

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
CONDOMÍNIO “RESIDENCIAL VERT GRANJA VIANA”**

“TÍTULO I – OBJETO DA INCORPORAÇÃO”

I – DENOMINAÇÃO E ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento objeto da presente Incorporação denominar-se-á “RESIDENCIAL VERT GRANJA VIANA” e será situado na **Estrada dos Galdinos, nº 400, Bairro Barbacena, Cotia – SP.**

II – TITULAR DE DOMÍNIO DO TERRENO

O proprietário do imóvel **GALDINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob nº. 24.153.148/0001-24, com sede no Município de São Paulo – SP, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 500, Jardim Londrina, CEP 05640-001; adquiriu o Imóvel objeto da Matrícula nº 146.444, deste Registro de Imóveis de Cotia, por meio da escritura pública lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 30º Subdistrito – Ibirapuera, Município e Comarca de São Paulo - SP, datada de 28 de outubro de 2022, no livro 1397 e fls. 207/214, e escritura pública de retificação e ratificação lavrada em 08 de dezembro de 2022, no livro 1409 e fls. 043/047 e com registro das mesmas sob o R.02 /146.444 da matrícula do imóvel.

III – INCORPORADORA, AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICOS.

A Incorporadora do Empreendimento é a **GALDINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado sob a forma de sociedade empresária do tipo limitada, conforme instrumento particular de consolidação do contrato social, datado em 28 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 24.153.148/00001-24, cujos atos societários encontram-se arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo

“JUCESP” sob^o número de inscrição no registro de empresas NIRE nº 35.229.680.49-5 com sede no Município de São Paulo – SP, na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 500, Jardim Londrina, CEP 05640-001, e-mail: cesar@arboreengenharia.com.br, neste ato representada na forma de seu contrato social na cláusula 6ª parágrafo 1º, por seu administrador **César Ferreira da Silveira**, brasileiro, casado, engenheiro, devidamente inscrito nos quadros do CREA-SP sob o nº 506.110.879-9, inscrito no CPF/MF sob o nº 915.327.016-91, e portador da cédula de identidade RG M-5.240.283-SSP/MG, domiciliado no mesmo endereço da representada.

Nos termos dos artigos 29 e 43 da Lei nº 4.591/64, a Incorporadora é a responsável pela entrega do Empreendimento devidamente construído e concluído, sendo o responsável técnico pela construção e autor do projeto arquitetônico do Empreendimento o engenheiro **César Ferreira da Silveira**, inscrito no CREA sob o nº 5061108799, conforme ART nº 28027230220483190.

O responsável técnico pelos cálculos dos quadros da ABNT NBR 12.721 é o engenheiro **Joel Choinhet**, inscrito no CREA sob o nº 0601670349, conforme ART nº 28027230201578798, com endereço na Av. 29 de Abril, 336, Centro, Itatiba - SP.

IV – DO IMÓVEL

O Empreendimento será construído no imóvel objeto da **Matrícula nº 146.444**, Registro de Imóveis da Comarca de Cotia – Estado de São Paulo, na qual é descrito e caracterizado da seguinte forma:

“IMÓVEL: *UM TERRENO URBANO designado ÁREA B, situada no antigo Sítio de Dentro ou Fazenda Monte Alegre, Bairro de Carapicuíba, situado na Estrada dos Galdinos, parte do Jardim Barbacena, neste município e comarca de Cotia-SP, assim descrito: Começa no ponto "A" que se encontra a 46,30 metros do eixo da Rua Beta na Estradas dos Galdinos, seguindo com rumo SE 30°03'08" por uma distância de 132,49 metros até o vértice "B" as margens do córrego, confrontando com propriedade de Ayama Djalma Caldas; deste deflete à esquerda seguindo pelo córrego com rumo SW49°01'58" por uma distância de 13,53 metros*

até o vértice "B1" daí continua com rumo SW63°24'48" por uma distância de 35,02 metros até o vértice "B2", daí continua com rumo SW 54°59'38" por uma distância de 12,09 metros até o vértice "B3" confrontando com Area Verde do "Loteamento Pinus Park, Condomínio Residencial Horizontal Fechado"; deste segue no rumo NW 30°44'32" por uma distância de 141,30 metros até o vértice "D1", confrontando com LOTE 'A' de uma Áreas de Terras; deste deflete à esquerda no rumo NE 66°55'19" por uma distância de 51,07 metros, retornando ao vértice inicial desta descrição, encerrando a área de 7.017,54 metros quadrados”.

Ademais, tal imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Cotia – SP sob a Inscrição Municipal nº 23252.54.22.0042.00.000.

V – DA DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO OBJETO DE INCORPORAÇÃO.

O objeto da presente incorporação é o empreendimento “**RESIDENCIAL VERT GRANJA VIANA**”, conforme Projeto Arquitetônico aprovado pela Prefeitura do Município de Cotia, por meio do **Alvará para início de obra**, datado em 15 de março de 2022, de acordo com processo nº 10955/2020.

Se caracteriza como Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical com **181** (cento e oitenta e uma) unidades autônomas/apartamentos, distribuídas em 03 (três) blocos de apartamentos, com 195 (cento e noventa e cinco) vagas para veículos, e demais áreas comuns a seguir especificadas, totalizando uma área real global a ser construída de 20.826,30m² de acordo com o Quadro III, linha 4.3 da NBR 12.271, incluída nessa a área de aprovação do projeto arquitetônico de 15.347,69m², que é a área construída efetivamente considerada pela Prefeitura do Município de Cotia para fins de expedição do HABITE-SE e lançamento do IPTU.

Ademais, a presente incorporação será realizada em conformidade com a Lei nº 4.591/64, sendo que o Empreendimento ficará submetido ao regime de condomínio edilício, dividido em unidades autônomas, de uso e propriedade exclusiva, e em partes de uso e propriedade comum, cujas características estão mais bem discriminadas nos itens, *infra*, deste Capítulo V.

Ainda, o Empreendimento será regido pela Lei nº. 10.406/02 e demais disposições legais aplicáveis, bem como pela Convenção de Condomínio, que integra o presente Memorial para todos os fins de direito.

