.939,65 m². Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista em concreto desempenado conforme projeto paisagístico.



ÁREA VERDE (Área Livre de Uso Público) – com área de 31.106,50 m², 01 (um) PLAYGROUND, 01 (um) ESPELHO D'ÁGUA, 01 (um) CAMPO DE FUTEBOL SOCIETY, 01 (uma) QUADRA POLIESPORTIVA, 01 (uma) QUADRA DE TÊNIS, 01 (um) QUIOSQUE COM CHURRASQUEIRA, 01 (uma) ÁREA DE PISCINA (sendo uma piscina adulto com praia e uma piscina infantil) COM CÁSA DE MÁQUINAS, WC FEMININO E WC MASCULINO, 01 (um) ESPAÇO MULTIUSO COM ESPAÇO FITNESS E PISCINA COBERTA COM PRÉ INSTALAÇÃO DE AQUECIMENTO (Não consta neste memorial o fornecimento dos equipamentos para aquecimento), 01 (um) MIRANTE, 01 (uma) CHURRASQUEIRA. Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista em concreto desempenado conforme projeto paisagístico.

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

PISTA DE COOPER – será construída nas áreas comuns conforme projeto paisagístico em concreto desempenado ou pavimento asfáltico com dimensões variadas conforme especificação no projeto 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 ÓRION INCORPORAÇÕES LTDA
Proprietário, Construtor e Incorporador

Chapada dos Guimarães-MT, 27 de setembro de 2018