



MEMORIAL DESCRITIVO

CONDOMÍNIO SUPREMO ITÁLIA

I - DO PROPRIETÁRIO

GINCOBLANC INCORPORAÇÕES LTDA inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), do Ministério da Fazenda sob o número 14.413.096/0001-24, com sede à Av. Miguel Sutil, número 8.061 Sala S, Bairro Duque de Caxias II, nesta 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 **51201271976**, no dia 26 de setembro de 2011, neste ato representada pelo sócio-proprietário **JULIO CESAR DE ALMEIDA BRAZ**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 2204761-1 SSP/MT, e CPF nº 374.858.811-91, residente e domiciliado na Rua das Tulipas, s/n, lote 05, quadra 23, Condomínio Florais Cuiabá, Ribeirão do Lipa, Cuiabá-MT.

II - DO OBJETO DA INCORPORAÇÃO

O objeto do presente Memorial é um **CONDOMÍNIO** com finalidade residencial denominado “CONDOMÍNIO **SUPREMO ITÁLIA**”, incorporado e construído por **GINCOBLANC INCORPORAÇÕES LTDA** (“Construtora”; “Incorporadora”) está situado na área 05 desmembrada com 342.004,27m², localizada nos fundos do Jd. Itália 2 e Morada dos Nobres, em Cuiabá/MT. O condomínio foi feito em um lote de terras, atendendo a Lei nº 237 de 27/02/2012. Sendo devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de CUIABÁ pelo ALVARÁ nº 1803/2013, estando registrado no Sexto Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Terceira Circunscrição Imobiliária de Cuiabá, Estado de Mato Grosso sob a matrícula nº 110.407 no livro nº 2, sob o regime condominial, instituído pela Lei nº 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 terreno e partes comuns.



Toda a documentação referente ao empreendimento se acha arquivada neste Sexto Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Terceira Circunscrição Imobiliária de Cuiabá, com os projetos aprovados pelas repartições competentes e pela Prefeitura Municipal de CUIABÁ-MT.

III – DA DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Originalmente o Empreendimento possui uma área total de 342.004,27 m² de área interna do Condomínio, que é constituído de 198 (Cento e Noventa e Oito) unidades autônomas residenciais com área de 157.377,60 m², e ainda 111.983,54 m² destinados às áreas comuns, 4.513,90m² de espaços livres, 67.482,41 m² sistema viário interno.

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, (áreas verdes, áreas comuns e vias internas), e partes privativas 198 (Cento e Noventa e Oito) lotes, denominados de unidades autônomas com conformações e características próprias. Dessa forma, as unidades autônomas serão entregues em seu estado atual, não sendo aceito pela INCORPORADORA, reclamações posteriores com relação a sua topografia.

2 - MARCOS

As unidades autônomas serão entregues demarcadas com marcos de concreto. Estes serviços serão executados por ocasião do término das obras de urbanização, quando então a CONSTRUTORA dará por cumprida a sua parte.

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 ser realizada 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 físico, ocorrências estas impossíveis de serem fiscalizadas.

3 - TERRAPLENAGEM

Os serviços de terraplenagem serão executados de maneira que a intervenção, seja a mais adequada possível, visando à preservação do terreno natural ou a sua correção topográfica. Dessa forma, as unidades autônomas poderão ser implantadas sobre cortes, aterros ou no próprio terreno natural que possui características geológicas específicas. Na ocasião da utilização da unidade autônoma para construção, deverá o adquirente, a seu critério, realizar uma sondagem para compatibilizar o projeto de fundações, de forma a evitar prejuízos às construções em seu imóvel ou em imóveis de terceiros.

4 – MEIO-FIO E SARJETAS

As vias internas (ruas e avenidas) do condomínio, bem como em áreas confrontantes com espaços públicos e praças, serão entregues com meio-fio e sarjetas para escoamento das águas pluviais.

5 – PAVIMENTAÇÃO

As ruas e avenidas serão pavimentadas empregando-se TSD (Tratamento Superficial Duplo), de acordo com o dimensionamento do tráfego previsto.

