

ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PINDAMONHANGABA, ESTADO DE SÃO PAULO.

***Condomínio Site Pinda
Rua Guilherme Souza e Silva
Pindamonhangaba – SP***

MONTE BIGNUCOLO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Praça Tomás Morus, nº 81, Cj. 1001, São Paulo-SP, CEP 05003-090, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.124.281/0001-61, com contrato social registrado na JUCESP sob o NIRE 35226375349 em sessão de 23 de fevereiro de 2012 e 2ª alteração de contrato social registrada em sessão de 12 de dezembro de 2013 sob o nº 471.061/13-0, doravante denominada “**Incorporadora**”, neste ato representada de acordo com o disposto na Cláusula 12 de seu Contrato Social e procuração (ANEXO IX.3) por seu procurador, **Cláudio Pedreira de Freitas**, brasileiro, solteiro, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 24.723.680-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 295.133.368-40, com endereço comercial supracitado, na qualidade de **proprietária** do imóvel objeto da **Matrícula nº 56.316**, deste DD. Registro de Imóveis da Comarca de Pindamonhangaba-SP, abaixo descrito, e também na qualidade de **incorporadora** do empreendimento que pretende erigir no imóvel, requer determine V.Sa. arquivar a documentação anexa, para os fins e de acordo com o art. 32 da Lei nº 4.591/1964 e legislação complementar, e registrar o presente **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** do empreendimento imobiliário denominado **Condomínio Site Pinda**, cujas características, finalidade e demais disposições encontram-se a seguir.

I- DO IMÓVEL E DO TÍTULO.

1.1. A **Incorporadora** é senhora e legítima possuidora do imóvel objeto da Matrícula nº 56.316, sendo a descrição do imóvel:

Matrícula 56.316: “Terreno desmembrado composto de parte do imóvel da Matrícula 55.343, localizado no loteamento denominado ‘Jardim Bela Vista – A’, situado nesta cidade de Pindamonhangaba-SP, no bairro do Campo Alegre, com frente para a Rua Guilherme de Souza e Silva, iniciando-se no ponto “1”, localizado do lado esquerdo da Rua Guilherme de Souza e Silva, sentido cidade-bairro, junto á divisa do imóvel matriculado sob o nº14.168, distante 30,00m (trinta metros) da

lateral direita, sentido cidade-bairro, da Rua José Gambini de Souza, e 48,20m (quarenta e oito metros e vinte centímetros) da lateral esquerda, sentido cidade-bairro, da Rua Inglaterra; do ponto "1" segue até o ponto "1A", com o rumo de 29°33'50" SW, por uma extensão de 35,24m (trinta e cinco metros e vinte e quatro centímetros), confrontando com a Rua Guilherme de Souza e Silva; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta até o ponto "4A", com o rumo de 58°48'24" SE por uma extensão de 59,70m (cinquenta e nove metros e setenta centímetros), confrontando com a Área Remanescente, objeto da matrícula nº55.343, do loteamento denominado "Jardim Bela Vista - A"; depois deflete à esquerda e segue até o ponto "5", com o rumo de 30°07'57"NE, por uma extensão de 35,75m (trinta e cinco metros e setenta e cinco centímetros), confrontando com a Rua Carmem Miranda; daí deflete à esquerda e segue até o ponto "1", inicial de partida, com o rumo de 59°18'04"NW, por uma extensão de 60,04m (sessenta metros e quatro centímetros), confrontando com o lote nº143, Matrícula nº1.407, e parte do lote nº138, Matrícula nº14.168, encerrando uma área de 2.125,19m² (dois mil, cento e vinte e quatro metros e sessenta e nove decímetros quadrados), cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº SE210916039000”.

II- DA INSTITUIÇÃO DO REGIME DA PROPRIEDADE HORIZONTAL SOBRE O IMÓVEL.

2.1.A **Incorporadora** manifesta, pelo presente instrumento e regular forma de direito, sua vontade de submeter o empreendimento imobiliário a ser construído sobre o Imóvel retro descrito, ao regime de condomínio edilício, dividido em unidades autônomas, regido pela Lei nº 10.406/2002 (Código Civil) e legislação complementar aplicável.

