

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO DO EDIFÍCIO MIO 25

I. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Rua das Gardêneas, nº 25, parte dos lotes nºs 713 e 714, quadra nº 34 Mirandópolis, 21º Subdistrito - Saúde, nesta Capital.

II. DESCRIÇÃO DO TERRENO:

O EDIFÍCIO MIO 25, será construído sobre o terreno matriculado sob o nº 32.315, 220.148, do 14º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital, e que possui a seguinte descrição:

Rua das Gardêneas, nº 25, antiga Rua das Margaridas, parte dos lotes nºs 713 e 714, quadra nº 34, Mirandópolis, 21º Subdistrito - Saúde.

Um prédio com áreas construída de 249,00m² e respectivo terreno distante 3,25m do ponto H, localizado do lado direito de quem da Avenida Senador Casemiro da Rocha, se dirige para uma praça em forma de círculo, ou seja, entre os pontos G e H, medindo 14,00m de frente por 23,30m do lado esquerdo, tendo nos fundos 14,00m, encerrando a área de 333,00m², confrontando de ambos os lados e fundos com terrenos de propriedade de Maria Cantarella.

A construção antiga será totalmente demolida.

III. TITULAR DE DOMÍNIO E INCORPORADOR:

BBI MIO 25 LTDA - SPE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.966.967/0001-06 devidamente constituída conforme contrato social arquivado na JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 35238452858 em sessão de 06/01/2022, e demais alterações, sendo a última registrada sob o nº 35.268/22 em sessão de 21/01/2022, com sede na Avenida Fagundes Filho, nº 191, Bloco A. Conjunto 95, Edifício Dallas Off Center, Vila Monte Alegre, nesta Capital, neste ato representado por **FABIO HADDAD DACCA**, brasileiro, solteiro. arquiteto e urbanista, RG nº 38.695.667-4 SSP/SP, CPF/MF nº 405.776.838-61, residente e domiciliado na Rua Agnaldo Manuel dos Santos, nº 65, apto. 91, Jardim Vila Mariana e **STEPHANO SFAIR RUSSO**, brasileiro, casado no regime da separação total de bens, engenheiro civil, RG nº 45.006.402-5 SSP/SP, CPF/MF nº 337.370.428-61, residente e domiciliado na Rua Primeiro de Janeiro, nº 450, apto. 91, Vila Clementino, nesta Capital.

IV. TÍTULO DOMINIAL SOBRE O TERRENO:

O terreno descrito e caracterizado no item II supra, veio ao patrimônio dos titulares do domínio, através da escritura de compra e venda que segue em anexo ao presente processo.

V. OBJETO DA INCORPORAÇÃO:

O conjunto arquitetônico objeto da presente incorporação a ser realizado pelo sistema previsto na Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1.964 e pela Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2.002, arts. 1.331 a 1.346, será composto por conjunto residencial vertical de uso misto composto por 01 (um) bloco, 11 (onze) pavimentos, ático, 01 (um) elevador, composto por 30 (trinta) unidades habitacionais HIS-2, 08 (oito) unidades habitacionais R2V-1, 01 (uma) unidade NR1-3 e 4 (quatro) unidades NR1-12, totalizado 43 (quarenta e três) unidades autônomas, com área construída total de 1.823,78m², tudo conforme Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova, nº 14360-22-SP-ALV, número do processo SEI 1020.2022/0009946-0, com data de deferimento em 13/04/2023, e data de publicação em 14/04/2023.

VI. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

- a) Na conformidade com o projeto de construção supra aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o **EDIFÍCIO MIO 25**, será constituído por conjunto residencial vertical de uso misto composto por 01 (um) bloco, 11 (onze) pavimentos, ático, 01 (um) elevador, composto por 30 (trinta) unidades habitacionais HIS-2, 08 (oito) unidades habitacionais R2V-1, 01 (uma) unidade NR1-3 e 4 (quatro) unidades NR1-12, totalizado 43 (quarenta e três) unidades autônomas, assentado ao nível da Rua das Gardêneas, sobre o terreno acima descrito;
- b) O Condomínio possuirá acesso pela Rua das Gardêneas, através de acessos para pedestres e acesso para veículos;

O empreendimento possuirá os seguintes níveis e composições:

INFERIOR:

Será composto por partes privativas e comuns.