6 – GALERIAS DE ÁGUAS PLUVIAIS

As ruas e avenidas serão dotadas de galerias subterrâneas de águas pluviais, devidamente calculadas em função das áreas de drenagem e da declividade do terreno. A coleta dessas águas será feita por intermédio de bocas-de-lobo em número e dimensões conforme o projeto de drenagem.



7 - REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

O Abastecimento de água para o Condomínio será por meio de poço artesiano, e a rede de água será executada de acordo com os projetos elaborados, sendo executada com tubos e conexões em PVC ou PEAD, atendendo as exigências normativas. A rede poderá ser interligada ao sistema público de abastecimento, sendo atualmente operado pela da CAB Cuiabá, a qual se responsabilizará pela manutenção e medições de consumo.

8 - REDE DE COLETA E SISTEMA DE TRATAMENTO DE ESGOTOS

A rede de coleta e o sistema de tratamento de esgoto sanitário serão executados de acordo com os projetos aprovados elaborados, com tubos e conexões em PVC ou PEAD, atendendo as exigências normativas. Quando concluídos, será doado ao município e, portanto passará a ser interligada ao sistema público de tratamento, sendo operado atualmente pela da CAB Cuiabá.

9 – ENERGIA ELÉTRICA

As redes de energia elétrica interna ao Condomínio, tanto de alta como de baixa tensão, serão constituídos pelo sistema de cabeamento subterrâneo, com os projetos devidamente aprovados pela CEMAT. Quando concluídas serão doadas a mesma, que se responsabilizará pelo fornecimento da energia e pela manutenção das redes e das medições de consumo.

10 – PAISAGISMO

As áreas comuns e espaços livres do condomínio receberão plantio de grama, árvores e/ou arbustos, Conforme projeto de urbanismo e paisagismo.

11 – FECHAMENTO DO PERÍMETRO DO CONDOMÍNIO

O condomínio será fechado com muros de alvenaria ou placas de concreto, com 3,00m de altura em média. Na entrada principal do condomínio e em áreas específicas, serão realizados o fechamento com grades metálicas e com alturas variáveis, não sendo inferiores a 2,20m.



12 – PORTARIA

O complexo da portaria será composto por portaria social, de serviço e administração.

A ADMINISTRAÇÃO contém: Pulmão (local de passagem de pedestre), Recepção, 01 lavatório com duas instalações sanitárias, 01 W.C. de P.N.E, 02 sanitários no piso superior, elevador, sala de reunião, sala de gerência, W.C da sala de gerência, sala de projetos, hall do bunker, bunker (Sala da vigilância com os monitores das câmeras a serem instaladas no condomínio) com um sanitário, sala de administração, sala de atendimento da administração, hall da sala de atendimento, depósito de material de limpeza, sala técnica superior e área técnica inferior.

A GUARITA SOCIAL contém: local para vigilância e controle de entrada e saída de moradores e visitantes, 02 hall para entrada e um lavabo em área de projeção coberta.

A GUARITA DE SERVIÇOS contém: local para vigilância e controle de entrada e saída de prestadores de serviços e veículos pesados, com lavabo em área de projeção coberta.

NOTA: Todos os móveis e equipamentos necessários para o funcionamento das Portarias e Guaritas serão adquiridos pelo Condomínio, depois de realizada a entrega do empreendimento.

13 – ÁREAS COMUNS

O condomínio será contemplado com 09 áreas comuns e 07 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 15.194,15 m², possui 02 (dois) lagos contemplativos, 03 (três) Áreas de Estar e 01 (uma) Estação de Ginástica. Essa área será urbanizada conforme projeto de paisagismo.