III- OBJETO DA INCORPORAÇÃO.

3.1.O objeto da presente incorporação a ser realizada pelo sistema estabelecido pela Lei nº 4.591/64 e o Código Civil é a construção sobre o terreno descrito no item 1.1 acima de um empreendimento com finalidade hoteleira (o “**Condomínio Site Pinda**”), conforme alvará de construção expedido pela Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba-SP, que é parte integrante deste memorial como seu Anexo IX.2.

3.2.O **Condomínio Site Pinda** (doravante denominado o “**CONDOMÍNIO**”), com área construída total de 9.710,040m² (nove mil, setecentos e dez inteiros e quarenta centésimos de metros quadrados), é formado por 01 (uma) torre (a “**TORRE**”), com destinação não residencial, contendo 189 (cento e oitenta e nove) unidades autônomas (também denominadas “**QUARTOS**”) e respectivas áreas comuns, localizadas do 1º (primeiro) ao 7º (Sétimo) pavimentos da **TORRE**.

- 3.3. Sob a projeção da **TORRE**, há 2 (duas) unidades autônomas, destinadas ao estacionamento de veículos, e respectivas áreas comuns, localizadas no 1º e 2º subsolos (a “**UNIDADE GARAGEM**”, individualmente, e as “**UNIDADES GARAGEM**”, em conjunto), as quais contem 96 (noventa e 66) garagens.
- 3.4. Em razão de suas especificidades e em prol da respectiva operação, o **CONDOMÍNIO** será dividido em 3 (três) **SUBCONDOMÍNIOS** (os “**SUBCONDOMÍNIOS**” ou o “**SUBCONDOMÍNIO**”), a saber:
- 3.4.1. o “**SUBCONDOMÍNIO HOTEL AZUL**” (também referido como “**SUBCONDOMÍNIO HOTEL DOIS**”), e doravante assim denominado, com destinação hoteleira, composto por 112 (cento e doze) **QUARTOS**;
- 3.4.2. o “**SUBCONDOMÍNIO HOTEL VERMELHO**” (também referido como “**SUBCONDOMÍNIO HOTEL UM**”), e doravante assim denominado, com destinação hoteleira, composto por 77 (setenta e sete) **QUARTOS**;
- 3.4.3. o “**SUBCONDOMÍNIO GARAGEM**”, doravante assim denominado, composto pelas 2 (duas) **UNIDADES GARAGEM** e respectivas áreas comuns.

IV- DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO.

SEÇÃO I

DA CONSTITUIÇÃO DAS PARTES

- 4.1. O **CONDOMÍNIO** é constituído de (a) partes de uso e propriedade comum a todos os **CONDÔMINOS**, inalienáveis e indivisíveis, que terão a destinação observada nesta **CONVENÇÃO**; (b) partes de propriedade comum de utilização exclusiva dos **CONDÔMINOS**, na forma descrita nesta **CONVENÇÃO**; (c) partes de uso e propriedade comum aos **CONDÔMINOS** de cada **SUBCONDOMÍNIO** individualmente, e dos Condôminos dos SubCondomínios Hotel Azul e Hotel Vermelho, conjuntamente, na forma deste **MEMORIAL**; e, (d) partes de propriedade e uso exclusivo de cada **CONDÔMINO**, consistentes nas unidades autônomas não residenciais.
- 4.2. As áreas comuns dos **SUBCONDOMÍNIOS**, assim como as áreas comuns de utilização exclusiva dos **SUBCONDOMÍNIOS** poderão ser cedidas à exploração por terceiros, a título oneroso ou não, revertendo eventual renda decorrente dessa exploração para o **CONDOMÍNIO** ou para o centro de custo de cada **SUBCONDOMÍNIO**, conforme o caso. As regras relativas a tal cessão de uso deverão estar disciplinadas em contrato próprio e observarão as normas previstas neste **MEMORIAL** e anexos.

4.3. As partes de propriedade comum não são suscetíveis de divisão ou alienação destacada de cada unidade autônoma. A utilização exclusiva de tais áreas por qualquer **SUBCONDOMÍNIO** deve ser feita em consonância com a **CONVENÇÃO** de **CONDOMÍNIO**.

