

**ILMº SENHOR OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO CARTÓRIO DO 2º
OFÍCIO DE REGISTRO DA COMARCA DE PETRÓPOLIS – RJ. (ANTIGO 11º
OFÍCIO DE PETRÓPOLIS)**

SCOPO EMPREENDIMENTOS LTDA, nova denominação da **SOLA CONSTRUTORA**, empresa incorporadora e proprietária, inscrita no CNPJ sob nº 03.290.263/0001-70, com sede na Praça São Sebastião, nº 330, loja 15, shopping Olga Sola, Centro, Três Rios – RJ, CEP 25.804-080, representada regularmente neste ato, por seu Diretor Presidente, **Sauro Sola**, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de Identidade nº 7.399.925-2, expedida pelo IFP/RJ e CPF nº 026.784.167-12, residente à Estrada União indústria, nº 9.153, casa 08, Itaipava, Distrito de Petrópolis – RJ, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. propor:

**REGISTRO E ARQUIVAMENTO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO
DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “RESIDENCIAL PENÍNSULA”**

Em nome da mesma, junto à:

MATRICULA nº 22.840, o seguinte IMÓVEL: ÁREA DE TERRAS DESIGNADA POR “A”: superfície de **14.722,06m²**, com início ao marco 154-112, mede 31,88m – 71°42’26”NO; do marco 112-113, mede 26,12m – 66°31’40”NO; do marco 113-114, mede 100,35m – 54°23’05”NO; do marco 114-115, mede 16,44m – 57°47’17”NO; do marco 115-116, mede 13,14m – 31°47’58”NO; do marco 116-117, mede 14,66m – 5°19’40”NO; do marco 117-118, mede 12,31m – 37°47’06”NE; do marco 118-119, mede 15,82m – 71°36’52”NE; do marco 119-120, mede 34,39m – 77°02’08”NE; do marco 120-121, mede 19,68m – 77°17’33”NE; do marco 121-122, mede 32,70m – 79°45’54”NE; do marco 122-123, mede 31,07m – 62°08’47”NE; do marco 123-124, mede 32,92m – 30°10’38”NE; do 124-125, mede 4,90m – 89°47’05”NE;

do marco 125-126, mede 6,62m – 89°49'13"SE; do marco 126-127, mede 6,78m – 74°10'25"NE, confrontando em curva com o Rio Piabanha; do marco 127-128, mede 40,04m – 65°39'11"NE; do marco 128-129, mede 20,84m – 89°48'28"SE, confronta com terras de Afonso Luiz Lopes Coelho ou sucessores; do marco 129-130, mede 9,03m – 18°37'05"SE, confronta com o Córrego Alcobaça; do marco 130-152, mede 11,11m – 73°22'12"SO; do marco 152-153, mede 201,31m – 18°41'49"SW – arco 235,45m – raio 123,37m; do marco 153-154, mede 5,91m – 35°58'35"SE, confrontando com a Rua Jornalista José Carneiro Dias, fechando o perímetro.

Em atendimento ao artigo 31, alínea “a” e “b” e artigo 32, alínea ‘a da Lei nº 4.591, de 16/12/1964 cabe ressaltar a legitimidade do incorporador através de seus atos constitutivos anexados a este instrumento, sendo a proprietária do terreno a empresa construtora e incorporadora.

I – DO OBJETIVO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

O objetivo da incorporação imobiliária, sujeita ao regime da Lei nº 4.591/1964 e legislações supervenientes, é a construção do empreendimento imobiliário denominado “RESIDENCIAL PENÍNSULA” que será edificado na totalidade do terreno descrito na introdução.

O “RESIDENCIAL PENÍNSULA” será erguido nos moldes do projeto aprovado pela Prefeitura do Município de Petrópolis, Estado do Rio de Janeiro, conforme processo administrativo nº 16544/2021 e terá finalidade mista residencial e comercial.

II – DO TERRENO

Uma área de terras medindo em seu todo 14.722,06m², situada na Rua Jornalista José Carneiro Dias, s/nº, Samambaia, Petrópolis, RJ, de acordo com **a Matrícula nº 22.840, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Petrópolis (Antigo 11º Ofício de Petrópolis)**, com as características e confrontações descritas na introdução deste.

