



MEMORIAL DESCRITIVO

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GINCO FLORAIS SEVILHA

I – DO PROPRIETÁRIO

GINCO PLATINUM INCORPORAÇÕES LTDA inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), do Ministério da Fazenda sob o número 22.535.638/0001-60, com sede na Av. Miguel Sutil, número 8.061, Sala G-18, 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 **51201475369** no dia 25 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 RESIDENCIAL GINCO FLORAIS SEVILHA**”, incorporado e construído por GINCO PLATINUM INCORPORAÇÕES LTDA (“Construtora”; “Incorporadora”) está situado na Avenida Via Parque, Bairro Petrópolis, Loteamento Ginco Clube, no município de Várzea Grande - MT. O condomínio foi edificado sob a Área “A” desmembrada da matrícula nº 121.248 do livro de Registro Geral nº 2, no Cartório do Primeiro Serviço Notarial e de Registro de Imóveis de Várzea Grande-MT, sendo devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Várzea Grande, pelo processo digital nº 223/2021, atendendo as Leis Federais nº. 4.591/1964, nº 13.465/2017, nº 10.406/2002 e a nº 6.766/79.



Foi devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Várzea Grande-MT pela AUTORIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO emitida pela SMDUET, processo digital PD 223/2021, estando registrado no Cartório do Primeiro Serviço Notarial e de Registro de Imóveis Várzea Grande, Estado de Mato Grosso, 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 DOS TERRENO

ÁREA DO CONDOMÍNIO

Um lote de terreno urbano, denominado **Área “A”**, situado no Loteamento “**GINCO CLUBE**”, no lugar denominado “**Pary**”, **Bairro Petrópolis**, nesta Cidade de Várzea Grande, *com área total de 181.529,95 m² e perímetro de 1.803,18 m*; Inicia-se a descrição deste perímetro no **vértice P1**, de coordenadas **N 8.277.647,300 m** e **E 591.688,752 m**; situado no limite da Área “B” e Avenida João de Deus Bulhões (Antiga Estrada da Guarita), deste, segue com azimute de 182°3’42” e distância de 247,18 m até o **vértice P2**, de coordenadas **N 8.277.400,280 m** e **E 591.679,860 m**; deste, segue com azimute de 182°57’11” e distância de 250,09 m até o **vértice P3**, de coordenadas **N 8.277.150,519 m** e **E 591.666,975 m**; deste, segue com azimute de 182°45’52” e distância de 71,82 m até o **vértice P4**, de coordenadas **N 8.277.078,783 m** e **E 591.663,512 m**; deste, segue em arco com raio de 15,00 m, ângulo central de 52°49’22” e desenvolvimento de 13,83 m, até o **vértice P5**, de coordenadas **N 8.277.067,132 m** e **E 591.657,026 m**; deste, segue em arco com raio de 65,00 m, ângulo central de 28°17’24” e desenvolvimento de 32,09 m, até o **vértice P6**, de coordenadas **N 8.277.044,218 m** e **E 591.635,021 m**; deste, segue em arco com raio de 15,00 m, ângulo central de 60°54’20” e desenvolvimento de 15,95 m, confrontando neste trecho com a Avenida João de Deus Bulhões (Antiga Estrada da Guarita), até o **vértice P7**, de coordenadas **N 8.277.036,650 m** e **E 591.621,833 m**; situado no limite da Avenida João de Deus Bulhões (Antiga Estrada da Guarita) com a Avenida Florais, deste, segue com azimute de 270°36’10” e distância de 202,21 m, confrontando neste trecho com a Avenida Florais, até o **vértice P8**, de coordenadas **N 8.277.038.777 m** e **E 591.419,635 m**; situado no limite da Avenida Florais e a Avenida Via