SEÇÃO II

DAS ÁREAS COMUNS A TODOS OS CONDÔMINOS

4.4. São aquelas definidas no Parágrafo 2º do Artigo 1.331 do Código Civil e art. 3º da Lei 4.591/1964, constantes e regulamentadas na inclusa minuta de **CONVENÇÃO** de **CONDOMÍNIO**, e tudo o mais que por sua própria natureza ou função, seja de uso comum a todos os **SUBCONDOMÍNIOS**, tidas e havidas como coisas inalienáveis, individuais e indissolúvelmente ligadas às demais partes do **CONDOMÍNIO**, as quais, por sua natureza e destino, são de uso comum a todos os **CONDÔMINOS**, muito especialmente e não exaustivamente, o terreno sobre o qual se assentará cada edificação, fundações, colunas de sustentação e aquelas assim discriminadas na Tabela I, a seguir.

4.4.1. É permitida a fixação de placas e/ou totens indicativos da exploração comercial do **SUBCONDOMÍNIO GARAGEM**, a serem fixados na rampa de acesso a tal **SUBCONDOMÍNIO**.

SEÇÃO III

DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO E DESTINADAS À UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA DOS SUBCONDOMÍNIOS

4.5. São partes de propriedade comum do Condomínio e destinadas à utilização exclusiva dos Condôminos dos SubCondomínios Hotel Azul e Hotel Vermelho, conjuntamente, aquelas assim discriminadas na Tabela I, a seguir.

4.6. São partes de propriedade comum de uso exclusivo de cada um dos SubCondomínios Hotel Azul e Hotel Vermelho, isoladamente, aquelas assim discriminadas na Tabela I, a seguir.

4.7. Os **CONDÔMINOS** do **SUBCONDOMÍNIO GARAGEM** não terão áreas comuns específicas deste **SUBCONDOMÍNIO**, mas tão somente as áreas comuns a todos os **CONDÔMINOS** do **CONDOMÍNIO**.

TABELA I – ÁREAS COMUNS

Pavimento	Área de Uso Comum do Condomínio	Área de Uso Comum dos SubCondomínios Hotel Azul e Hotel Vermelho	Área de Uso Comum do SubCondomínio Hotel Azul (Hotel 02)	Área de Uso Comum do SubCondomínio Hotel Vermelho (Hotel 01)
2º Subsolo	Escada, Área de circulação da garagem	Arquivo morto	Poços dos elevadores 03 e 04	Poços dos elevadores 01 e 02
1º Subsolo	Escada, Área de circulação da garagem		Poços dos elevadores 03 e 04	Poços dos elevadores 01 e 02, reservatório e casa de bombas
Térreo	Na área externa: Acesso e saída de veículos, rampas de acesso e saída de veículos do 1º subsolo, rampas de acesso às docas, acessos de pedestres, subestação, sala do gerador, reservatórios, jardins.	Escada 02, CPD, circulação localizada na projeção do Hotel Azul, vestiário masculino de funcionários, vestiário feminino de funcionários, vestiário masculino PNE, vestiário feminino PNE, refeitório funcionários, depósito, manutenção, subestação, gerador.	Acesso Hotel 02, recepção, poços dos elevadores 03 e 04, restaurante, cozinha, sanitários masculino e feminino para PNE, apoio, maleiro, almoxarifado/ DML, local para roupa limpa, local para roupa suja, local para lixo, escada 03, recebimento e doca do Hotel 02, reservatório/ casa de bombas.	Acesso Hotel 01, recepção, poços dos elevadores 01 e 02, restaurante, cozinha, sanitários masculino e feminino para PNE, apoio, maleiro, gerência, circulação de serviço, local para roupa limpa, local para roupa suja, almoxarifado/ DML, exaustão da cozinha, local para lixo, escada 01, recebimento, doca do Hotel 01
Laje Técnica		Escada 02 (central)	Escada 03, hall, laje técnica, poços dos elevadores 03 e 04 (sem acesso)	Escada 01, hall, laje técnica, poços dos elevadores 01 e 02 (sem acesso)
1º ao 7º Pavimentos		Escada central (02), e antecâmara	Hall dos elevadores 03 e 04, poços dos elevadores (03 e 04), circulação, rouparia	Hall dos elevadores 01 e 02, poços dos elevadores (01 e 02), circulação, rouparia
Pavimento Técnico		Escada central (02)	Área técnica, barriletes, laje impermeabilizada	Área técnica, barriletes, laje impermeabilizada
Reservatório			Caixas d'água localizadas na prumada do Hotel Azul	Caixas d'água localizada na prumada do Hotel Vermelho