III – DO TIPO DO EMPREENDIMENTO

O “RESIDENCIAL PENÍNSULA”, que será localizado na Rua Jornalista José Carneiro Dias, s/nº, Samambaia, Petrópolis, RJ, constitui-se de um condomínio

residencial com 03 (três) blocos, sendo denominados blocos 01, 02, e 03, e 01 (um) centro comercial com 6 (seis) lojas.

Serão 03 (três) blocos multifamiliares totalizando 88 (oitenta e oito) unidades em todo o empreendimento e 06 (seis) lojas comerciais.

O **bloco 01** será composto de 05 (cinco) pavimentos, sendo o 1º pavimento de garagem (pilotis) e hall de circulação, o 2º, 3º, 4º pavimentos tipo (3 pavimentos) e o 5º pavimento composto pelas coberturas, perfazendo em seu total 24 (vinte e quatro) unidades tipo e 08 (oito) coberturas, totalizando 32 (trinta e duas) unidades.

O **bloco 02** será composto de 05 (cinco) pavimentos, sendo o 1º pavimento de garagem (pilotis) e hall de circulação, o 2º, 3º, 4º pavimentos tipo (3 pavimentos) e o 5º pavimento composto pelas coberturas, perfazendo em seu total 18 (dezoito) unidades tipo e 06 (seis) coberturas, totalizando 24 (vinte e quatro) unidades.

O **bloco 03** será composto de 05 (cinco) pavimentos, sendo o 1º pavimento de garagem (pilotis) e hall de circulação, o 2º, 3º, 4º pavimentos tipo (3 pavimentos) e o 5º pavimento composto pelas coberturas, perfazendo em seu total 24 (vinte e quatro) unidades tipo e 08 (oito) coberturas, totalizando 32 (trinta e duas) unidades.

O empreendimento residencial perfaz, em números totais, 88 (oitenta e oito) unidades autônomas de apartamentos, dispondo ainda de 140 (cento e quarenta) vagas para veículos, destinadas aos apartamentos, todas demarcadas porém não vinculadas às unidades de apartamentos, todas distribuídas em um pátio de estacionamento descoberto, e cobertas sob o pilotis, além de 16 (dezesseis) vagas para motos.

O empreendimento também contempla 06 (seis) lojas comerciais, estas dispondo 15 (quinze) vagas para veículos de uso exclusivo do centro comercial, contudo não demarcadas, não numeradas, não vinculadas às unidades comerciais, e distribuídas em um estacionamento descoberto, sob sua integral obrigação de manutenção.

IV - DA PARTE PRIVADA

Existirão 7 tipos de apartamentos e 5 tipos de lojas, distribuídos na forma discriminada:

1. Haverá 06 (seis) apartamentos para PNE (portadores de necessidades especiais) no Bloco 01, estes numerados em nº 101, 102, 201, 202, 301

e 302, contando cada unidade com sala de estar e jantar, 03 (três) quartos, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, 02 varandas e com direito ao uso de 02 (duas) vagas para veículos, com fração ideal de 0,01032, com área privativa real de 92,82 m² (coluna nº 23 da NBR), área de uso comum proporcional real de 67,11 m² (coluna nº 35 da NBR), perfazendo um total de área real por unidade de 159,93 m² (coluna nº 37 da NBR).

