

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO
ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO
(Art 2 do Decreto 55.815, de 08/03/65)**

1. INCORPORAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E TITULAR DO TERRENO

CONSTRUTORA MONTENEGRO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 06.917.587/0001-84, com sede na Rua Ary Barroso, Nº 70, Sala 107 e 108, Torre 02, Papicu – Fortaleza – CE na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, será a Incorporadora do empreendimento, cujo terreno lhe pertence.

2. DO TERRENO- LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO

Terreno de formato irregular, tendo área superficial de 15.081,51m², situado na Rua 03H, Quadra 01, Lote 02, Prefeito Jose Walter - Cidade Jardim, Fortaleza-CE, constante na matrícula Nº 101.382, devidamente registrada no 6º Ofício de Registro de Imóveis, da Comarca de Fortaleza, em 06/04/2026, conforme abaixo:

Lote 02, da Quadra 01, do Loteamento CIDADE JARDIM FORTALEZA - GLEBA H, com área total de 15.081,51m², com os seguintes limites e dimensões: **AO NORTE**, em um segmento de linha reta com o Lote 01 da mesma quadra, com frente para a Rua 03H, partindo do vértice V05 com coordenada X551344.601 e Y9576772.798, com o ângulo interno de 90° e distância de 124,09m (cento e vinte e quatro metros e nove centímetros) até o V06; **AO OESTE**, em um segmento de linha reta com a Via Arterial Projetada (Avenida Presidente Juscelino Kubitschek - Prolongamento), partindo do vértice V06 com coordenada X551224.000 e Y9576802.024, com ângulo interno de 90° e distância de 106,68 (cento e seis metros e sessenta e oito centímetros) até o V07; **AO SUL**, em três segmentos contínuos curvilíneos, com a Rua 06H, o primeiro segmento partindo do vértice V07 com coordenada X551198.884 e Y9576698.383, com raio igual a 110,83m (cento e dez metros e oitenta e três centímetros) e comprimento de arco de 69,50m (sessenta e nove metros e cinquenta centímetros) até o vértice V08; o segundo segmento partindo do vértice V08 com coordenadas X551260.727 e Y9576669.242, com raio igual a 1.106,10m (um mil, cento e seis metros e dez centímetros) e comprimento de arco de 32,80m (trinta e dois metros e oitenta centímetros) até o V09; e o terceiro segmento partindo do vértice V09 com coordenadas X551285.046 e Y9576647.099, com raio igual a 119,02m (cento e dezenove metros e dois centímetros) e comprimento de arco de 30,30m (trinta metros e trinta centímetros) até o V10; num total de 132,60m (cento e trinta e dois metros e sessenta centímetros); **AO LESTE**, em um segmento de linha reta com a Rua 03H, partindo do vértice V10 com coordenada X551310.024 e Y9576630.169, com distância de 146,76m (cento e quarenta e seis metros e setenta e seis centímetros) até o V05.

3. OBJETO DA INCORPORAÇÃO

A incorporação a ser promovida no terreno supracitado obedece ao previsto na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e legislações posteriores, e destina-se à construção de um empreendimento residencial denominado “Village Monet”, constituído de 360

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO
ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO
(Art 2 do Decreto 55.815, de 08/03/65)**

(trezentos e sessenta) apartamentos, com destinação residencial multifamiliar, tudo em conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Fortaleza-Ce, através do Alvará de Licença de Construção Nº AC00005344/2026 expedido em 28/01/2026.

4. DA DESCRIÇÃO FÍSICA DO EMPREENDIMENTO

Trata-se de um condomínio de uso residencial, constituído de 360 (trezentos e sessenta) unidades, distribuídas em 03 (três) blocos, da seguinte forma:

Bloco 01: 120 apartamentos;

Bloco 02: 120 apartamentos;

Bloco 03: 120 apartamentos;

4.1 ÁREAS DE LAZER / EQUIPAMENTOS COMUNS

Guarita, salão de festas, piscina, deck, campo gramado, ajardinamento, área para grupo-gerador, cisterna, lixeira, centrais de gás, área para circulação e estacionamento para veículos de passeio com o total de 360 (trezentos e sessenta) vagas de garagem, em lugar pré-determinado, sem necessidade de manobrista, distribuídos e demarcados conforme projeto.