SEÇÃO VII

DAS ÁREAS DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO DOS SUBCONDOMÍNIOS HOTEL VERMELHO E HOTEL AZUL

- 4.8. São partes de propriedade e uso exclusivo do SubCondomínio Hotel Vermelho todas as 77 (setenta e sete) unidades autônomas ou quartos, distribuídos conforme estabelecido na Tabela II, a seguir.
- 4.9. As áreas e frações de cada uma das 77 (setenta e sete) unidades autônomas ou quartos do SubCondomínio Hotel Vermelho estão discriminadas na Tabela III, a seguir.
- 4.10. Cada uma das 77 (setenta e sete) unidades autônomas ou quartos do SubCondomínio Hotel Vermelho conterà um banheiro.
- 4.11. São partes de propriedade e uso exclusivo do SubCondomínio Hotel Azul todas as 112 (cento e doze) unidades autônomas ou quartos, distribuídos conforme estabelecido na Tabela II, a seguir.
- 4.12. As áreas e frações de cada uma das 112 (cento e doze) unidades autônomas ou quartos do SubCondomínio Hotel Vermelho estão discriminadas na Tabela III, a seguir.
- 4.13. Cada uma das 112 (cento e doze) unidades autônomas ou quartos do SubCondomínio Hotel Vermelho conterà um banheiro.
- 4.14. A exploração hoteleira dos Quartos de ambos os Subcondomínios Hotel Azul e Hotel Vermelho se darão de forma conjunta, de forma que todos eles serão operados por uma única empresa contratada para explorar e/ou administrar a exploração (a “Operadora Hoteleira”), através de instrumentos jurídicos próprios, que vincularão o uso de todos os quartos integrantes de tais Subcondomínios.
- 4.15. Cada um dos Quartos somente poderá ser alienado como um todo, sendo expressamente proibida a alienação de partes acessórias deles, salvo nos casos expressamente previstos em lei.
- 4.16. Aos Condôminos dos SubCondomínios Hotel Azul e Hotel Vermelho caberá direito de estacionar 96 (noventa e seis) automóveis de passeio, estando sujeitos para o exercício de tal direito ao pagamento de uma contrapartida (a “Contrapartida Hotel”) definida pelos titulares das Unidades Garagem, ou com seu operador, que não poderá cobrar da Operadora Hoteleira e/ou de seus hóspedes tarifas superiores a 10% (dez) por cento do valor da menor diária de balcão do SubCondomínio Hotel Azul por cada 24 (vinte e quatro) horas de utilização do serviço.

SEÇÃO VIII

DAS ÁREAS DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO DO SUBCONDOMÍNIO GARAGEM

- 4.17. São partes de propriedade e uso exclusivo do SubCondomínio Garagem as 02 (duas) unidades autônomas, sendo que a Unidade autônoma "Garagem 2º Subsolo" tem 44 (quarenta e quatro) vagas de garagem e a unidade autônoma "Garagem 1º Subsolo" tem outras 44 (quarenta e duas) vagas, estando localizadas no 2º Subsolo e 1º Subsolo, respectivamente.
- 4.18. As áreas e frações de cada uma das 2 (duas) unidades autônomas do SubCondomínio Garagem estão discriminadas na Tabela III, a seguir.