Em sua parte comum, conterà: acesso de veículos, acesso de pedestres, área técnica, área técnica residencial e circulação acesso área técnica.

Em sua parte privativa, conterà: 01 (uma) loja NR1-3, composta pela área do salão e estacionamento com uma vaga compartilhada PNE e Carga/Descarga com acesso pela Rua das Gardêneas.

TÉRREO:

Será composto por partes comuns e partes privativas.

Em sua parte comum, conterà: acesso de pedestres, hall de acesso, portaria/copa, bicicletário, hall social residencial, circulação vertical, hall, circulação, poço de elevador e áreas permeáveis.

Em sua parte privativa, conterà: 04 (quatro) unidades autônomas NR1-12, denominadas Apartamentos 01, 02, 03 e 04.

1º PAVIMENTO:

Será composto por partes comuns e partes privativas.

Em sua parte comum, conterà: circulação vertical, hall, circulação e poço de elevador.

Em sua parte privativa, conterà: 06 (seis) unidades autônomas HIS-2, denominadas Apartamentos 11, 12, 13, 14, 16 e 17 e 01 (uma) unidade autônoma R2V-1 denominada Apartamento 15.

2º PAVIMENTO:

Será composto por partes comuns e partes privativas.

Em sua parte comum, conterà: circulação vertical, hall, circulação e poço de elevador.

Em sua parte privativa, conterà: 06 (seis) unidades autônomas HIS-2, denominadas Apartamentos 21, 22, 23, 24, 26 e 27 e 01 (uma) unidade autônoma R2V-1 denominada Apartamento 25.

3º PAVIMENTO:

Será composto por partes comuns e partes privativas.

Em sua parte comum, conterà: circulação vertical, hall, circulação e poço de elevador.

Em sua parte privativa, conterà: 04 (quatro) unidades autônomas R2V-1, denominadas Apartamentos 31, 32, 33 e 34.

4º ao 8º PAVIMENTO:

Será composto por partes comuns e partes privativas.

Em sua parte comum, conterà: circulação vertical, hall, circulação e poço de elevador.

Em sua parte privativa, conterà: 04 (quatro) unidades autônomas por pavimento, totalizando 20 (vinte) unidade autônomas, denominadas:

4º pavimento: Apartamentos 41(HIS-2), 42(HIS-2), 43(HIS-2) e 44(HIS-2)

5º pavimento: Apartamentos 51(HIS-2), 52(HIS-2), 53(HIS-2) e 54(HIS-2)

6º pavimento: Apartamentos 61(HIS-2), 62(HIS-2), 63(HIS-2) e 64(HIS-2)

7º pavimento: Apartamentos 71(HIS-2), 72(HIS-2), 73(HIS-2) e 74(HIS-2)

8º pavimento: Apartamentos 81(HIS-2), 82(R2V-1), 83(R2V-1) e 84(HIS-2)

9º PAVIMENTO:

Será composto por partes exclusivamente comuns e conterá: área comum descoberta, área de lazer coberta, hall, circulação, circulação vertical, poço de elevador e banheiro.

ÁTICO:

Será composto por partes exclusivamente comuns e conterá: área técnica.