Parque, deste, segue em arco com raio de 25,00 m, ângulo central de $89^{\circ}59'57''$ e desenvolvimento de 39,27 m, até o vértice **P9**, de coordenadas **N 8.277.064,039 m** e **E 591.394,900 m**; deste, segue com azimute de $1^{\circ}2'19''$ e distância de 2,61 m, até o vértice **P10**, de coordenadas **N 8.277.066.660 m** e **E 591.394,952 m**; deste, segue com azimute de $0^{\circ}36'7''$ e distância de 27,89 m, até o vértice **P11**, de coordenadas **N 8.277.094,540 m** e **E 591.395,220 m**; deste, segue em arco com raio de 300,66 m, ângulo central de $30^{\circ}49'41''$ e desenvolvimento de 161,77 m, até o vértice **P12**, de coordenadas **N 8.277.249,058 m** e **E 591.354,360 m**; deste, segue em arco com raio de 300,66 m, ângulo central de $21^{\circ}11'31''$ e desenvolvimento de 111,21 m, até o vértice **P13**, de coordenadas **N 8.277.332,734 m** e **E 591.282,076 m**; deste, segue em arco com raio de 25,00 m, ângulo central de $85^{\circ}32'30''$ e desenvolvimento de 37,21 m até o vértice **P14**, de coordenadas **N 8.277.366,211 m** e **E 591.276,877 m**; deste, segue em arco com raio de 105,99 m, ângulo central de $6^{\circ}0'42''$ e desenvolvimento de 11,12 m até o vértice **P15**, de coordenadas **N 8.277.375,734 m** e **E 591.282,611 m**; deste, segue em arco com raio de 90,20 m, ângulo central de $14^{\circ}39'28''$ e desenvolvimento de 23,08 m até o vértice **P16**, de coordenadas **N 8.277.397,248 m** e **E 591.290,782 m**; deste, segue em arco com raio de 69,75 m, ângulo central de $29^{\circ}42'0''$ e desenvolvimento de 36,16 m, confrontando neste trecho com Avenida Via Parque até o vértice **P17**, de coordenadas **N 8.277.432,998 m** e **E 591.290,167 m**; situado no limite da Avenida Via Parque e Área “B”, deste, segue com azimute de $51^{\circ}48'22''$ e distância de 1,19 m até o vértice **P18**, de coordenadas **N 8.277.433,734 m** e **E 591.291,133 m**; deste, segue com azimute de $117^{\circ}4'51''$ e distância de 9,43 m, até o vértice **P19**, de coordenadas **N 8.277.429,440 m** e **E 591.299,531 m**; deste, segue com azimute de $47^{\circ}56'46''$ e distância de 44,76 m até o vértice **P20**, de coordenadas **N 8.277.459,421 m** e **E 591.332,765 m**; deste, segue com azimute de $18^{\circ}50'17''$ e distância 11,73 m, até o vértice **P21**, de coordenadas **N 8.277.470,525 m** e **E 591.336,554 m**; deste, segue com azimute de $67^{\circ}24'26''$ e distância de 4,93 m, até o vértice **P22**, de coordenadas **N 8.277.472,418 m** e **E 591.341,103 m**; deste, segue com azimute de $103^{\circ}35'36''$ e distância de 19,66 m, até o vértice **P23**, de coordenadas **N 8.277.467,798 m** e **E 591.360,209 m**; deste, segue com azimute de $46^{\circ}53'46''$ e distância de 30,66 m, até o vértice **P24**, de coordenadas **N 8.277.488,745 m** e **E 591.382,591 m**; deste, segue com azimute de $25^{\circ}1'2''$ e distância de 17,85 m até o vértice **P25**, de coordenadas **N 8.277.504,918 m** e **E 591.390,138 m**; deste, segue com azimute de $354^{\circ}12'47''$ e distância de 8,21 m até o vértice **P26**, de coordenadas **N 8.277.513,089 m** e **E 591.389,310**