1. Descrição Geral do Empreendimento

O Empreendimento será composto basicamente por 03 (três) Blocos de Apartamentos, identificados como “Bloco 01”, “Bloco 02” e “Bloco 03”, contendo 181 (cento e oitenta e uma) unidades autônomas/apartamentos. Será também composto por um edifício garagem com estacionamento coberto e descoberto para veículos, portaria com banheiro, passeio de circulação para pedestres, bicicletário, lixeiras, playground, salão de festas, piscina adulto e infantil, vestiários masculino e feminino, quadra esportiva, área para churrasco e áreas de uso comum com jardins permeáveis.

1.1. Descrição dos Blocos:

O “**Bloco 01**” terá 07 (sete) pavimentos, sendo 01 (um) pavimento térreo, 02 (dois) subsolos e 04 (quatro) pavimentos tipo e mais 1 (um) ático / casa de máquinas, assim descritos:

- a) O 2º Subsolo será composto por acesso ao bloco, sala de medidores, hall social, hall do elevador, área de circulação, lixo, caixa de escadas, depósito, shafts, sala para área de uso comum, WC PNE e por **07 (sete) apartamentos**, sendo estes 04 (quatro) apartamentos do TIPO A (finais 02, 03, 06 e 07), 02 (dois) apartamentos do TIPO B (finais 04 e 05) e 01 apartamento do TIPO C (final 01).
- b) O 1º Subsolo será composto por hall social, hall do elevador, área de circulação, lixo, caixa de escadas, depósito, shafts e por **08 (oito) apartamentos**, sendo estes 04 (quatro) apartamentos do TIPO A (finais 02, 03, 06 e 07), 02 (dois) apartamentos do TIPO B (finais 04 e 05) e 02 (dois) apartamentos do TIPO C (finais 01 e 08).

- c) O Pavimento Térreo será composto por hall social, hall do elevador, área de circulação, lixo, caixa de escadas, depósito, shafts e por **08 (oito) apartamentos**, sendo estes 04 (quatro) apartamentos do TIPO A (finais 02, 03, 06 e 07), 02 (dois) apartamentos do TIPO B (finais 04 e 05) e 02 (dois) apartamentos do TIPO C (finais 01 e 08).
- d) Os Pavimentos Tipo (1º Pavimento ao 4º Pavimento) serão compostos por hall social, hall do elevador, área de circulação, lixo, caixa de escadas, depósito, shafts e por **08 (oito) apartamentos**, sendo estes 04 (quatro) apartamentos do TIPO A (finais 02, 03, 06 e 07), 02 (dois) apartamentos do TIPO B (finais 04 e 05) e 02 (dois) apartamentos do TIPO C (finais 01 e 08).
- e) O Ático/Casas de Máquinas será composto por área de circulação, 1 (uma) caixa para elevador (poço elevador), dutos e espaço para acesso as caixas d'água, telhado, área descoberta e laje impermeabilizada.

O “**Bloco 02**” terá 08 (oito) pavimentos, sendo 01 (um) pavimento térreo, 03 (três) subsolos e 04 (quatro) pavimentos tipo e mais 1 (um) ático / casa de máquinas, assim descritos:

- a) O 3º Subsolo será composto por acesso ao bloco, sala de medidores, hall social, hall do elevador, área de circulação, lixo, caixa de escadas, depósito, shafts, vestiários masculino e feminino e por **07 (sete) apartamentos**, sendo estes 04 (quatro) apartamentos do TIPO A (finais 02, 03, 06 e 07), 02 (dois) apartamentos do TIPO B (finais 04 e 05) e 01 apartamento do TIPO C (final 01).
- b) O 2º Subsolo será composto por hall social, hall do elevador, área de circulação, lixo, caixa de escadas, depósito, shafts e por **08 (oito) apartamentos**, sendo estes 04 (quatro) apartamentos do TIPO A (finais 02, 03, 06 e 07), 02 (dois) apartamentos do TIPO B (finais 04 e 05) e 02 (dois) apartamentos do TIPO C (finais 01 e 08).
- c) O 1º Subsolo será composto por hall social, hall do elevador, área de circulação, lixo, caixa de escadas, depósito, shafts e por **08 (oito) apartamentos**, sendo estes

04 (quatro) apartamentos do TIPO A (finais 02, 03, 06 e 07), 02 (dois) apartamentos do TIPO B (finais 04 e 05) e 02 (dois) apartamentos do TIPO C (finais 01 e 08).

- d) O Pavimento Térreo será composto por hall social, hall do elevador, área de circulação, lixo, caixa de escadas, depósito, shafts e por **08 (oito) apartamentos**, sendo estes 04 (quatro) apartamentos do TIPO A (finais 02, 03, 06 e 07), 02 (dois) apartamentos do TIPO B (finais 04 e 05) e 02 (dois) apartamentos do TIPO C (finais 01 e 08).

- f) Os Pavimentos Tipo (1º Pavimento ao 4º Pavimento) serão compostos por hall social, hall do elevador, área de circulação, lixo, caixa de escadas, depósito, shafts e por **08 (oito) apartamentos**, sendo estes 04 (quatro) apartamentos do TIPO A (finais 02, 03, 06 e 07), 02 (dois) apartamentos do TIPO B (finais 04 e 05) e 02 (dois) apartamentos do TIPO C (finais 01 e 08).

- e) O Ático/Casas de Máquinas será composto por área de circulação, 1 (uma) caixa para elevador (poço elevador), dutos e espaço para acesso as caixas d'água, telhado, área descoberta e laje impermeabilizada.

O “**Bloco 03**” terá 08 (oito) pavimentos, sendo 01 (um) pavimento térreo, 03 (três) subsolos e 04 (quatro) pavimentos tipo e mais 1 (um) ático / casa de máquinas, assim descritos:

- a) O 3º Subsolo será composto por acesso ao bloco, sala de medidores, hall social, hall do elevador, área de circulação, lixo, caixa de escadas, depósito, shafts, sala para área de uso comum, WC PNE e por **07 (sete) apartamentos**, sendo estes 04 (quatro) apartamentos do TIPO A (finais 02, 03, 06 e 07), 02 (dois) apartamentos do TIPO B (finais 04 e 05) e 01 apartamento do TIPO C (final 01).

- b) O 2º Subsolo será composto por hall social, hall do elevador, área de circulação, lixo, caixa de escadas, depósito, shafts e por **08 (oito) apartamentos**, sendo estes

04 (quatro) apartamentos do TIPO A (finais 02, 03, 06 e 07), 02 (dois) apartamentos do TIPO B (finais 04 e 05) e 02 (dois) apartamentos do TIPO C (finais 01 e 08).