VII – DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

Em conformidade à sua natureza jurídica condominial, o **EDIFÍCIO MIO 25** será constituído de duas partes absolutamente distintas, a saber:

A) PARTES DE PROPRIEDADE COMUM:

Consubstanciada de áreas de uso comum, assim definidas no artigo 3º da Lei 4591/64, tidas e havidas como inalienáveis, indivisíveis e indissoluvelmente ligadas às demais partes do condomínio, sendo designadas como partes comuns de uso geral, aquelas que pôr sua natureza ou destino, são de uso e utilidade comuns a todos os condôminos, muito especialmente o terreno sobre o qual se assenta a edificação, as fundações, montantes, colunas, pisos de circulação, partes externas dos apartamentos, ornamentos da fachada, e aquelas definidas no item VI e finalmente tudo mais que sirva a qualquer dependência do uso comum do condomínio.

B) PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA:

Uma parte consubstanciada de áreas e coisas de propriedade exclusiva e usos privativos, que serão as unidades autônomas, constituídas pelos apartamentos categoria R2V-2, apartamentos categoria NR1-12 e Loja categoria NR1-3, fachada ativa e NR incentivado, assim localizadas e designadas:

APARTAMENTOS/LOJA:

INFERIOR – Loja NR1-3;

TÉRREO – Apartamentos NR1-2 - nºs 01, 02, 03 e 04

1º PAVIMENTO – Apartamentos - nºs 11(HIS-2), 12(HIS-2), 13(HIS-2), 14(HIS-2), 15(R2V-1), 16(HIS-2) e 17(HIS-2);

2º PAVIMENTO – Apartamentos - nºs 21(HIS-2), 22(HIS-2), 23(HIS-2), 24(HIS-2), 25(R2V-1), 26(HIS-2) e 27(HIS-2);

3º PAVIMENTO – Apartamentos R2V-1 - nºs 31, 32, 33 e 34;

4º PAVIMENTO – Apartamentos HIS-2 - nºs 41, 42, 43 e 44;

5º PAVIMENTO – Apartamentos HIS-2 - nºs 51, 52, 53 e 54;

6º PAVIMENTO – Apartamentos HIS-2 - nºs 61, 62, 63 e 64;

7º PAVIMENTO – Apartamentos HIS-2 - nºs 71, 72, 73 e 74;

8º PAVIMENTO – Apartamentos 81(HIS-2), 82(R2V-1), 83(R2V-1) e 84(HIS-2)

VIII – DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

A) ÁREAS

A **Loja NR1-3**, possuirá: área privativa edificada de 112,47m², área total edificada de 112,47m², área privativa descoberta de 10,03m², área comum descoberta de 29,92m², área total da unidade (edificada+descoberta) de 152,42m², e uma fração ideal de 6,4112% no terreno e demais coisas de uso comum de condomínio.

O **Apartamento final 01 localizado no térreo**, possuirá: área privativa edificada de 30,65m², área comum edificada de 15,57m², área total edificada de 46,22m², área privativa descoberta de 8,68m², área comum descoberta de 3,55m², área total da unidade (edificada+descoberta) de 58,45m², e uma fração ideal de 2,6124% no terreno e demais coisas de uso comum de condomínio.

O **Apartamento final 02 localizado no térreo**, possuirá: área privativa edificada de 30,81m², área comum edificada de 12,20m², área total edificada de 43,01m², área comum descoberta de 2,78m², área total da unidade (edificada+descoberta) de 45,79m², e uma fração ideal de 2,3140% no terreno e demais coisas de uso comum de condomínio.

O **Apartamento final 03 localizado no térreo**, possuirá: área privativa edificada de 34,93m², área comum edificada de 13,83m², área total edificada de 48,76m², área comum descoberta de 3,15m², área total da unidade (edificada+descoberta) de 51,91m², e uma fração ideal de 2,6229% no terreno e demais coisas de uso comum de condomínio.

O **Apartamento final 04 localizado no térreo**, possuirá: área privativa edificada de 37,13m², área comum edificada de 14,70m², área total edificada de 51,83m², área comum descoberta de 3,36m², área total da unidade (edificada+descoberta) de 55,19m², e uma fração ideal de 2,7878% no terreno e demais coisas de uso comum de condomínio.