2. Haverá 06 (seis) apartamentos no Bloco 1, estes numerados em nº 107, 108, 207, 208, 307, 308, contando cada unidade com sala de estar e jantar, 03 (três) quartos, sendo um deles suíte, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, 2 varandas e com direito ao uso de 02 (duas) vagas para veículo, com fração ideal de 0,01032, com área privativa real de 92,82 m² (coluna nº 23 da NBR), área de uso comum proporcional real de 67,11 m² (coluna nº 35 da NBR), perfazendo um total de área real por unidade de 159,93 m² (coluna nº 37 da NBR).
3. Haverá 06 (seis) apartamentos no Bloco 2, estes numerados em nº 105, 106, 205, 206, 305, 306, contando cada unidade com sala de estar e jantar, 03 (três) quartos, sendo um deles suíte, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, 2 varandas e com direito ao uso de 02 (duas) vagas para veículo, com fração ideal de 0,01032, com área privativa real de 92,82 m² (coluna nº 23 da NBR), área de uso comum proporcional real de 67,11 m² (coluna nº 35 da NBR), perfazendo um total de área real por unidade de 159,93 m² (coluna nº 37 da NBR).
4. Haverá 12 (doze) apartamentos no Bloco 3, estes numerados em nº 101, 102, 107, 108, 201, 202, 207, 208, 301, 302, 307, 308, contando cada unidade com sala de estar e jantar, 03 (três) quartos, sendo um deles suíte, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, 2 varandas e com direito ao uso de 02 (duas) vagas para veículo, com fração ideal de 0,01032, com área privativa real de 92,82 m² (coluna nº 23 da NBR), área de uso comum proporcional real de 67,11 m² (coluna nº 35 da NBR), perfazendo um total de área real por unidade de 159,93 m² (coluna nº 37 da NBR).
5. Haverá 24 (vinte e quatro) apartamentos, somados os Blocos 01 e 03, estes numerados em nº 103, 203, 303, 104, 204, 304, 105, 205, 305, 106, 206 e 306, contando cada unidade com sala de estar e jantar, sala de TV, 02 (dois) quartos, sendo uma suíte, 01 (um) banheiro social,

cozinha, área de serviço, 2 varandas e com direito ao uso de 01 (uma) vaga para veículos, com fração ideal de 0,00766, com área privativa real de 68,86 m² (coluna nº 23 da NBR), área de uso comum proporcional real de 49,79 m² (coluna nº 35 da NBR), perfazendo um total de área real por unidade de 118,65 m² (coluna nº 37 da NBR).

6. Haverá 06 (seis) apartamentos no Bloco 02, estes numerados em nº 103, 203, 303, 104, 204, 304, contando cada unidade com sala de estar e jantar, sala de TV, 02 (dois) quartos, sendo uma suíte, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, 2 varandas e com direito ao uso de 01 (uma) vaga para veículos, com fração ideal de 0,00766, com área privativa real de 68,86 m² (coluna nº 23 da NBR), área de uso comum proporcional real de 49,79 m² (coluna nº 35 da NBR), perfazendo um total de área real por unidade de 118,65 m² (coluna nº 37 da NBR).
7. Haverá 4 (quatro) apartamentos no Bloco 02, estes numerados em nº 201, 301, 202 e 302, contando cada unidade com sala de estar e jantar, sala de TV, 02 (quatro) quartos, sendo um deles suíte, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, 2 varandas, com direito ao uso de 01 (uma) vaga para veículos, com fração ideal de 0,00833, com área privativa real de 74,88 m² (coluna nº 23 da NBR), área de uso comum proporcional real de 54,14 m² (coluna nº 35 da NBR), perfazendo um total de área real por unidade de 129,02 m² (coluna nº 37 da NBR).
8. Haverá 2 (dois) apartamentos no Bloco 02, estes numerados em nº 101 e 102, contando cada unidade com sala de estar e jantar, sala de TV, 02 (dois) quartos, sendo uma suíte, 01 (um) banheiro social, cozinha, área de serviço, 2 varandas e com direito ao uso de 01 (uma) vaga para veículos, com fração ideal de 0,00773, com área privativa real de 69,55 m² (coluna nº 23 da NBR), área de uso comum proporcional real de 50,28 m² (coluna nº 35 da NBR), perfazendo um total de área real por unidade de 119,83 m² (coluna nº 37 da NBR).
9. Haverá 10 (dez) apartamentos de cobertura, sendo 08 (oito) somados os Blocos 01 e 03, estes numerados em nº 401, 402, 407 e 408, e 02 (dois) apartamentos de cobertura no Bloco 02, estes numerados em nº 405 e 406, contando cada unidade com sala de estar e jantar, sala de TV, 04 (quatro) quartos, sendo duas suítes, 02 (dois) banheiros sociais,

cozinha, área de serviço, 2 varandas, terraço e com direito ao uso de 02 (duas) vagas para veículos, com fração ideal de 0,01808, com área privativa real de 187,68 m² (coluna nº 23 da NBR), área de uso comum proporcional real de 117,56 m² (coluna nº 35 da NBR), perfazendo um total de área real por unidade de 305,24 m² (coluna nº 37 da NBR).