4.2 BLOCOS

- a) **Bloco 01: 120 apartamentos, sendo;**
116 apartamentos do Tipo 1
04 apartamentos do Tipo 2 (adaptável)

Área de circulação/hall de entrada, área para correspondência, shafts, caixa de escada, caixa de elevador, vazios para ventilação, iluminação e lajes técnicas.

- b) **Bloco 02: 120 apartamentos, sendo;**
116 apartamentos do Tipo 1
04 apartamentos do Tipo 2 (adaptável)

Área de circulação/hall de entrada, área para correspondência, shafts, caixa de escada, caixa de elevador, vazios para ventilação, iluminação e lajes técnicas.

- c) **Bloco 03: 120 apartamentos, sendo;**
116 apartamentos do Tipo 1
04 apartamentos do Tipo 2 (adaptável)

Área de circulação/hall de entrada, área para correspondência, shafts, caixa de escada, caixa de elevador, vazios para ventilação, iluminação e lajes técnicas.

Obs.: 1) Não está prevista a colocação de acessórios, box de banheiros, luminárias das unidades autônomas, botijões, medidores de gás, aquecedores, armários em geral, ambientação, móveis das áreas comuns e antena coletiva.

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO
ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO
(Art 2 do Decreto 55.815, de 08/03/65)**

- 2) Os móveis, aparelhos elétricos, eletrônicos, peças decorativas e similares que são mostradas nos anúncios e propagandas e na unidade modelo (quando houver e se houver), são meramente ilustrativas, não compondo as unidades autônomas entregues.
- 3) Não são previstos chuveiros elétricos para as unidades, sendo vedada sua colocação mesmo após a entrega.

5. DIFERENTES PARTES DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento abrangerá como Condomínio, pelo sistema da Lei nº 4.591, de 16 Dez 64, Partes de Propriedade Exclusivas (ou Privativas) e Partes de Uso Comuns a saber:

5.1 PARTES DE USO COMUM DO EMPREENDIMENTO

São partes de uso comum do condomínio aquelas definidas em Lei, e constituem partes de propriedade a todos os condôminos, havidas como partes indivisíveis e indissoluvelmente ligadas às demais partes, todas aquelas que, por sua natureza ou destino, sejam de uso de todos os condôminos, e que além das enumeradas no artigo 3º da Lei Federal 4.591 de 16 de dezembro de 1.964, são de modo especial as seguintes: O terreno sobre o qual se assentam as coisas, as partes, as edificações comuns, guarita, salão de festas, piscina, campo, deck, lixeira, centrais de gás, área para circulação e estacionamento para veículos, e toda e qualquer área não exclusiva, os condutores do condomínio e respectivas instalações de água, esgoto, energia elétrica, GLP, telefonia e interfonia; enfim, tudo quanto pela natureza for de uso comum a todos os condôminos.

OBS: Como as obras serão executadas por etapas, só contribuirão para o rateio da taxa condominial os proprietários das Unidades Autônomas prontas e entregues.

5.2 PROPRIEDADES EXCLUSIVAS E DE USO PRIVATIVO

UNIDADES AUTÔNOMAS: Esse empreendimento é constituído de 360 (trezentos e sessenta) unidades autônomas tipo apartamento residencial.

5.2.1 Numeração das unidades e nomenclatura dos blocos

a) Bloco 01:

Pavimento térreo: Apartamentos 101 ao 124;

1º Pavimento tipo: Apartamentos 201 ao 224;

2º Pavimento tipo: Apartamentos 301 ao 324;

3º Pavimento tipo: Apartamentos 401 ao 424;

4º Pavimento tipo: Apartamentos 501 ao 524;

Obs: Os apartamentos de N°s 510, 511, 514 e 515 localizados nesse bloco, serão adaptáveis a pessoas com deficiência (PcD).