- c) O 1º Subsolo será composto por hall social, hall do elevador, área de circulação, lixo, caixa de escadas, depósito, shafts e por **08 (oito) apartamentos**, sendo estes 04 (quatro) apartamentos do TIPO A (finais 02, 03, 06 e 07), 02 (dois) apartamentos do TIPO B (finais 04 e 05) e 02 (dois) apartamentos do TIPO C (finais 01 e 08).
- d) O Pavimento Térreo será composto por hall social, hall do elevador, área de circulação, lixo, caixa de escadas, depósito, shafts e por **08 (oito) apartamentos**, sendo estes 04 (quatro) apartamentos do TIPO A (finais 02, 03, 06 e 07), 02 (dois) apartamentos do TIPO B (finais 04 e 05) e 02 (dois) apartamentos do TIPO C (finais 01 e 08).
- g) Os Pavimentos Tipo (1º Pavimento ao 4º Pavimento) serão compostos por hall social, hall do elevador, área de circulação, lixo, caixa de escadas, depósito, shafts e por **08 (oito) apartamentos**, sendo estes 04 (quatro) apartamentos do TIPO A (finais 02, 03, 06 e 07), 02 (dois) apartamentos do TIPO B (finais 04 e 05) e 02 (dois) apartamentos do TIPO C (finais 01 e 08).
- e) O Ático/Casas de Máquinas será composto por área de circulação, 1 (uma) caixa para elevador (poço elevador), dutos e espaço para acesso as caixas d'água, telhado, área descoberta e laje impermeabilizada.

2. Definição e Descrição das Partes de Uso Comum.

As partes de uso comum são aquelas consubstanciadas de coisas e áreas de uso e propriedade comum dos condôminos definidas pelo artigo 3º da Lei 4.591/64 como sendo “... *insuscetíveis de divisão ou alienação destacadas das unidades autônomas e em relação às quais é vedada a utilização exclusiva por quaisquer condôminos*”, e § 2º do art. 1.331 do Código Civil Brasileiro “*O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e das demais partes comuns, inclusive o*

acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos”.

Além das formas definidas em lei, o condomínio “**RESIDENCIAL VERT GRANJA VIANA**”, conterà as seguintes partes de uso comum: terreno e respectivo fechamento perimetral, redes de telefonia, de esgoto e de água, postes de energia elétrica, edifício garagem com vagas cobertas e descobertas para veículos, 14 vagas para uso de visitantes, passeio para circulação de pedestre, portaria com banheiro, portão, acesso pedestres, lazer descoberto, bicicletário, lixeiras orgânicas e recicláveis, piscinas adulto e infantil, área para churrasco com w.c. e pérgola descoberta, áreas de uso comum com jardins permeáveis, quadra esportiva, sala de acessos ao blocos, sala de medidores, hall social, hall de elevadores, área de circulação, caixa de escadas, shafts, depósitos, caixas para elevadores, 02 (duas) salas multiuso, vestiários feminino/masculino, salão de festas, caixas d’água, barrilete, laje impermeabilizada, antecâmara, duto de tomada de ar, duto de saída de ar, duto de entrada de ar, abrigo para GLP, enfim tudo mais que se destinará ao uso comum dos condôminos. A localização exata das áreas comuns dar-se-á de acordo com o projeto arquitetônico do empreendimento aprovado pela Prefeitura do Município de Cotia.

3. Definição e Descrição da Parte de Propriedade de Uso Exclusivo

Serão as partes suscetíveis de utilização independente, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, ou seja, as 181 (cento e oitenta e uma) unidades autônomas designadas apartamentos com suas respectivas dependências internas, que serão assim identificadas:

3.1. Designação Numérica e Localização dos apartamentos:

Os apartamentos do “**Bloco 01**” terão as seguintes designações numéricas:

- a) 2º Subsolo: Apartamentos - 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27
- b) 1º Subsolo: Apartamentos - 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18
- c) Térreo: Apartamentos - 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08

- d) 1º Pavimento: Apartamentos - 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108
- e) 2º Pavimento: Apartamentos - 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208
- f) 3º Pavimento: Apartamentos - 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308
- g) 4º Pavimento: Apartamentos - 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408

Os apartamentos do “**Bloco 02**” e “**Bloco 03**” terão as seguintes designações numéricas:

- a) 3º Subsolo: Apartamentos - 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37
- b) 2º Subsolo: Apartamentos - 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28
- c) 1º Subsolo: Apartamentos - 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18
- d) Térreo: Apartamentos - 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08
- e) 1º Pavimento: Apartamentos - 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108
- f) 2º Pavimento: Apartamentos - 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208
- g) 3º Pavimento: Apartamentos - 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308
- h) 4º Pavimento: Apartamentos - 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408

3.2. Da composição dos Apartamentos:

As Unidades Autônomas do “**Bloco 01**”, “**Bloco 02**” e “**Bloco 03**”, terão as seguintes composições:

- a) Apartamentos (tipo A) - **Finais 02 | 03 | 06 | 07**: sala de estar, cozinha com área de serviço, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro social e varanda.
- b) Apartamentos (tipo B) - **Finais 04 | 05**: sala de estar, cozinha com área de serviço, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro social e varanda.
- c) Apartamentos (tipo C) - **Finais 01 | 08**: sala de estar, cozinha com área de serviço, 01 (um) dormitório, 01 (um) dormitório suíte com 01 (um) banheiro, 01 (um) banheiro social e varanda.

3.3. Áreas e Frações ideias dos Apartamentos:

A incorporadora declara que para a descrição das áreas e frações ideais deste memorial, foram utilizadas as informações contidas no **QUADRO II – CÁLCULO DAS ÁREAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**, da folha 3/13, de acordo com as colunas 20, 21 e 23 para as Áreas Privativas, colunas 25, 26 e 28 para área de Uso Comum de Divisão Não Proporcional, coluna 35 para área de Uso Comum de divisão proporcional, coluna 37 para Área Total Real e coluna 31 para Coeficiente de proporcionalidade, da NBR 12.721 referida.