Tabela II – Discriminação das Unidades Autônomas

Pavimento	SubCondomínio Hotel Vermelho	SubCondomínio Hotel Azul
1º Pavimento	Quartos numerados de 101 a 111	Quartos numerados de 101 a 116
2º Pavimento	Quartos numerados de 201 a 211	Quartos numerados de 201 a 216
3º Pavimento	Quartos numerados de 301 a 311	Quartos numerados de 301 a 316
4º Pavimento	Quartos numerados de 401 a 411	Quartos numerados de 401 a 416
5º Pavimento	Quartos numerados de 501 a 511	Quartos numerados de 501 a 516
6º Pavimento	Quartos numerados de 601 a 611	Quartos numerados de 601 a 616
7º Pavimento	Quartos numerados de 701 a 711	Quartos numerados de 701 a 716

Tabela III - Áreas de Propriedade e Uso Exclusivo

Unidades Autônomas	Área Privativa (Coberta)	Área de Uso Comum		Área real total	Área de terreno (fração ideal)	Quantidade	Coeficiente de Rateio de Despesas	Coeficiente de proporcionalidade (em %)
		Coberta	Descoberta					
SubCondomínio Hotel Vermelho (Hotel 01)								
Quartos Finais 01 a 11	18,570	34,987	8,416	61,973	12,514	77	0,0129870	0,58882
Total	1.429,890	2.694,024	648,007	4.771,921	963,578	77 quartos	1,000000	45,33914
SubCondomínio Hotel Azul (Hotel 02)								
Quartos Final 1 – PNE	26,250	41,853	9,227	77,330	15,749	7	0,0158635	0,74123
Quartos Finais 02 a 16	14,010	22,237	4,925	41,272	8,407	105	0,0084662	0,39559
Total	1.654,800	2.638,373	581,697	4.874,870	993,006	112 quartos	1,000000	46,72556
SubCondomínio (Garagem)								
Garagem 2º Subsolo	605,000	98,703	44,989	748,692	91,781	1	0,5442605	4,31887
Garagem 1º Subsolo	506,600	82,649	37,672	626,921	76,856	1	04557395	3,61643
Total	1.111,600	181,352	82,661	1.375,613	168,634	2 unidades	1,000000	7,93530
Parcela sem possibilidade de distribuição		0,002	0,004	0,006				
Total Geral	4.196m290	5.513,750	1.312,370	11.022,410	2.125,19	189 quartos + 2 garagens		100,000000

V- DA CONFRONTAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO CONDOMÍNIO.

5.1. As Unidades Garagem localizadas no 1º e 2º Subsolo, sob a projeção da Torre, tem as seguintes confrontações de quem as olha de costas para a Rua Guilherme de Souza e Silva e de frente para o Condomínio:

Unidade Garagem do 2º Subsolo:

Lado Esquerdo: com muro de limites do Condomínio no nível do 2º subsolo

Lado Direito; com área comum do Condomínio no nível do 2º subsolo

Frente: com Rua Guilherme de Souza e Silva no nível do 2º subsolo

Fundos: Com rua Carmem Miranda no nível do 2º subsolo

Unidade Garagem do 1º Subsolo:

Lado Esquerdo: com muro de limites do Condomínio no nível do 1º subsolo

Lado Direito; com área comum do Condomínio no nível do 1º subsolo

Frente: com Rua Guilherme de Souza e Silva no nível do 1º subsolo

Fundos: Com rua Carmem Miranda no nível do 1º subsolo

5.2. Os Quartos dos SubCondomínios Hotel Vermelho e Hotel Azul localizados do 1º ao 7º pavimento na Torre, sempre tomando-se a vista de quem a olha de costas para a Rua Guilherme de Souza e Silva e de frente para o Condomínio, tem a confrontação estipulada nas Tabelas IV.1 e IV.2, respectivamente, a seguir:

Tabela IV.1 – Confrontações - SubCondomínio Hotel Vermelho

Quartos Final	Lado Esquerdo	Lado Direito	Frente	Fundos
01	Com a Escadaria localizada na extremidade esquerda da Torre	Com os quartos de final 02	Com o corredor de circulação	Com o muro final da torre próximo à Rua Carmem Miranda
02	Com os quartos de final 01	Com os quartos de final 03		
03	Com os quartos de final 02	Com os quartos de final 04		
04	Com os quartos de final 03	Com os quartos de final 05		
05	Com os quartos de final 04	Com os quartos de final 06		
06	Com os quartos de final 05	Com a Escadaria localizada no centro da Torre		
07	Com o muro de divisa da torre próximo à divisa com o lote localizado à esquerda do Condomínio	Com os quartos de final 08	Com o muro final da torre próximo à Rua Guilherme de Souza e Silva	Com o corredor de circulação
08	Com os quartos de final 07	Com os quartos de final 09	Com o muro final da torre próximo à Rua Guilherme de Souza e Silva	Com o corredor de circulação
09	Com os quartos de final 08	Com os quartos de final 10		
10	Com os quartos de final 09	Com os quartos de final 11		
11	Com os quartos de final 10	Com a rouparia		