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO
ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO
(Art 2 do Decreto 55.815, de 08/03/65)**

b) Bloco 02:

Pavimento térreo: Apartamentos 101 ao 124;

1º Pavimento tipo: Apartamentos 201 ao 224;

2º Pavimento tipo: Apartamentos 301 ao 324;

3º Pavimento tipo: Apartamentos 401 ao 424;

4º Pavimento tipo: Apartamentos 501 ao 524;

Obs: Os apartamentos de N°s 510, 511, 514 e 515 localizados nesse bloco, serão adaptáveis a pessoas com deficiência (PcD).

c) Bloco 03:

Pavimento térreo: Apartamentos 101 ao 124;

1º Pavimento tipo: Apartamentos 201 ao 224;

2º Pavimento tipo: Apartamentos 301 ao 324;

3º Pavimento tipo: Apartamentos 401 ao 424;

4º Pavimento tipo: Apartamentos 501 ao 524;

Obs: Os apartamentos de N°s 510, 511, 514 e 515 localizados nesse bloco, serão adaptáveis a pessoas com deficiência (PcD).

5.2.2 Características da área privativa das unidades

As unidades **tipo 1** possuem:

Varanda, sala, 02 suítes, sendo uma com banheiro reversível, hall, cozinha/área de serviço e laje técnica;

As unidades **tipo 2** possuem:

Varanda, sala, 02 suítes, sendo uma com banheiro reversível, hall, cozinha/área de serviço e laje técnica (essas unidades são adaptáveis a pessoas com deficiência (PcD));

Obs.: 1) Não está prevista a colocação de acessórios, box de banheiros, luminárias das unidades autônomas, botijões, medidores de gás, aquecedores, armários em geral, ambientação, móveis das áreas comuns e antena coletiva.

Obs.: 2) Os móveis, aparelhos elétricos, eletrônicos, peças decorativas e similares que são mostradas nos anúncios e propagandas e na unidade modelo (quando houver e se houver), são meramente ilustrativas, não compondo as unidades autônomas entregues.

Obs.: 3) Não são previstos chuveiros elétricos para as unidades, sendo vedada sua colocação mesmo após a entrega.

6. ÁREAS CALCULADAS E FRAÇÕES IDEAIS ATRIBUÍDAS ÀS DIFERENTES UNIDADES AUTÔNOMAS

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO
ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO
(Art 2 do Decreto 55.815, de 08/03/65)**

6.1 ÁREAS DOS QUADROS CONFORME ABNT NBR 12.721:2006

Tipo	Unidades Nº	Qua nt.	Áreas Construídas (m²)				Coeficient e de Proporcio nalidade QII - 31
			Principal QII - 23	Garagem QII - 28	Comum QII - 35	Total QII - 37	
Bloco 01							
Tipo 1	101 ao 124	24	44,95	12,00	10,2742	67,22	0,0027778
Tipo 1	201 ao 224	24	44,95	12,00	10,2742	67,22	0,0027778
Tipo 1	301 ao 324	24	44,95	12,00	10,2742	67,22	0,0027778
Tipo 1	401 ao 424	24	44,95	12,00	10,2742	67,22	0,0027778
Tipo 1	501 ao 509 512 e 513 516 ao 524	20	44,95	12,00	10,2742	67,22	0,0027778
Tipo 2	510 e 511 514 e 515	04	44,95	12,00	10,2742	67,22	0,0027778
Bloco 02							
Tipo 1	101 ao 124	24	44,95	12,00	10,2742	67,22	0,0027778
Tipo 1	201 ao 224	24	44,95	12,00	10,2742	67,22	0,0027778
Tipo 1	301 ao 324	24	44,95	12,00	10,2742	67,22	0,0027778
Tipo 1	401 ao 424	24	44,95	12,00	10,2742	67,22	0,0027778
Tipo 1	501 ao 509 512 e 513 516 ao 524	20	44,95	12,00	10,2742	67,22	0,0027778
Tipo 2	510 e 511 514 e 515	04	44,95	12,00	10,2742	67,22	0,0027778
Bloco 03							
Tipo 1	101 ao 124	24	44,95	12,00	10,2742	67,22	0,0027778
Tipo 1	201 ao 224	24	44,95	12,00	10,2742	67,22	0,0027778
Tipo 1	301 ao 324	24	44,95	12,00	10,2742	67,22	0,0027778
Tipo 1	401 ao 424	24	44,95	12,00	10,2742	67,22	0,0027778
Tipo 1	501 ao 509 512 e 513 516 ao 524	20	44,95	12,00	10,2742	67,22	0,0027778
Tipo 2	510 e 511 514 e 515	04	44,95	12,00	10,2742	67,22	0,0027778
Totais		360	16.182,00	4.320,00	3.698,69	24.200,69	1,00000