As Unidades Autônomas do “**Bloco 01**” terão as seguintes áreas e frações ideais:

2º Subsolo:

Apartamento Final 01: área privativa real total de **52,510m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 60,096m²; área real total 122,956m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005941 e fração ideal 0,5941%.

Apartamento Final 02: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 03: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 04: área privativa real total de **47,640m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 51,042m²; área real total 109,032m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005047 e fração ideal 0,5047%.

Apartamento Final 05: área privativa real total de **47,640m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 51,042m²; área real total 109,032m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005047 e fração ideal 0,5047%.

Apartamento Final 06: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 07: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

1º Subsolo, Pavimento Térreo e 1º Pavimento Tipo:

Apartamento Final 01: área privativa real total de **52,510m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 60,096m²; área real total 122,956m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005941 e fração ideal 0,5941%.

Apartamento Final 02: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 03: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 04: área privativa real total de **47,640m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 51,042m²; área real total 109,032m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005047 e fração ideal 0,5047%.

Apartamento Final 05: área privativa real total de **47,640m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 51,042m²; área real total 109,032m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005047 e fração ideal 0,5047%.

Apartamento Final 06: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 07: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 08: área privativa real total de **52,510m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 60,096m²; área real total 122,956m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005941 e fração ideal 0,5941%.

2º, 3º e 4º Pavimento Tipo:

Apartamento Final 01: área privativa real total de **52,510m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 60,096m²; área real total 122,956m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005941 e fração ideal 0,5941%.

Apartamento Final 02: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 03: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 04: área privativa real total de **47,640m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,223m²; área real total 113,213m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005460 e fração ideal 0,5460%.

Apartamento Final 05: área privativa real total de **47,640m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,223m²; área real total 113,213m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005460 e fração ideal 0,5460%.

Apartamento Final 06: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 07: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 08: área privativa real total de **52,510m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 60,096m²; área real total 122,956m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005941 e fração ideal 0,5941%.

As Unidades Autônomas do “**Bloco 02**” terão as seguintes áreas e frações ideais:

3º Subsolo:

Apartamento Final 01: área privativa real total de **52,510m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 60,096m²; área real total 122,956m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005941 e fração ideal 0,5941%.

Apartamento Final 02: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 03: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 04: área privativa real total de **47,640m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 51,042m²; área real total 109,032m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005047 e fração ideal 0,5047%.

Apartamento Final 05: área privativa real total de **47,640m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 51,042m²; área real total 109,032m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005047 e fração ideal 0,5047%.

Apartamento Final 06: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 07: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

2º e 1º Subsolo e Pavimento Térreo:

Apartamento Final 01: área privativa real total de **52,510m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 60,096m²; área real total 122,956m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005941 e fração ideal 0,5941%.

Apartamento Final 02: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 03: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 04: área privativa real total de **47,640m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 51,042m²; área real total 109,032m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005047 e fração ideal 0,5047%.

Apartamento Final 05: área privativa real total de **47,640m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 51,042m²; área real total 109,032m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005047 e fração ideal 0,5047%.

Apartamento Final 06: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 07: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 08: área privativa real total de **52,510m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 60,096m²; área real total 122,956m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005941 e fração ideal 0,5941%.

1º, 2º, 3º e 4º Pavimento Tipo:

Apartamento Final 01: área privativa real total de **52,510m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 60,096m²; área real total 122,956m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005941 e fração ideal 0,5941%.

Apartamento Final 02: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 03: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 04: área privativa real total de **47,640m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,223m²; área real total 113,213m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005460 e fração ideal 0,5460%.

Apartamento Final 05: área privativa real total de **47,640m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,223m²; área real total 113,213m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005460 e fração ideal 0,5460%.

Apartamento Final 06: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 07: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 08: área privativa real total de **52,510m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 60,096m²; área real total 122,956m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005941 e fração ideal 0,5941%.

As Unidades Autônomas do “**Bloco 03**” terão as seguintes áreas e frações ideais:

3º Subsolo:

Apartamento Final 01: área privativa real total de **52,510m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total

proporcional de 60,096m²; área real total 122,956m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005941 e fração ideal 0,5941%.

Apartamento Final 02: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 03: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 04: área privativa real total de **47,640m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 51,042m²; área real total 109,032m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005047 e fração ideal 0,5047%.

Apartamento Final 05: área privativa real total de **47,640m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 51,042m²; área real total 109,032m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005047 e fração ideal 0,5047%.

Apartamento Final 06: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 07: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

2º e 1º Subsolo:

Apartamento Final 01: área privativa real total de **52,510m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total

proporcional de 60,096m²; área real total 122,956m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005941 e fração ideal 0,5941%.

Apartamento Final 02: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 03: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 04: área privativa real total de **47,640m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 51,042m²; área real total 109,032m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005047 e fração ideal 0,5047%.

Apartamento Final 05: área privativa real total de **47,640m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 51,042m²; área real total 109,032m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005047 e fração ideal 0,5047%.

Apartamento Final 06: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 07: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 08: área privativa real total de **52,510m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 60,096m²; área real total 122,956m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005941 e fração ideal 0,5941%.

Pavimento Térreo:

Apartamento Final 01: área privativa real total de **52,510m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 60,096m²; área real total 122,956m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005941 e fração ideal 0,5941%.

Apartamento Final 02: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 03: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 04: área privativa real total de **47,640m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 51,042m²; área real total 109,032m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005047 e fração ideal 0,5047%.

Apartamento Final 05: área privativa real total de **47,640m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,223m²; área real total 113,213m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005460 e fração ideal 0,5460%.

Apartamento Final 06: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 07: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 08: área privativa real total de **52,510m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total

proporcional de 60,096m²; área real total 122,956m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005941 e fração ideal 0,5941%.

1º, 2º, 3º e 4º Pavimento Tipo:

Apartamento Final 01: área privativa real total de **52,510m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 60,096m²; área real total 122,956m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005941 e fração ideal 0,5941%.

Apartamento Final 02: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 03: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 04: área privativa real total de **47,640m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,223m²; área real total 113,213m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005460 e fração ideal 0,5460%.

Apartamento Final 05: área privativa real total de **47,640m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,223m²; área real total 113,213m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005460 e fração ideal 0,5460%.

Apartamento Final 06: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 07: área privativa real total de **47,710m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total

proporcional de 55,283m²; área real total 113,343m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005466 e fração ideal 0,5466%.