Tabela IV.2 – Confrontações - SubCondomínio Hotel Azul

Quartos Final	Lado Esquerdo	Lado Direito	Frente	Fundos
01	Com a Escadaria localizada no centro da Torre e com a rouparia	Com os quartos de final 02	Com o corredor de circulação	Com o muro final da torre próximo à Rua Carmem Miranda
02	Com os quartos de final 01	Com os quartos de final 03		
03	Com os quartos de final 02	Com os quartos de final 04		
04	Com os quartos de final 03	Com os quartos de final 05		
05	Com os quartos de final 04	Com os quartos de final 06		
06	Com os quartos de final 05	Com os quartos de final 07		
07	Com os quartos de final 06	Com a Escadaria localizada na extremidade direita da Torre		
08	Com o hall localizado no centro da Torre	Com os quartos de final 09	Com o muro final da torre próximo à Rua Guilherme de Souza e Silva	Com o corredor de circulação
09	Com os quartos de final 08	Com os quartos de final 10		
10	Com os quartos de final 09	Com os quartos de final 11		
11	Com os quartos de final 10	Com os quartos de final 12		
12	Com os quartos de final 11	Com os quartos de final 13		
13	Com os quartos de final 12	Com os quartos de final 14		
14	Com os quartos de final 13	Com os quartos de final 15		
15	Com os quartos de final 14	Com os quartos de final 16		
16	Com os quartos de final 15	Com o muro de divisa da torre próximo à divisa com o lote localizado à esquerda do Condomínio		

VII. DECLARAÇÃO QUANTO AO NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM (ALÍNEA “P” DO ARTIGO 32 DA LEI 4.591/1964).

7.1. O Condomínio possui o total de 96 (noventa e seis) vagas de garagem, e estão distribuídas entre o 1º e o 2º Subsolos, e todas sujeitas a manobristas, e compõem as vagas de uso compartilhado, nas proporções regradas e constantes da Convenção de Condomínio.

7.2. Todas as vagas de garagem foram numeradas conforme planta do projeto aprovado (**Anexo XXX**) que acompanha o presente memorial de incorporação, por razões meramente enunciativas, podendo ser alteradas, visando outra distribuição e localização, mas não acarretando redução e aumento de número de vagas.

VIII. DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

8.1. O Condomínio ficará sujeito ao regramento objeto da minuta da Convenção de Condomínio que, juntamente com o Regimento Interno, são instrumentos aos quais os condôminos se obrigam a seguir, e que acompanham o presente **MEMORIAL**, atendendo, todos eles, aos requisitos do Código Civil vigente e legislação complementar aplicável.

IX. DAS DECLARAÇÕES E DOCUMENTOS JUNTADOS.

9.1. Em cumprimento ao artigo 32 da Lei 4.591/1964, a Incorporadora apresenta os documentos abaixo relacionados, para arquivamento, conforme constante dos respectivos

⇒ Letra “A”: Título de propriedade do terreno – Anexo IX.A.

⇒ Letra “B”: Certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protestos de títulos, de ações cíveis e criminais em nome da Incorporadora e proprietária do terreno (Anexo IX.B.1), das sócias da Incorporadora (Anexos IX.B.2.1 e IX.B.2.2) e do administrador da Incorporadora (Anexo IX.B.3).

⇒ Letra “C”: Histórico dos títulos de propriedade do Imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos) – Anexo IX.C.

⇒ Letra “D”: Projeto de Construção aprovado pela Prefeitura do Município de Pindamonhangaba, SP – Anexo IX.D.