10. Haverá 10 (dez) apartamentos de cobertura, sendo 08 (oito) somados os Blocos 01 e 03, estes numerados em nº 403, 404, 405 e 406, e 02 (dois) apartamentos de cobertura no Bloco 02, estes numerados em nº 403 e 404, contando cada unidade com sala de estar e jantar, sala de TV, 03 (três) quartos, sendo 02 (duas) suítes, 02 (dois) banheiros sociais, cozinha, área de serviço, 2 varandas, terraço e com direito ao uso de 02 (duas) vagas para veículos, com fração ideal de 0,01459, com área privativa real de 145,52 m² (coluna nº 23 da NBR), área de uso comum proporcional real de 94,89 m² (coluna nº 35 da NBR), perfazendo um total de área real por unidade de 240,41 m² (coluna nº 37 da NBR).
11. Haverá 02 (dois) apartamentos de cobertura no Bloco 02, estes numerados em nº 401 e 402, contando cada unidade com sala de estar e jantar, sala de TV, 03 (três) quartos, sendo 02 (duas) suítes, 02 (dois) banheiros sociais, cozinha, área de serviço, 2 varandas, terraço e com direito ao uso de 02 (duas) vagas para veículos, com fração ideal de 0,01509, com área privativa real de 152,01 m² (coluna nº 23 da NBR), área de uso comum proporcional real de 98,15 m² (coluna nº 35 da NBR), perfazendo um total de área real por unidade de 250,16 m² (coluna nº 37 da NBR).
12. Haverá 01 (uma) loja comercial no Bloco Comercial, esta numerada em nº 01, contando com salão e 01 (um) banheiro, com fração ideal de 0,00724, com área privativa real de 65,08 m² (coluna nº 23 da NBR), área de uso comum proporcional real de 47,05 m² (coluna nº 35 da NBR), perfazendo um total de área real por unidade de 112,13 m² (coluna nº 37 da NBR).
13. Haverá 01 (uma) loja comercial no Bloco Comercial, esta numerada em nº 02, contando com salão e 01 (um) banheiro, com fração ideal de 0,00988, com área privativa real de 88,88 m² (coluna nº 23 da NBR), área de uso comum proporcional real de 64,26 m² (coluna nº 35 da

NBR), perfazendo um total de área real por unidade de 153,14 m² (coluna nº 37 da NBR).

14. Haverá 02 (duas) lojas comerciais no Bloco Comercial, estas numeradas em nº 03 e 04, contando com salão e 01 (um) banheiro, com fração ideal de 0,00972, com área privativa real de 87,44 m² (coluna nº 23 da NBR), área de uso comum proporcional real de 63,22 m² (coluna nº 35 da NBR), perfazendo um total de área real por unidade de 150,66 m² (coluna nº 37 da NBR).
15. Haverá 01 (uma) loja comercial no Bloco Comercial, esta numerada em nº 05, contando com salão e 01 (um) banheiro, com fração ideal de 0,00989, com área privativa real de 88,97 m² (coluna nº 23 da NBR), área de uso comum proporcional real de 64,32 m² (coluna nº 35 da NBR), perfazendo um total de área real por unidade de 153,29 m² (coluna nº 37 da NBR).
16. Haverá 01 (uma) loja comercial, no Bloco Comercial, esta numerada em nº 06, contando com salão e 01 (um) banheiro, com fração ideal de 0,00851, com área privativa real de 76,50 m² (coluna nº 23 da NBR), área de uso comum proporcional real de 55,31 m² (coluna nº 35 da NBR), perfazendo um total de área real por unidade de 131,81 m² (coluna nº 37 da NBR).

Todos os apartamentos terão os seguintes acabamentos:

- 1- **Sala:** piso laminado com acabamento tipo madeira e soleira em granito. Paredes com revestimentos em gesso liso ou emboço, acabamento em pintura pva sobre massa corrida, com rodapé laminado. Tetos com revestimento em gesso liso, acabamento em pintura pva sobre massa corrida, sem peitoris.
- 2- **Sala de TV (cobertura):** piso laminado com acabamento tipo madeira e soleira em granito. Paredes com revestimentos em gesso liso ou emboço, acabamento em pintura pva sobre massa corrida, com rodapé laminado. Tetos com revestimento em gesso liso, acabamento em pintura pva sobre massa corrida, sem peitoris.
- 3- **Quartos (Dormitórios) tipo 1 (quarto sem varanda):** piso laminado com acabamento tipo madeira e soleira em granito. Paredes com revestimentos em gesso liso ou emboço, acabamento em pintura pva sobre massa corrida, com

rodapé laminado. Tetos com revestimento em gesso liso, acabamento em pintura pva sobre massa corrida, com peitoris em granito.