Apartamento Final 08: área privativa real total de **52,510m²**; área de uso comum não proporcional total (destinado ao uso de vagas) de 10,350m²; área de uso comum total proporcional de 60,096m²; área real total 122,956m²; com coeficiente de proporcionalidade de 0,005941 e fração ideal 0,5941%.

3.4. Da Confrontações dos Apartamentos:

Os apartamentos do “**Bloco 01**”, sempre tendo como referência de quem olha de dentro do apartamento para o Hall Social ou área de Circulação, terão as seguintes confrontações:

2º Subsolo:

- a) **Apartamento Final 01:** pela frente: com o hall social e a área de circulação | pelo lado esquerdo: com o apartamento final 02 | pelo lado direito: com o hall do elevador | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.
- b) **Apartamento Final 02:** pela frente: com o hall social, a área de circulação e parte com o apartamento final 01 | pelo lado esquerdo: com o apartamento final 03 | pelo lado direito: com a área comum externa do condomínio | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.
- c) **Apartamento Final 03:** pela frente: com o hall social, a área de circulação e parte com o apartamento final 04 | pelo lado esquerdo: com a área comum externa do condomínio | pelo lado direito: com apartamento final 02 | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.
- d) **Apartamento Final 04:** pela frente: com o hall social e a área de circulação | pelo lado esquerdo: área de caixa de escadas e lixo | pelo lado direito: com apartamento final 03 | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.
- e) **Apartamento Final 05:** pela frente: com o hall social e a área de circulação | pelo lado esquerdo: com o apartamento final 06 | pelo lado direito: área de caixa de escadas e lixo | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.

- f) **Apartamento Final 06:** pela frente: com o hall social, a área de circulação e parte com o apartamento final 05 | pelo lado esquerdo: com o apartamento final 07 | pelo lado direito: com a área comum externa do condomínio | pelos fundos, com a área comum externa do condomínio.
- g) **Apartamento Final 07:** pela frente: com o hall social, a área de circulação e parte com a sala de uso comum | pelo lado esquerdo: com a área comum externa do condomínio | pelo lado direito: com apartamento final 06 | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.

1º Subsolo, térreo e 1º ao 4º Pavimentos Tipo:

- a) **Apartamento Final 01:** pela frente: com o hall social e a área de circulação | pelo lado esquerdo: com o apartamento final 02 | pelo lado direito: com o hall do elevador e acesso ao bloco | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.
- b) **Apartamento Final 02:** pela frente: com o hall social, a área de circulação e parte com o apartamento final 01 | pelo lado esquerdo: com o apartamento final 03 | pelo lado direito: com a área comum externa do condomínio | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.
- c) **Apartamento Final 03:** pela frente: com o hall social, a área de circulação e parte com o apartamento final 04 | pelo lado esquerdo: com a área comum externa do condomínio | pelo lado direito: com apartamento final 02 | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.
- d) **Apartamento Final 04:** pela frente: com o hall social e a área de circulação | pelo lado esquerdo: área de caixa de escadas e lixo | pelo lado direito: com apartamento final 03 | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.
- e) **Apartamento Final 05:** pela frente: com o hall social e a área de circulação | pelo lado esquerdo: com o apartamento final 06 | pelo lado direito: área de caixa de escadas e lixo | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.
- f) **Apartamento Final 06:** pela frente: com o hall social, a área de circulação e parte com o apartamento final 05 | pelo lado esquerdo: com o apartamento final 07 | pelo lado direito: com a área comum externa do condomínio | pelos fundos, com a área comum externa do condomínio.

- g) **Apartamento Final 07:** pela frente: com o hall social, a área de circulação e parte com o apartamento final 08 | pelo lado esquerdo: com a área comum externa do condomínio | pelo lado direito: com apartamento final 06 | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.
- h) **Apartamento Final 08:** pela frente: com o hall social e a área de circulação | pelo lado esquerdo: com o hall do elevador | pelo lado direito: com apartamento final 07 | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.

Os apartamentos do “**Bloco 02**” sempre tendo como referência de quem olha de dentro do apartamento para o Hall Social ou área de Circulação, terão as seguintes confrontações:

3º Subsolo:

- a) **Apartamento Final 01:** pela frente: com o hall social e a área de circulação | pelo lado esquerdo: com o apartamento final 02 | pelo lado direito: com o hall do elevador | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.
- b) **Apartamento Final 02:** pela frente: com o hall social, a área de circulação e parte com o apartamento final 01 | pelo lado esquerdo: com o apartamento final 03 | pelo lado direito: com a área comum externa do condomínio | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.
- c) **Apartamento Final 03:** pela frente: com o hall social, a área de circulação e parte com o apartamento final 04 | pelo lado esquerdo: com a área comum externa do condomínio | pelo lado direito: com apartamento final 02 | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.
- d) **Apartamento Final 04:** pela frente: com o hall social e a área de circulação | pelo lado esquerdo: área de caixa de escadas e lixo | pelo lado direito: com apartamento final 03 | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.
- e) **Apartamento Final 05:** pela frente: com o hall social e a área de circulação | pelo lado esquerdo: com o apartamento final 06 | pelo lado direito: área de caixa de escadas e lixo | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.
- f) **Apartamento Final 06:** pela frente: com o hall social, a área de circulação e parte com o apartamento final 05 | pelo lado esquerdo: com o apartamento final 07 | pelo lado direito: com

a área comum externa do condomínio | pelos fundos, com a área comum externa do condomínio.

- g) Apartamento Final 07:** pela frente: com o hall social, a área de circulação e parte com o vestiário masculino| pelo lado esquerdo: com a área comum externa do condomínio | pelo lado direito: com apartamento final 06 | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.

1º e 2º Subsolo, térreo e 1º ao 4º Pavimentos Tipo:

- a) Apartamento Final 01:** pela frente: com o hall social e a área de circulação | pelo lado esquerdo: com o apartamento final 02 | pelo lado direito: com o hall do elevador e acesso ao bloco | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.

- b) Apartamento Final 02:** pela frente: com o hall social, a área de circulação e parte com o apartamento final 01 | pelo lado esquerdo: com o apartamento final 03 | pelo lado direito: com a área comum externa do condomínio | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.