m; deste, segue com azimute de $106^{\circ}10'0''$ e distância de 11,02 m até o vértice **P27**, de coordenadas N **8.277.510,021 m** e E **591.399,893 m**; deste, segue com azimute de $61^{\circ}32'30''$ e distância de 31,47 m, até o vértice **P28**, de coordenadas N **8.277.525,017 m** e E **591.427,560 m**; deste, segue com azimute de $45^{\circ}15'44''$ e distância de 58,43 m, até o vértice **P29**, de coordenadas N **8.277.566,147 m** e E **591.469,068 m**; deste, segue com azimute de $326^{\circ}3'47''$ e distância de 10,55 m, até o vértice **P30**, de coordenadas N **8.277.574,901 m** e E **591.463,178 m**; deste, segue com azimute de $40^{\circ}57'35''$ e distância de 7,36 m, até o vértice **P31**, de coordenadas N **8.277.580,456 m** e E **591.468,000 m**; deste, segue com azimute de $79^{\circ}51'54''$ e distância de 4,27 m, até o vértice **P32**, de coordenadas N **8.277.581,207 m** e E **591.472,199 m**; deste, segue com azimute de $59^{\circ}34'22''$ e distância de 10,60 m, até o vértice **P33**, de coordenadas N **8.277.586,573 m** e E **591.481,336 m**; deste, segue com azimute de $91^{\circ}37'11''$ e distância de 11,26 m até o vértice **P34**, de coordenadas N **8.277.586,255 m** e E **591.492,588 m**; deste, segue com azimute de $43^{\circ}58'0''$ e distância de 23,16 m até o vértice **P35**, de coordenadas N **8.277.602,922 m** e E **591.508,665 m**; deste, segue com azimute de $35^{\circ}2'52''$ e distância de 54,21 m até o vértice **P36**, de coordenadas N **8.277.647,300 m** e E **591.539,793 m**; deste, segue com azimute de $90^{\circ}0'0''$ e distância de 148,98 m, até o vértice **P1**, de coordenadas N **8.277.647,300 m** e E **591.688,752 m**; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georeferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 57° WGr, tendo como o SGR – SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM

IV – DA DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

O Empreendimento possui uma área total de 181.529,95 m² de extensão, sendo constituído de 398 (trezentas e noventa e oito) unidades autônomas residenciais com 100.697,13 m² (cem mil e seiscentos e noventa e sete metros e treze centímetros quadrados) e 01 (Uma) unidade autônoma comercial com 6.783,37 m² (seis mil e setecentos e oitenta e três metros e trinta e sete centímetros quadrados) e demais áreas divididas entre as áreas comuns internas (sistema viário, áreas comuns e área de serviço), somando o total de 74.049,45 m² (setenta e quatro mil e quarenta e nove metros e quarenta e cinco centímetros quadrados), que compõe a área comum do empreendimento, sendo divididos da seguinte forma:



- Área Comum interna com 23.665,72 m²;
- Área Comum externa com 1.340,72 m²;
- Lote de Serviço com 408,41 m²
- Sistema Viário Interno com 47.264,91 m²
- Sistema Viário Externo com 1.369,69 m²

Compõem a área de sistema viário do empreendimento as áreas de estacionamento comum sendo dividido em 3 áreas

- Estacionamento externo com 22 vagas para carros sendo dessas 2 com uso exclusivo para P.C.D, do outro lado 50 vagas para bicicletas e 18 vagas para motos;
- Estacionamento na Alameda São Miguel dos Milagres com 7 vagas para carros, e
- Estacionamento na Avenida Gingo Clube com 21 vagas para carros, sendo 1 exclusiva P.C.D.

DESCRIÇÃO	UNID.
VAGAS PARA CARROS	50
VAGAS DE ESTACIONAMENTO PADRÃO	47
VAGAS DESTINADAS A P.C.D.	03
VAGAS PARA MOTOS	18
VAGAS PARA BICICLETAS	50

Quanto as edificações de uso comum serão entregues, os seguintes itens:

- Complexo de portaria com: Guarita social contendo sala para funcionário e banheiro, Guarita de Serviço contendo sala para funcionário e banheiro e Administração contendo sala de administração, Bunker (sala de segurança) com banheiro, sala da engenharia, sala de reunião, banheiro feminino e banheiro masculino, depósito geral, depósito de material de limpeza, cozinha, recepção, área técnica, banheiro masculino externo e banheiro feminino externo, sendo contruído em 348,85 m²;
- Depósito de lixo com área de depósito e área de separação de lixo com 69,60 m²;



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 398 (trezentas e noventa e oito) 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 empreendimento.

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 Sistema viário externo e interno que compõe a fração áreas comuns, Lote de Serviço (Área de Serviço) e mais 17 áreas comuns internas e 03 áreas comuns externas, que receberão tratamento paisagístico e equipamentos de lazer, a saber:

SISTEMA VIÁRIO – dividido em Sistema Viário Interno com 47.264,91 m² e Sistema Viário Externo com 1.369,69 m², sendo composto por toda a área pavimentada do condomínio, bem como as calçadas das áreas comuns e lotes.



A. DE SERVIÇO (Lote de Serviço) – com área de 408,41 m². Essa área está reservada para uso do condomínio para o acondicionamento de máquinas e equipamentos de uso para limpeza e jardinagem das áreas comuns.