As áreas das economias foram todas calculadas de acordo com a Norma Técnica NBR 12.721/2006, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Lei 4591 de 16/12/64.

(*) Fração Ideal: A lei 4.591/64 foi alvo de uma revogação implícita - do art. 1º ao art. 27 - dada a entrada em vigor do novo Código Civil (Lei nº 10.406, de 10/01/2002, estando incluídos os arts. 1331 ao 1.358 dessa legislação.....Do Condomínio Edifício - Art. 1.331 (do código civil 2002) - parágrafo 3º - "A Fração Ideal no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação".

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO
ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO
(Art 2 do Decreto 55.815, de 08/03/65)**

6.2 ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS CONFORME A PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA/HABITE-SE:

TIPO	SUBTIPO	ÁREA PARCIAL DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO (m²)	ÁREA PRIVATIVA ATO DECLARATÓRIO (m²)	ÁREA COMUM ATO DECLARATÓRIO (m²)	ÁREA TOTAL ATO DECLARATÓRIO (m²)	FRAÇÃO IDEAL	ANDAR	UNIDADE / COMPLEMENTO
BLOCO 01:								
TIPO 1	APTO.	41,34	44,95	9,827638	54,777638	1/360 = 0,002777	TÉRREO	APTO. 101 AO 124
TIPO 1	APTO.	41,34	44,95	9,827638	54,777638	1/360 = 0,002777	1º PAV.	APTO. 201 AO 224
TIPO 1	APTO.	41,34	44,95	9,827638	54,777638	1/360 = 0,002777	2º PAV.	APTO. 301 AO 324
TIPO 1	APTO.	41,34	44,95	9,827638	54,777638	1/360 = 0,002777	3º PAV.	APTO. 401 AO 424
TIPO 1	APTO.	41,34	44,95	9,827638	54,777638	1/360 = 0,002777	4º PAV.	APTO. 501 AO 509 APTO. 512 E 513 APTO. 516 AO 524
TIPO 2	APTO.	41,34	44,95	9,827638	54,777638	1/360 = 0,002777	4º PAV.	APTO. 510 E 511 APTO. 514 E 515
BLOCO 02:								
TIPO 1	APTO.	41,34	44,95	9,827638	54,777638	1/360 = 0,002777	TÉRREO	APTO. 101 AO 124
TIPO 1	APTO.	41,34	44,95	9,827638	54,777638	1/360 = 0,002777	1º PAV.	APTO. 201 AO 224
TIPO 1	APTO.	41,34	44,95	9,827638	54,777638	1/360 = 0,002777	2º PAV.	APTO. 301 AO 324
TIPO 1	APTO.	41,34	44,95	9,827638	54,777638	1/360 = 0,002777	3º PAV.	APTO. 401 AO 424
TIPO 1	APTO.	41,34	44,95	9,827638	54,777638	1/360 = 0,002777	4º PAV.	APTO. 501 AO 509 APTO. 512 E 513 APTO. 516 AO 524
TIPO 2	APTO.	41,34	44,95	9,827638	54,777638	1/360 = 0,002777	4º PAV.	APTO. 510 E 511 APTO. 514 E 515
BLOCO 03:								
TIPO 1	APTO.	41,34	44,95	9,827638	54,777638	1/360 = 0,002777	TÉRREO	APTO. 101 AO 124
TIPO 1	APTO.	41,34	44,95	9,827638	54,777638	1/360 = 0,002777	1º PAV.	APTO. 201 AO 224
TIPO 1	APTO.	41,34	44,95	9,827638	54,777638	1/360 = 0,002777	2º PAV.	APTO. 301 AO 324
TIPO 1	APTO.	41,34	44,95	9,827638	54,777638	1/360 = 0,002777	3º PAV.	APTO. 401 AO 424
TIPO 1	APTO.	41,34	44,95	9,827638	54,777638	1/360 = 0,002777	4º PAV.	APTO. 501 AO 509 APTO. 512 E 513 APTO. 516 AO 524
TIPO 2	APTO.	41,34	44,95	9,827638	54,777638	1/360 = 0,002777	4º PAV.	APTO. 510 E 511 APTO. 514 E 515
TOTAIS		14.882,40	16.182,00	3.537,95	19.719,95	1,000000		