- c) Apartamento Final 03:** pela frente: com o hall social, a área de circulação e parte com o apartamento final 04 | pelo lado esquerdo: com a área comum externa do condomínio | pelo lado direito: com apartamento final 02 | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.

- d) Apartamento Final 04:** pela frente: com o hall social e a área de circulação | pelo lado esquerdo: área de caixa de escadas e lixo | pelo lado direito: com apartamento final 03 | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.

- e) Apartamento Final 05:** pela frente: com o hall social e a área de circulação | pelo lado esquerdo: com o apartamento final 06 | pelo lado direito: área de caixa de escadas e lixo | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.

- f) Apartamento Final 06:** pela frente: com o hall social, a área de circulação e parte com o apartamento final 05 | pelo lado esquerdo: com o apartamento final 07 | pelo lado direito: com a área comum externa do condomínio | pelos fundos, com a área comum externa do condomínio.

- g) Apartamento Final 07:** pela frente: com o hall social, a área de circulação e parte com o apartamento final 08 | pelo lado esquerdo: com a área comum externa do condomínio | pelo

lado direito: com apartamento final 06 | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.

h) Apartamento Final 08: pela frente: com o hall social e a área de circulação | pelo lado esquerdo: com o hall do elevador | pelo lado direito: com apartamento final 07 | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.

Os apartamentos do “**Bloco 03**” sempre tendo como referência de quem olha de dentro do apartamento para o Hall Social ou área de Circulação, terão as seguintes confrontações:

3º Subsolo:

a) Apartamento Final 01: pela frente: com o hall social e a área de circulação | pelo lado esquerdo: com o apartamento final 02 | pelo lado direito: com o hall do elevador | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.

b) Apartamento Final 02: pela frente: com o hall social, a área de circulação e parte com o apartamento final 01 | pelo lado esquerdo: com o apartamento final 03 | pelo lado direito: com a área comum externa do condomínio | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.

c) Apartamento Final 03: pela frente: com o hall social, a área de circulação e parte com o apartamento final 04 | pelo lado esquerdo: com a área comum externa do condomínio | pelo lado direito: com apartamento final 02 | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.

d) Apartamento Final 04: pela frente: com o hall social e a área de circulação | pelo lado esquerdo: área de caixa de escadas e lixo | pelo lado direito: com apartamento final 03 | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.

e) Apartamento Final 05: pela frente: com o hall social e a área de circulação | pelo lado esquerdo: com o apartamento final 06 | pelo lado direito: área de caixa de escadas e lixo | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.

f) Apartamento Final 06: pela frente: com o hall social, a área de circulação e parte com o apartamento final 05 | pelo lado esquerdo: com o apartamento final 07 | pelo lado direito: com a área comum externa do condomínio | pelos fundos, com a área comum externa do condomínio.

g) Apartamento Final 07: pela frente: com o hall social, a área de circulação e parte com a sala de uso comum | pelo lado esquerdo: com a área comum externa do condomínio | pelo lado direito: com apartamento final 06 | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.

1º e 2º Subsolo, térreo e 1º ao 4º Pavimentos Tipo:

a) Apartamento Final 01: pela frente: com o hall social e a área de circulação | pelo lado esquerdo: com o apartamento final 02 | pelo lado direito: com o hall do elevador e acesso ao bloco | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.

b) Apartamento Final 02: pela frente: com o hall social, a área de circulação e parte com o apartamento final 01 | pelo lado esquerdo: com o apartamento final 03 | pelo lado direito: com a área comum externa do condomínio | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.

c) Apartamento Final 03: pela frente: com o hall social, a área de circulação e parte com o apartamento final 04 | pelo lado esquerdo: com a área comum externa do condomínio | pelo lado direito: com apartamento final 02 | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.

d) Apartamento Final 04: pela frente: com o hall social e a área de circulação | pelo lado esquerdo: área de caixa de escadas e lixo | pelo lado direito: com apartamento final 03 | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.

e) Apartamento Final 05: pela frente: com o hall social e a área de circulação | pelo lado esquerdo: com o apartamento final 06 | pelo lado direito: área de caixa de escadas e lixo | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.

f) Apartamento Final 06: pela frente: com o hall social, a área de circulação e parte com o apartamento final 05 | pelo lado esquerdo: com o apartamento final 07 | pelo lado direito: com a área comum externa do condomínio | pelos fundos, com a área comum externa do condomínio.

g) Apartamento Final 07: pela frente: com o hall social, a área de circulação e parte com o apartamento final 08 | pelo lado esquerdo: com a área comum externa do condomínio | pelo lado direito: com apartamento final 06 | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.

h) Apartamento Final 08: pela frente: com o hall social e a área de circulação | pelo lado esquerdo: com o hall do elevador | pelo lado direito: com apartamento final 07 | pelos fundos: com a área comum externa do condomínio.

3.5 Das vagas de Garagem e sua utilização pelas unidades autônomas.

O Empreendimento contará com **181** (cento e oitenta e uma) vagas para automóveis para uso dos condôminos distribuídas da seguinte forma: 165 (cento e sessenta e cinco) vagas de tamanho médio com 2,30 x 4,50m, e 10 (dez) vagas de tamanho 2,30 x 4,50m destinadas para condôminos idosos, e 06 (seis) vagas de tamanho 3,50 x 4,50m para condôminos portadores de necessidades especiais (PNE). E o empreendimento ainda possui 16 (dezesesseis) vagas de moto, com 1,00 x 2,00m situadas na área de uso comum de divisão proporcional.