A. COMUM-02 (Área Comum 02) - com área de 5.473,18 m², possui 01 (uma) PORTARIA social que contém: Pulmão (local de passagem de pedestre), Recepção, 01 lavatório com duas instalações sanitárias, 01 W.C. de P.N.E, 02 sanitários no piso superior, elevador, sala de reunião, sala de gerência, W.C da sala de gerência, sala de projetos, hall do bunker, bunker (Sala da vigilância com os monitores das câmeras a serem instaladas no condomínio) com um sanitário, sala de administração, sala de atendimento da administração, hall da sala de atendimento, depósito de material de limpeza, sala técnica superior e área técnica inferior e um lago contemplativo. Essa área será urbanizada conforme projeto de paisagismo; 01 (um) apoio de serviço; 01 (uma) Portaria de serviço bloco de serviço, portaria de serviço, 25 (vinte e cinco) vagas de estacionamento de carro, 02 (duas) vagas de estacionamento para caminhão.

A. COMUM-03 (Área Comum 03) – com área de 3.112,33m², possui o Container de Lixo e o paisagismo especificado em projeto.

A. COMUM-04 (Área Comum 04) – (lote de serviço), com área de 1.424,79m², possui apenas o paisagismo especificado em projeto;

A. COMUM-05 (Área Comum 05) – com área de 36.882,01m². possui 01 (uma) churrasqueira/vestiário, 01 (um) espaço gourmet, 01 (um) fitnees (sala fitness, 02 (dois) depósitos de materiais, Banheiro Masculino e Feminino, Depósito de Material para limpeza, 01 (um) banheiro para P.N.E, meia quadra de Street Basket, 02 (duas) quadras de Squash e piscina coberta com pré-instalação para aquecimento com 04 raias), 03 (três) quadras de tênis, 01 (um) playground, 03 (três) bosques, pista de Cooper, 01 lago e 42 (quarenta e duas) vagas de estacionamento.

A. COMUM-06 (Área Comum 06) – com área de 35.284,00m², possui 01 (uma) churrasqueira/vestiário, 01 (uma) quadra poliesportiva, 02 (dois) campos de futebol society, 01 (um) playground, 01 (uma) estação de ginástica, 01 (um) bosque, pista de Cooper e 15 (quinze) vagas de estacionamento. Essa área será urbanizada conforme projeto de paisagismo.

A. COMUM-07 (Área Comum 07) – com área de 3.596,13 m², possui pista de cooper. Essa área será urbanizada conforme projeto de paisagismo.



A. COMUM-08 (Área Comum 08) – com área de 3.770,76 m², possui 01 (uma) área de estar, 01 (um) playground e pista de Cooper. Essa área será urbanizada conforme projeto de paisagismo.

A. COMUM-09 (Área Comum 09) – com área de 7.246,19 m², 06 (seis) áreas de estar contemplativo e pista de cooper. Essa área será urbanizada conforme projeto de paisagismo.

ESPAÇOS LIVRES – Essas áreas receberão tratamento paisagístico com o plantio de plantas e gramas, além de passagens de pedestre, conforme projeto de paisagismo.

PISTA DE COOPER – será construída em concreto desempenado ou pavimento asfáltico com 1,50m de largura, nas áreas comuns.

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: Todos os móveis, equipamentos, aparelhos e acessórios necessários para o funcionamento do Espaço Gourmet, Fitness, Estar e Vestiários, serão adquiridos pelo Condomínio após a entrega do empreendimento.

14 – SEGURANÇA

O empreendimento será equipado com 01 (um) veículo Standard 1000cc (Gol, Uno, etc) e três motos 125cc para servirem de apoio ao serviço de segurança móvel, sendo que estes veículos serão fornecidos pela EMPREENDEDORA ao Condomínio quando da conclusão do empreendimento.



III.1 – DAS COISAS DE PROPRIEDADE COMUM

Constituem PROPRIEDADE COMUM a todos os Condôminos todas as instalações executadas sobre as áreas comuns de acordo com a Descrição do Condomínio, mais os Espaços Livres, pista de cooper, meio fio e sarjetas, pavimentação do 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, portaria e paisagismo das vias internas.

III.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.

GINCOBLANC INCORPORAÇÕES LTDA

Júlio Cesar de Almeida Braz

Incorporadora Proprietária e Construtora

Cuiabá-MT, 06 de novembro de 2013