- 4- **Quartos (Dormitórios) tipo 2 (quarto com varanda):** piso laminado com acabamento tipo madeira e soleira em granito. Paredes com revestimentos em gesso liso ou emboço, acabamento em pintura pva sobre massa corrida, com rodapé laminado. Tetos com revestimento em gesso liso, acabamento em pintura pva sobre massa corrida, sem peitoris.
- 5- **Hall/Circulação:** piso laminado com acabamento tipo madeira sem soleira. Paredes com revestimentos em gesso liso ou emboço, acabamento em pintura pva sobre massa corrida, com rodapé laminado. Tetos com revestimento em gesso liso, acabamento em pintura pva sobre massa corrida, sem peitoris.
- 6- **Cozinha/Área de Serviço:** pisos com revestimento em cerâmica sobre contrapiso, com acabamento esmaltado e soleira em granito. Paredes terão revestimento cerâmico com acabamento esmaltado até o teto somente na parede com instalação hidráulica, sem rodapé. Tetos com revestimento em forro de gesso, acabamento em pintura acrílica sobre massa corrida, sem peitoris.
- 7- **Banheiros:** pisos com revestimento em cerâmica sobre contrapiso, com acabamento esmaltado e soleira em granito. Paredes terão revestimento cerâmico com acabamento esmaltado até o teto, sem rodapé. Tetos com revestimento em forro de gesso, acabamento em pintura acrílica sobre massa corrida, com peitoril em granito.
- 8- **Varanda coberta:** piso com revestimento em cerâmica, com acabamento antiderrapante e soleira em granito. Paredes com revestimento em chapisco e emboço ou monocapa, com acabamento em textura ou monocapa, e rodapé em cerâmica. Teto com revestimento em forro de gesso com acabamento em pintura PVA sobre massa corrida e peitoril em granito.
- 9- **Terraço descoberto (cobertura):** piso com revestimento em cerâmica, com acabamento antiderrapante e soleira em granito. Paredes com revestimento em chapisco e emboço ou monocapa, com acabamento em textura ou monocapa, e rodapé em cerâmica, e peitoril em granito.
- 10- **Escada (cobertura):** escada de metalon, com piso de madeira e acabamento em verniz. Paredes com revestimentos de gesso liso, acabamento em pintura

pva sobre massa corrida, sem rodapé. Teto com acabamento em pintura pva sobre massa corrida, sem peitoris.

V – DAS PARTES COMUNS

O empreendimento terá em toda sua área externa às unidades, os itens abaixo descritos e com os acabamentos que se seguem:

1. **Circulação do pavimento:** Piso com revestimento em cerâmica, com acabamento esmaltado e com soleira em granito. Paredes terão revestimento em gesso liso com acabamento em pintura pva sem massa corrida, e rodapé em cerâmica. Tetos com revestimento em forro de gesso, acabamento em pintura pva sem massa corrida, sem peitoril.
2. **Escadas:** Piso com revestimento cimentado áspero, sem soleira. Paredes com revestimento texturizado, acabamento rolado ou gesso liso, sem rodapé. Teto com revestimento em textura rolada ou gesso liso, acabamento texturizado ou pintura pva sem massa corrida, sem peitoril.
3. **Lixo e Coleta Seletiva:** Piso com revestimento cerâmico, acabamento esmaltado com soleira em granito. Paredes com revestimento cerâmico com acabamento esmaltado até 1,60m a partir do chão, sem rodapé. Excluindo as partes revestidas com cerâmica, as demais terão revestimento de chapisco, emboço com acabamento em pintura acrílica sem massa. Tetos com acabamento em pintura acrílica sem massa, sem peitoril.
4. **Salão de Festas:** Piso com revestimento em cerâmica, acabamento esmaltado com soleira em granito. Paredes terão revestimento em gesso liso ou emboço, com acabamento em pintura pva sem massa corrida, e rodapé em cerâmica. Tetos com revestimento em gesso liso, acabamento em pintura pva sem massa corrida, sem peitoril.
5. **Sanitários do Salão de Festas:** Piso com revestimento em cerâmica, acabamento esmaltado com soleira em granito. Paredes com revestimento cerâmico com acabamento esmaltado até 1,60m a partir do chão, sem rodapé. Excluindo as partes revestidas com cerâmica, as demais terão revestimento de chapisco, com acabamento em pintura acrílica sem massa. Tetos com revestimento em gesso liso, acabamento em pintura acrílica sem massa e peitoril em granito.