A incorporadora ainda declara que das 181 (cento e oitenta e uma) vagas para uso do condôminos, 158 (cento e cinquenta e oito) vagas são cobertas numeradas de 24 a 181, e 23 (vinte e três) vagas são descobertas numeradas de 01 a 23, e ainda que são de uso comum de divisão não proporcional, cabendo a cada unidade autônoma designada “APARTAMENTO”, uma vaga coberta ou descoberta, individual e indeterminada, vinculada apenas quanto ao critério de “coberta” ou “descoberta”, na forma do quadro seguinte:

Apartamentos	Tipo de Vaga (Coberta ou Descoberta)
Bloco 01 – 2º Subsolo Apartamentos Finais 01, 02, 03, 06, 07	Vaga Coberta
Bloco 01 – 2º Subsolo Apartamentos Finais 04, 05	Vaga Descoberta
Bloco 01 – 1º Subsolo, Pavimento Térreo e 1º Pavimento Tipo Apartamentos Finais 01, 02, 03, 06, 07, 08	Vaga Coberta
Bloco 01 – 1º Subsolo, Pavimento Térreo e 1º Pavimento Tipo Apartamentos Finais 04, 05	Vaga Descoberta

Bloco 01 – 2º, 3º e 4º Pavimento Tipo Apartamentos Finais 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08	Vaga Coberta
Bloco 02 – 3º Subsolo Apartamentos Finais 01, 02, 03, 06, 07	Vaga Coberta
Bloco 02 – 3º Subsolo Apartamentos Finais 04, 05	Vaga Descoberta
Bloco 02 – 2º e 1º Subsolo e Pavimento Térreo Apartamentos Finais 01, 02, 03, 06, 07, 08	Vaga Coberta
Bloco 02 – 2º e 1º Subsolo e Pavimento Térreo Apartamentos Finais 04, 05	Vaga Descoberta
Bloco 02 – 1º, 2º, 3º e 4º Pavimento Tipo Apartamentos Finais 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08	Vaga Coberta
Bloco 03 – 3º Subsolo Apartamentos Finais 01, 02, 03, 06, 07	Vaga Coberta
Bloco 03 – 3º Subsolo Apartamentos Finais 04, 05	Vaga Descoberta
Bloco 03 – 2º e 1º Subsolo Apartamentos Finais 01, 02, 03, 06, 07, 08	Vaga Coberta
Bloco 03 – 2º e 1º Subsolo Apartamentos Finais 04, 05	Vaga Descoberta
Bloco 03 – Pavimento Térreo Apartamentos Finais 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08	Vaga Coberta
Bloco 03 – Pavimento Térreo Apartamento Final 04	Vaga Descoberta
Bloco 03 – 1º, 2º, 3º e 4º Pavimento Tipo Apartamentos Finais 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08	Vaga Coberta

A incorporadora declara também que o empreendimento possui 16 (dezesesseis) vagas de moto, com 1,00 x 2,00m, que estão localizadas no edificio garagem e situadas na área de uso comum de divisão proporcional. E também declara que as 14 (quatorze) vagas para uso dos visitantes, são identificadas pelos n°s de 01 a 14, sendo estas descobertas, todas localizadas no edificio garagem.

3.6 Dos Apartamentos adaptáveis para PNE (Portadores de Necessidade Especiais):

O empreendimento contará com 06 (seis) apartamentos que poderão ser adaptáveis para Portadores de Necessidades Especiais (PNE). Estes apartamentos serão os TIPO B unidades 404 e 405, localizados no 4º pavimento dos Blocos 01, 02 e 03.

A incorporadora expressamente declara que estes somente apresentarão a planta opcional PNE na eventual hipótese de adquirentes nessa condição. Na ausência de PNE, tais unidades autônomas seguirão o padrão previsto no projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura do Município de Cotia, que integra a documentação anexa ao presente memorial.

“TÍTULO II – DAS DECLARAÇÕES E REQUISITOS DA LEI Nº 4.591/64”

I - DOS REQUISITOS DO ART. 32 DA LEI Nº 4.591/64”

1. ALÍNEAS “A”, “B”, “C”, “D”, “F” e “G”

A Incorporadora expressamente declara que neste ato anexa ao presente Memorial de Incorporação os documentos mencionados nas alíneas “a”, “b”, “c”, “d”, “f” e “g”, do artigo 32, da Lei nº 4591/64.

2. ALÍNEA “E”

O cálculo das áreas das edificações, discriminação das respectivas frações ideais, das partes comuns, indicação de cada tipo de unidade e respectivas áreas construídas encontram-se nos anexos quadros da NBR 12.721 e na Convenção de Condomínio anexa, que integram o presente Memorial para todos os fins de direito.

A incorporadora declara que para a descrição das áreas e frações ideais deste memorial, foram utilizadas as informações contidas no **QUADRO II – CÁLCULO DAS ÁREAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**, da folha 3/13, de acordo com as colunas 20, 21

e 23 para as Áreas Privativas, colunas 25, 26 e 28 para área de Uso Comum de Divisão Não Proporcional, coluna 35 para área de Uso Comum de divisão proporcional, coluna 37 para Área Total Real e coluna 31 para Coeficiente de proporcionalidade, da NBR 12.721 referida.

Ainda, a Incorporadora declara que a diferença verificada entre o quadro de área do Projeto Arquitetônico do Empreendimento e os quadros da NBR 12.721, dá-se pela diferença de metodologia utilizada pela Prefeitura do Município de Cotia para cálculo das áreas do Empreendimento.

3. ALÍNEA “H”.

A avaliação do custo global da obra foi elaborada e anexada ao presente Memorial de Incorporação devidamente atualizada e, ainda, calculada de acordo com a norma do inciso III, do artigo 53 da Lei nº 4591/64, com base nos custos unitários referidos no art. 54 da citada Lei, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade.

4. ALÍNEA “i”

Em atendimento à exigência da alínea “i” do artigo 32 da Lei nº 4.591/64, a Incorporadora anexa ao presente o Quadro NBR 12.721 no qual menciona no **QUADRO II – CÁLCULO DAS ÁREAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**, da folha 3/12, na coluna 31 o Coeficiente de proporcionalidade, fração ideal, de cada unidade autônoma; e que a discriminação e a caracterização de cada unidade estão devidamente descritas no “TÍTULO I – ITEM V”, deste memorial de Incorporação.

5. ALÍNEA “J”

Em atendimento à exigência da alínea “j” do artigo 32 da Lei nº 4.591/64, a Incorporadora anexa ao presente memorial a Minuta da futura Convenção do Condomínio do Empreendimento, que integra o presente para todos os fins de direito.

6. ALÍNEA “L”

A Incorporadora informa que não se aplica ao presente caso a hipótese prevista na alínea “L” do artigo 32 da Lei nº 4.591/64.

7. ALÍNEA “M”

A Incorporadora informa que não se aplica ao presente caso a hipótese prevista na alínea “M” do artigo 32 da Lei nº 4.591/64.