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO
ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO
(Art 2 do Decreto 55.815, de 08/03/65)**

OBS.: No quadro acima, temos 360 apartamentos com área privativa de 16.182,00m², área comum de 3.537,95m² e uma área total construída de 19.719,95m² conforme a planta de situação 01/06 aprovada na Prefeitura Municipal de Fortaleza (SEUMA).

7. VAGAS DE GARAGEM:

O Empreendimento "VILLAGE MONET" terá 360 (trezentos e sessenta) vagas para estacionamento de veículos de passeio. Tendo cada unidade direito a 01 (uma) vaga de garagem, todas no pavimento térreo, conforme projeto arquitetônico aprovado e tabela a seguir:

BLOCO 01									
1º PAV		2º PAV		3º PAV		4º PAV		5º PAV	
APTO	VAGA	APTO	VAGA	APTO	VAGA	APTO	VAGA	APTO	VAGA
101	281	201	312	301	62	401	31	501	09
102	280	202	313	302	63	402	32	502	10
103	279	203	314	303	64	403	33	503	11
104	278	204	315	304	65	404	34	504	12
105	277	205	316	305	66	405	22	505	13
106	276	206	317	306	67	406	23	506	14
107	275	207	318	307	68	407	01	507	15
108	274	208	319	308	56	408	02	508	16
109	273	209	320	309	57	409	03	509	17
110	272	210	321	310	71	410	04	510	36
111	305	211	322	311	72	411	05	511	35
112	306	212	323	312	73	412	06	512	18
113	307	213	349	313	74	413	07	513	19
114	308	214	350	314	75	414	08	514	286
115	309	215	351	315	76	415	37	515	285
116	310	216	352	316	77	416	38	516	20
117	311	217	353	317	78	417	39	517	21
118	342	218	354	318	79	418	40	518	24
119	343	219	355	319	80	419	41	519	25
120	344	220	356	320	282	420	42	520	26
121	345	221	357	321	283	421	58	521	27
122	346	222	358	322	284	422	59	522	28
123	347	223	359	323	43	423	60	523	29
124	348	224	360	324	44	424	61	524	30

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO
ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO
(Art 2 do Decreto 55.815, de 08/03/65)**

BLOCO 02									
1º PAV		2º PAV		3º PAV		4º PAV		5º PAV	
APTO	VAGA	APTO	VAGA	APTO	VAGA	APTO	VAGA	APTO	VAGA
101	292	201	140	301	128	401	102	501	55
102	291	202	141	302	81	402	103	502	54
103	290	203	155	303	82	403	106	503	53
104	289	204	156	304	83	404	107	504	52
105	288	205	157	305	84	405	108	505	51
106	287	206	158	306	85	406	109	506	50
107	324	207	159	307	86	407	110	507	49
108	325	208	160	308	87	408	111	508	48
109	326	209	161	309	88	409	112	509	47
110	327	210	162	310	89	410	113	510	118
111	328	211	163	311	90	411	114	511	117
112	329	212	164	312	91	412	115	512	46
113	330	213	304	313	92	413	116	513	45
114	331	214	303	314	142	414	104	514	70
115	332	215	302	315	143	415	105	515	69
116	333	216	301	316	144	416	119	516	93
117	334	217	300	317	145	417	120	517	94
118	335	218	299	318	146	418	121	518	95
119	336	219	298	319	147	419	122	519	96
120	337	220	297	320	148	420	123	520	97
121	338	221	296	321	149	421	124	521	98
122	339	222	295	322	150	422	125	522	99
123	340	223	294	323	151	423	126	523	100
124	341	224	293	324	152	424	127	524	101