Os **Apartamentos finais 1 localizados nos 1º e 2º pavimentos**, possuirão cada um: área privativa edificada de 30,65m², área comum edificada de 12,13m², área total edificada de 42,78m², área comum descoberta de 2,76m², área total da unidade (edificada+descoberta) de 45,54m², e uma fração ideal de 2,3008% no terreno e demais coisas de uso comum de condomínio.

Os **Apartamentos finais 2 localizados nos 1º e 2º pavimentos**, possuirão cada um: área privativa edificada de 30,78m², área comum edificada de 12,18m², área total edificada de 42,96m², área comum descoberta de 2,78m², área total da unidade (edificada+descoberta) de 45,74m², e uma fração ideal de 2,3109% no terreno e demais coisas de uso comum de condomínio.

Os **Apartamentos finais 3 localizados nos 1º e 2º pavimentos**, possuirão cada um: área privativa edificada de 34,89m², área comum edificada de 13,81m², área total edificada de 48,70m², área comum descoberta de 3,15m², área total da unidade (edificada+descoberta) de 51,85m², e uma fração ideal de 2,6192% no terreno e demais coisas de uso comum de condomínio.

Os **Apartamentos finais 4 localizados nos 1º e 2º pavimentos**, possuirão cada um: área privativa edificada de 37,07m², área comum edificada de 14,67m², área total edificada de 51,74m², área comum descoberta de 3,34m², área total da unidade (edificada+descoberta) de 55,08m², e uma fração ideal de 2,7831% no terreno e demais coisas de uso comum de condomínio.

Os **Apartamentos finais 5 localizados nos 1º e 2º pavimentos**, possuirão cada um: área privativa edificada de 22,28m², área comum edificada de 8,82m², área total edificada de 31,10m², área comum descoberta de 2,01m², área total da unidade (edificada+descoberta) de 33,11m², e uma fração ideal de 1,6727% no terreno e demais coisas de uso comum de condomínio.

Os **Apartamentos finais 6 localizados nos 1º e 2º pavimentos**, possuirão cada um: área privativa edificada de 26,74m², área comum edificada de 10,58m², área total edificada de 37,32m², área comum descoberta de 2,41m², área total da unidade (edificada+descoberta) de 39,73m², e uma fração ideal de 2,0072% no terreno e demais coisas de uso comum de condomínio.

Os **Apartamentos finais 7 localizados nos 1º e 2º pavimentos**, possuirão cada um: área privativa edificada de 27,02m², área comum edificada de 10,69m², área total edificada de 37,71m², área comum descoberta de 2,44m², área total da unidade (edificada+descoberta) de 40,15m², e uma fração ideal de 2,0282% no terreno e demais coisas de uso comum de condomínio.

O **Apartamento final 1 localizado no 3º pavimento**, possuirá: área privativa edificada de 26,78m², área comum edificada de 13,28m², área total edificada de 40,06m², área privativa descoberta de 6,76m², área comum descoberta de 3,02m², área total da unidade (edificada+descoberta) de 49,84m², e uma fração ideal de 2,3412% no terreno e demais coisas de uso comum de condomínio.

O **Apartamento final 2 localizado no 3º pavimento**, possuirá: área privativa edificada de 28,90m², área comum edificada de 15,29m², área total edificada de 44,19m², área privativa descoberta de 9,73m², área comum descoberta de 3,48m², área total da unidade (edificada+descoberta) de 57,40m², e uma fração ideal de 2,6459% no terreno e demais coisas de uso comum de condomínio.

O **Apartamento final 3 localizado no 3º pavimento**, possuirá: área privativa edificada de 28,20m², área comum edificada de 13,82m², área total edificada de 42,02m², área privativa descoberta de 6,71m², área comum descoberta de 3,15m², área total da unidade (edificada+descoberta) de 51,88m², e uma fração ideal de 2,4454% no terreno e demais coisas de uso comum de condomínio.