A. COMUM-01 Externa (AC EXT 01) – com área de 345,10 m². Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista conforme projeto paisagístico.

A. COMUM-02 Externa (AC EXT 02) – com área de 524,46 m². Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista conforme projeto paisagístico.

A. COMUM-03 Externa (AC EXT 03) – com área de 417,16 m². Essa área será urbanizada com o plantio de grama e pista conforme projeto paisagístico.

A. COMUM-01 (Área Comum 01) – com área de 4.886,63 m². Essa área será urbanizada com a implantação da guarita de serviço, 02 (dois) estares, pista de caminhada e o plantio de grama conforme projeto paisagístico.

A. COMUM-02 (Área Comum 02) – com área de 296,20 m². Essa área será urbanizada com a implantação de pista de caminhada e o plantio de grama conforme projeto paisagístico.

A. COMUM-03 (Área Comum 03) – com área de 284,81 m². Essa área será urbanizada com a implantação de pista de caminhada e o plantio de grama conforme projeto paisagístico

A. COMUM-04 (Área Comum 04) – com área de 284,85 m². Essa área será urbanizada com a implantação de pista de caminhada e o plantio de grama conforme projeto paisagístico

A. COMUM-05 (Área Comum 05) – com área de 284,85 m². Essa área será urbanizada com a implantação de pista de caminhada e o plantio de grama conforme projeto paisagístico

A. COMUM-06 (Área Comum 06) – com área de 284,85 m². Essa área será urbanizada com a implantação de pista de caminhada e o plantio de grama conforme projeto paisagístico

A. COMUM-07 (Área Comum 07) – com área de 284,85 m². Essa área será urbanizada com a implantação de pista de caminhada e o plantio de grama conforme projeto paisagístico



A. COMUM-08 (Área Comum 08) – com área de 284,85 m². Essa área será urbanizada com a implantação de pista de caminhada e o plantio de grama conforme projeto paisagístico

A. COMUM-09 (Área Comum 09) – com área de 2.269,66 m². Essa área será urbanizada como praça de eventos com estacionamento, espelho d'água contemplativo e o plantio de grama conforme projeto paisagístico.

A. COMUM-10 (Área Comum 10) – com área de 1.234,22 m². Essa área será urbanizada com a implantação de um Playground e o plantio de grama conforme projeto paisagístico.

A. COMUM-11 (Área Comum 11) – com área de 11.122,99 m². Essa área será urbanizada com a implantação do administrativo, do pomar, da horta, de um estar, de pista de caminhada e o plantio de grama conforme projeto paisagístico.

A. COMUM-12 (Área Comum 12) – com área de 400,00 m². Essa área será urbanizada com a implantação de pista de caminhada e o plantio de grama conforme projeto paisagístico.

A. COMUM-13 (Área Comum 13) – com área de 894,18 m². Essa área será urbanizada com a implantação de um petpark e o plantio de grama conforme projeto paisagístico.

A. COMUM-14 (Área Comum 14) – com área de 284,85 m². Essa área será urbanizada com a implantação de pista de caminhada e o plantio de grama conforme projeto paisagístico

A. COMUM-15 (Área Comum 15) – com área de 284,85 m². Essa área será urbanizada com a implantação de pista de caminhada e o plantio de grama conforme projeto paisagístico

A. COMUM-16 (Área Comum 16) – com área de 283,08 m². Essa área será urbanizada com a implantação de pista de caminhada e o plantio de grama conforme projeto paisagístico.

OBSERVAÇÃO:

Obs. 1: Os Proprietários das unidades autônomas oriundas deste Empreendimento são associados à Associação Gincó Club, registrada no CNPJ sob nº 42.164.197/0001-44, associação responsável por zelar, manter e resguardar o clube de lazer denominado “Gincó



Club” a ser edificado na Mat. 120.868 e o parque denominado “Parque do Pary”.

Obs. 2: A construção das calçadas das unidades autônomas é de responsabilidade do Adquirente da unidade, podendo ser solicitado a ele a execução da calçada independente da edificação da unidade residencial, 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 (Estares, 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 PLATINUM INCORPORAÇÕES LTDA

Proprietário, Construtor e Incorporador

Arq. Juliana Elias Diogo Ippolito

Responsável Técnico pelo Empreendimento

Várzea Grande, 24 de novembro de 2021.