BLOCO 03									
1º PAV		2º PAV		3º PAV		4º PAV		5º PAV	
APTO	VAGA	APTO	VAGA	APTO	VAGA	APTO	VAGA	APTO	VAGA
101	259	201	235	301	271	401	186	501	139
102	258	202	234	302	270	402	187	502	138
103	257	203	233	303	269	403	190	503	137
104	256	204	232	304	268	404	191	504	136
105	255	205	231	305	267	405	192	505	135
106	254	206	230	306	266	406	193	506	134
107	253	207	229	307	265	407	194	507	133
108	252	208	228	308	264	408	195	508	132
109	251	209	227	309	263	409	196	509	131
110	250	210	226	310	262	410	197	510	154

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO
ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO
(Art 2 do Decreto 55.815, de 08/03/65)**

111	249	211	225	311	261	411	198	511	153
112	248	212	224	312	260	412	199	512	130
113	247	213	223	313	165	413	200	513	129
114	246	214	222	314	166	414	188	514	202
115	245	215	221	315	167	415	189	515	201
116	244	216	220	316	168	416	203	516	177
117	243	217	219	317	169	417	204	517	178
118	242	218	218	318	170	418	205	518	179
119	241	219	217	319	171	419	206	519	180
120	240	220	216	320	172	420	207	520	181
121	239	221	215	321	173	421	208	521	182
122	238	222	214	322	174	422	209	522	183
123	237	223	213	323	175	423	210	523	184
124	236	224	212	324	176	424	211	524	185

As vagas são vinculadas as unidades, integrantes das áreas de uso comum de divisão não proporcional, conforme projeto de arquitetura, não havendo necessidade de manobrista.

8. PRAZO DE CARÊNCIA:

Declaramos, para fins de prova que a presente INCORPORAÇÃO, para fins da Lei nº 4.591 de 16.12.64, estará sujeita ao REGIME DE CARÊNCIA.

O prazo de CARÊNCIA do empreendimento será de 180 (cento e oitenta) dias, a contar do Registro desta INCORPORAÇÃO, dentro do qual é lícito desistir do empreendimento.

O Incorporador poderá desistir da execução do empreendimento, nas seguintes condições:

1) Não conseguir vender, ou compromissar a venda de, pelo menos 50% (cinquenta por cento) das unidades.

2) No caso de denúncia da incorporação, nos termos do Art. 34 da Lei 4.591/64, o Incorporador devolverá integralmente as parcelas em dinheiro já recebidas, até 30 (trinta) dias a contar da denúncia, aos Compradores ou Promitentes Compradores. Neste caso a desistência será comunicada por escrito, a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição.

Na hipótese de desistência da incorporação, com a consequente resolução deste Contrato, a **INCORPORADORA** restituirá aos **ADQUIRENTES**, todas as parcelas do Preço do Contrato pagas por ele, **ADQUIRENTE**, devidamente corrigidas pela mesma variação do índice pactuado no Contrato de compra e venda, não tendo este qualquer direito a indenização, vez que tinha conhecimento da existência de referida condição resolutiva.

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO
ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO
(Art 2 do Decreto 55.815, de 08/03/65)**

9. CUSTO DA CONSTRUÇÃO:

O custo global de construção estimado para este empreendimento será de **R\$ 65.181.683,82** (sessenta e cinco milhões, cento e oitenta e um mil, seiscentos e oitenta e três reais e oitenta e dois centavos), calculado tomando-se por base os Custos Unitários Básicos (CUB – SINDUSCON) do Ceara, padrão PP-4-N, para o mês de dezembro de 2025.