O **Apartamento final 4 localizado no 3º pavimento**, possuirá: área privativa edificada de 25,56m², área comum edificada de 21,24m², área total edificada de 46,80m², área privativa descoberta de 28,10m², área comum descoberta de 4,84m², área total da unidade (edificada+descoberta) de 79,74m², e uma fração ideal de 3,2930% no terreno e demais coisas de uso comum de condomínio.

Os **Apartamentos finais 1 localizados nos 4º ao 8º pavimento**, possuirão cada um: área privativa edificada de 26,78m², área comum edificada de 10,60m², área

total edificada de 37,38m², área comum descoberta de 2,41m², área total da unidade (edificada+descoberta) de 39,79m², e uma fração ideal de 2,0104% no terreno e demais coisas de uso comum de condomínio.

Os **Apartamentos finais 2 localizados nos 4º ao 8º pavimento**, possuirão cada um: área privativa edificada de 28,90m², área comum edificada de 11,44m², área total edificada de 40,34m², área comum descoberta de 2,61m², área total da unidade (edificada+descoberta) de 42,95m², e uma fração ideal de 2,1695% no terreno e demais coisas de uso comum de condomínio.

Os **Apartamentos finais 3 localizados nos 4º ao 8º pavimento**, possuirão cada um: área privativa edificada de 28,20m², área comum edificada de 11,16m², área total edificada de 39,36m², área comum descoberta de 2,54m², área total da unidade (edificada+descoberta) de 41,90m², e uma fração ideal de 2,1172% no terreno e demais coisas de uso comum de condomínio.

Os **Apartamentos finais 4 localizados nos 4º ao 8º pavimento**, possuirão cada um: área privativa edificada de 25,56m², área comum edificada de 10,12m², área total edificada de 35,68m², área comum descoberta de 2,30m², área total da unidade (edificada+descoberta) de 37,98m², e uma fração ideal de 1,9193% no terreno e demais coisas de uso comum de condomínio.

B) CONFRONTAÇÕES:

As confrontações estão perfeitamente identificadas no projeto de prefeitura.

IX – DAS DECLARAÇÕES ESPECIAIS:

Os Incorporadores declaram expressamente, em conformidade com o disposto no artigo da Lei Federal 4591/64, o que segue:

- a) Que não se utilizarão os prazos de carência previstos no artigo 34, da Lei 4591/64.
- b) Que a avaliação do custo global da obra foi elaborada e anexada ao presente processo de registro, para cumprimento do preceito contido na letra “h” do artigo 32 da Lei 4591/64.
- c) Que o critério adotado para o cálculo das áreas foi o de área real, de acordo com a NBR-12721 da ABNT.
- d) Que, em virtude de ser a Incorporadora, concomitantemente adquirente do terreno, deixa de apresentar o documento referente à letra “m” do artigo 32 da Lei 4591/64.
- e) Deixa de juntar o documento referente à letra “l” do artigo 32, da Lei 4591/64, em virtude de o preço do imóvel ter sido pago em dinheiro e não em área construída ou a ser construída.
- f) Que a presente incorporação será submetida ao regime de afetação conforme Lei 54.591/64 artigo 31A a 31F e Lei 10.931/2004.

X – ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO:

A Incorporadora se reserva ao direito de indicar e nomear a administradora do condomínio para o primeiro biênio após sua conclusão. A administradora será empresa especializada em administração de condomínio.

XI – DO REGISTRO

Os Incorporadores apresentam para arquivamento todas as documentações pertinentes, aplicáveis ao caso, relacionada ao artigo 32 da Lei Federal 4591 de 16 de dezembro de 1964, submetendo-a ao digno Oficial do 14º Registro de Imóveis desta Capital, a quem requerem o registro desta incorporação do EDIFÍCIO MIO 25.

São Paulo, 19 de julho de 2.023

BBI MIO 25 LTDA - SPE