⇒ Letra “E”: Cálculo das áreas das edificações, com discriminação, além da global, das partes comuns e indicação para cada tipo de unidade a respectiva área a ser

construída, sendo que o cálculo da área das edificações e discriminação das frações ideais de terreno e coisas comuns se acham explicitados no quadro da NBr-12.721 – Anexo IX.E.

- ⇒ Letra “F”: Certidão negativa de débitos (CND) para com a Previdência Social da Incorporadora (Anexo IX.F.1) e das sócias da Incorporadora (Anexo IX.F.1 e IX.F.2).
- ⇒ Letra “G”: Memorial Descritivo das Especificações da Obra Projetada, que constam dos quadros da Planilha NBr-12.721 – Anexo IX.E.
- ⇒ Letra “H”: Avaliação do custo global da obra até abril de 2014, calculada de acordo com a lei, com discriminação do custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra, conforme Anexo IX.E.

Atendendo às exigências do artigo 32, letra “h”, da Lei 4.591/1964 a Incorporadora declara que o custo global da obra do Condomínio é de R\$ 12.929.589,67 (nove milhões, novecentos e vinte e nove mil, quinhentos e oitenta e nove reais e sessenta e sete centavos), calculado de acordo com a lei, com discriminação do custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra, conforme Anexo IX.E.

- ⇒ Letra “I”: Distribuição das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão, que constam dos quadros da Planilha NBr-12.721 – Anexo IX.E.
- ⇒ Letra “J”: Minuta da futura Convenção de Condomínio do Condomínio Hoteleiro Pindamonhangaba – Anexo IX.J.
- ⇒ Letra “L”: Deixa de ser anexado o documento a que se refere a alínea “l” do artigo 32 da Lei 4.591/1964 porque o terreno objeto da incorporação foi pago em dinheiro e não em área construída, não se configurando a hipótese prevista em lei para tanto.
- ⇒ Letra “M”: Deixa de ser anexado o documento a que se refere a alínea “m” do artigo 32 da Lei 4.591/1964 porque a iniciativa e a responsabilidade da incorporação imobiliária cabem à Incorporadora, nos termos do artigo 31, alínea “a” da Lei 4.591/1964, motivo pelo qual, não há certidão de instrumento público de mandato a ser juntado.

⇒ Letra “N”: Declaração de Prazo de Carência:

O empreendimento **ESTARÁ SUJEITO** ao regime de carência, de que trata o artigo 34, da Lei 4.591/1964, estipulando-se o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a venda mínima de 90% (noventa por cento) das frações ideais do mesmo.

⇒ Letra “O”: Atestado de Idoneidade Financeira – Anexo IX.O.

⇒ Letra “P”: Declaração sobre o número de veículos que a garagem comporta e a localização das vagas, conforme Capítulo VII deste **MEMORIAL**.

9.2. Além dos documentos retro relacionados, a que se refere o Art. 32, da Lei 4.591/1964, são também anexados os seguintes documentos>

⇒ Certidão de valor venal emitida para o imóvel objeto da incorporação: Anexo IX.1.

⇒ Alvará para Construção emitido pela Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba, SP: Anexo IX.2.

⇒ 2ª Alteração de Contrato Social da Incorporadora, consolidada, devidamente registrada em sessão de 12 de dezembro de 2013 sob o nº 471.061/13-0 pela Junta Comercial do Estado de São Paulo: Anexo IX.3.

9.3. A Incorporadora, não se utilizando da faculdade prevista no art. 67 da Lei 4.591/1964, deixa de juntar minuta do contrato padrão de alienação das frações ideais de terreno.

X. DO PEDIDO.

10.1. Por constarem do presente anexos todos os documentos necessários para o registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento Condomínio Site Pinda, inclusive da minuta da Convenção de Condomínio, vem requerer digne-se V. Sa. a proceder ao arquivamento deste e a quantos registros e averbações se fizerem necessários para tanto, nos termos da Lei 4.591/1964 e legislação posterior.

São os termos em que pede deferimento.

De São Paulo para Pindamonhangaba, 14 de maio de 2014.

Monte Bignucolo Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Cláudio Pedreira de Freitas - Procurador