10. DECLARAÇÕES E ESCLARECIMENTOS:

10.1. Face às características do projeto, o mesmo foi aprovado de forma global, mas as obras poderão ser executadas por etapas / blocos / unidades, desta forma, os adquirentes / condôminos das Unidades Autônomas **não poderão se opor ou criar obstáculos a este fato.**

10.2. As etapas das obras serão definidas exclusivamente pelo Incorporador, e as partes **comuns à etapa deverão estar totalmente prontas com a conclusão desta.**

10.3. Os adquirentes / condôminos de Unidades Autônomas serão cientificados e tomarão pleno conhecimento, que mesmo após a sua imissão de posse na Unidade Habitacional, continuará havendo obras, com o que concordarão plenamente; bem como estarão cientes que **as despesas condominiais serão rateadas apenas entre os condôminos cujas Unidades Autônomas estejam construídas, entregues e em condições de habitação.**

10.4. Em consonância com os itens acima **as despesas condominiais, serão rateadas entre os adquirentes / condôminos das Unidades Autônomas que estiverem concluídas e entregues.**

10.5. Quaisquer alterações que não estejam aprovadas pela Prefeitura Municipal, **só poderão ser executadas após o Habite-se de TODAS AS UNIDADES AUTÔNOMAS, de todo o condomínio,** para evitar prejuízos ou demoras, na obtenção do Habite-se, para os demais condôminos.

10.6. Não há área sub-rogada, uma vez que **a incorporadora é proprietária do terreno onde será construído o empreendimento.**

10.7. **Caso seja constatada demanda pelo adquirente que seja uma pessoa com deficiência (PcD) ou com mobilidade reduzida, a incorporadora compromete-se proceder as devidas adaptações que se fizerem necessárias,** observado o mínimo de 3% do total das unidades, previstas no referido projeto, salvo se houver Legislação Municipal ou Estadual prevendo percentual diverso, caso que esse último prevalecerá. Além das unidades adaptáveis supracitadas, o empreendimento será devidamente analisado pela CAIXA.

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO
ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO
(Art 2 do Decreto 55.815, de 08/03/65)**

11. MANDATO:

Os Compradores nomearão como sua bastante Procuradora a Vendedora, com poderes específicos de os representar junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente, bem como junto à Prefeitura Municipal de Fortaleza-Ce e demais órgãos públicos, para alterar os projetos necessários e esta Incorporação, e a Escritura de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, desde que não haja alterações nas áreas privativas que já lhes foram vendidas. E autorização para a transcrição deste MANDATO nos contratos de Promessa de Compra e Venda, ou de Compra e Venda, que serão lavrados oportunamente.

12. OBSERVAÇÕES:

Todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente desta Incorporação, não solucionado por mediação, será definitivamente decidido por arbitragem, excetuando-se os casos previstos no art. 33 da Lei de arbitragem, na conformidade da lei 9.307 de 23 de setembro de 1996, quando se tratar de direitos patrimoniais disponíveis ficando eleito o foro da Fortaleza-Ce, quando se tratar de questões envolvendo direitos indispensáveis.

13. RELAÇÃO DE DOCUMENTOS A QUE SE REFERE O ART. 32 DA LEI Nº 4.591 DE 16.12.64:

- Letra "A"- Escritura devidamente registrada.
- Letra "B"- Certidões Fiscais, Negativas de ônus, protestos e ações.
- Letra "C"- Vintenária com Registro.
- Letra "D"- Plantas do projeto Arquitetônico aprovados.
- Letra "E"- Cálculo de áreas.
- Letra "F"- Certidão Negativa de Débitos para com a Previdência Social.
- Letra "G"- Memorial Descritivo das Especificações da Obra
- Letra "H"- Declaração de Custo Global da Obra e por Unidade.
- Letra "I"- Discriminação das Frações Ideais (Constantes do item/Letra "E").
- Letra "J"- Minuta da Futura Convenção de Condomínio.
- Letra "L"- Declaração do prazo de Carência.
- Letra "M"- Declaração sobre o número de vagas de garagem com a sua localização.

Fortaleza - CE, 26 de junho de 2026.

CONTRUTORA MONTENEGRO LTDA
CNPJ/MF: 06.917.587/0001-84

MARCELO SILVA MONTENEGRO
CPF Nº 036.955.733-68