Por sua vez, a Incorporadora esclarece que a motivação para a mencionada representação está em plena conformidade com o objeto social para o qual foi estabelecida, qual seja, a realização, implantação, aprovação, registro, execução e comercialização do empreendimento imobiliário no Imóvel objeto da Matrícula nº 146.444, deste Registro de Imóveis da Sede Comarca de Cotia – Estado de São Paulo, conforme disposição constante na Cláusula 3ª de seu Contrato Social, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o NIRE 35.229.680.49-5.

8. ALÍNEA “N”

A Incorporadora declara nos termos da letra “N” do Art. 32, da Lei nº 4.591/1964, que a referida incorporação está sujeita a prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, contados do registro da incorporação para desistências da realização do empreendimento. Tal desistência poderá ocorrer se, a critério da Incorporadora, esta não alienar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas, dentro do referido prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

9. ALÍNEA “P”

A Incorporadora declara, em cumprimento ao disposto na letra “p” do artigo 32 da Lei nº 4.591/64, declara que o Empreendimento contará com **181** (cento e oitenta e uma) vagas para automóveis para uso dos condôminos distribuídas da seguinte forma: 165 (cento e sessenta e cinco) vagas de tamanho médio com 2,30 x 4,50m, e 10 (dez) vagas de tamanho 2,30 x 4,50m

destinadas para condôminos idosos, e 06 (seis) vagas de tamanho 3,50 x 4,50m para condôminos portadores de necessidades especiais (PNE).

A vinculação de direito de uso das vagas encontra-se discriminada no “TÍTULO I - ITEM V – **PARÁGRAFO 3.5**” do presente instrumento de incorporação.

Contará também com mais **14** (quatorze) vagas, com 2,30 x 4,50m, destinadas ao uso de visitantes, sendo uma delas para PNE.

A incorporadora ainda declara que as 181 (cento e oitenta e uma) vagas para uso dos condôminos, são identificadas pelos n°s de 01 a 181, sendo as vagas cobertas as de n°s 24 a 181 e as vagas descobertas as de n°s 01 a 23. E que as 14 (quatorze) vagas para uso dos visitantes, são identificadas pelos n°s de 01 a 14, sendo estas descobertas.

Por sua vez, a Incorporadora esclarece que as vagas destinadas à PNE são as de números: “24, 27, 57, 60, 92 e 120”, e que as vagas destinadas a Idoso são a de número: “153, 154, 155, 156, 157, 177, 178, 179, 180 e 181” para o uso dos condôminos conforme indicado no projeto arquitetônico.

A incorporadora declara também que o empreendimento possui 16 (dezesseis) vagas de moto, com 1,00 x 2,00m, que estão localizadas no edificio garagem e situadas na área de uso comum de divisão proporcional.

II – REGIME DE AFETAÇÃO

A Incorporadora declara que o Empreendimento neste ato é submetido ao regime de afetação previsto no artigo 31-A da Lei n° 4.591/64, requerendo, para tanto, todas as averbações necessárias à constituição do patrimônio de afetação.

III – DO REGIME DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A Incorporadora declara que a construção do Empreendimento será efetivada pelo regime de empreitada global a preço reajustável por índices a serem fixados nos contratos de venda das frações ideais e de assunção de obrigação de entrega das unidades autônomas do Empreendimento, onde também constarão os prazos para entrega das obras e condições para eventuais prorrogações, bem como as demais exigências previstas na Lei nº 4.591/64, devendo sempre ser observadas as disposições deste memorial de incorporação.

IV - DO OFERECIMENTO EM GARANTIA DAS FRAÇÕES IDEAIS DOS APARTAMENTOS

A Incorporadora declara que para a construção do Empreendimento utilizará recursos financeiros próprios, advindos dos adquirentes das unidades autônomas do Empreendimento e, especialmente, advindos de financiamento a ser obtido junto a instituições financeiras.

Na hipótese da obtenção de financiamento, a Incorporadora declara expressamente que as frações ideais das unidades autônomas do Empreendimento serão oferecidas em garantia ao pagamento do referido financiamento.

V – DA PUBLICIDADE NO EMPREENDIMENTO

Até a conclusão total do Empreendimento fica ressalvado à Incorporadora, sem que haja necessidade de anuência dos futuros adquirentes, o direito de instalação nas áreas ainda não entregues, de placas, luminosos de publicidade, *stands* de vendas e outros meios de publicidade para promoção de vendas das unidades remanescentes, inclusive podendo manter corretores de plantão no local.

VI - DA BASE DE CÁLCULO PARA OS EMOLUMENTOS

Ainda, a Incorporadora declara que:

- a) O valor venal do Imóvel é de R\$ 840.626,75 (oitocentos e quarenta mil, seiscentos e vinte e seis reais, setenta e cinco centavos), conforme Certidão de Valor Venal emitida pela Prefeitura do Município de Cotia.
- b) O custo global da obra, atualizada à data do presente pedido de arquivamento, é de R\$ 19.757.723,71 (dezenove milhões, setecentos e cinquenta e sete mil, setecentos e vinte e três reais, setenta e um centavos), conforme consta do quadro III, linha 13, da ABNT NBR 12.721.
- c) Dessa forma, para fins de cálculo dos emolumentos, custas e contribuições, conforme preceitua o artigo 7º, e seus incisos, da Lei Estadual nº 11.331/02, alterada pela Lei Estadual nº 13.290/08, o valor a ser considerado é de R\$ 20.598.350,46 (vinte milhões, quinhentos e noventa e oito mil, trezentos e cinquenta reais, quarenta e seis centavos).

DA REDUÇÃO DO VALOR DOS EMOLUMENTOS

De outra parte, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 42, da Lei nº 11.977/09, a Incorporadora declara expressamente que o Empreendimento objeto deste pedido de registro de incorporação **está enquadrado** no Programa Minha Casa Minha Vida (atual programa Casa Verde e Amarela – PCVA), fazendo jus, portanto, à redução de 50% (cinquenta por cento) do valor dos emolumentos, conforme autoriza o inciso II, do artigo 42, da referida Lei nº 11.977/09, juntando-se, ainda, declaração firmada pela Caixa Econômica Federal corroborando tal enquadramento.

VIII - DA AUTORIZAÇÃO

A Incorporadora autoriza esta serventia, a proceder todos os atos, registros e averbações necessários para o registro da presente incorporação imobiliária.

Cotia, 02 de maio de 2023.

GALDINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Adm. César Ferreira da Silveira