6. **Cozinha do Salão de Festas:** Piso com revestimento cerâmico, acabamento esmaltado com soleira em granito. Paredes com revestimento cerâmico com acabamento esmaltado até 1,60m a partir do chão, sem rodapé. Excluindo as partes revestidas com cerâmica, as demais terão revestimento de chapisco, com acabamento em pintura acrílica sem massa. Tetos com revestimento em gesso liso, acabamento em pintura acrílica sem massa e peitoril em granito.
7. **Guarita:** Piso com revestimento cerâmico, acabamento esmaltado com soleira em granito. Paredes terão revestimento em gesso liso ou emboço, com acabamento em pintura pva sem massa corrida, e rodapé cerâmico. Tetos com revestimento em gesso liso, acabamento em pintura pva sem massa corrida, e peitoril em granito.
8. **Sanitário da Guarita:** Piso com revestimento cerâmico, acabamento esmaltado com soleira em granito. Paredes com revestimento cerâmico acima da bancada com h=60cm, sem rodapé. Excluindo as partes revestidas com cerâmica, as demais terão revestimento de chapisco, com acabamento em pintura acrílica sem massa. Tetos com revestimento em gesso liso, acabamento em pintura acrílica sem massa, sem peitoril.
9. **Cozinha da Guarita:** Piso com revestimento cerâmico, acabamento esmaltado com soleira em granito. Paredes com revestimento cerâmico acima da bancada com h=60cm, sem rodapé. Excluindo as partes revestidas com cerâmica, as demais terão revestimento de chapisco, com acabamento em pintura acrílica sem massa. Tetos com revestimento em gesso liso, acabamento em pintura acrílica sem massa, com peitoril em granito.
10. **Deck Piscina:** Revestimento em cerâmica ou madeira, com acabamento antiderrapante ou com verniz.
11. **Área gourmet:** Piso com revestimento em cerâmica, com acabamento antiderrapante e soleira em granito. Paredes terão revestimento em emboço, com acabamento em pintura acrílica sem massa corrida e rodapé em cerâmica. Tetos com revestimento em gesso liso, acabamento em pintura acrílica sem massa corrida, sem peitoril.

12. **Sanitário da área gourmet:** Piso com revestimento cerâmico, acabamento esmaltado com soleira em granito. Paredes com revestimento cerâmico com acabamento esmaltado até 1,60m a partir do chão, sem rodapé. Excluindo as partes revestidas com cerâmica, as demais terão revestimento de chapisco, com acabamento em pintura acrílica sem massa. Tetos com revestimento em gesso liso, acabamento em pintura acrílica sem massa.
13. **Arruamento interno / estacionamento descoberto:** Pisos com revestimento cimentado ou intertravado com acabamento áspero.
14. **Estacionamento coberto:** Piso cimentado ou intertravado com acabamento áspero. Paredes com revestimento em chapisco e emboço e pintura pva sem massa corrida. Teto em acabamento concreto natural.
15. **Passeio arruamento:** Piso cimentado com acabamento áspero.
16. **Rampa, escada e passeio da área de lazer:** Piso cimentado ou intertravado com acabamento áspero.
17. **Casa de gás, casa de bomba e depósito:** Piso cimentado com acabamento liso. Paredes com revestimento em chapisco e emboço, com acabamento em pintura acrílica sem massa corrida. Teto com acabamento em pintura acrílica sem massa corrida.
18. **Fachadas:** Paredes com revestimento em chapisco e emboço ou monocapa com acabamento em textura acrílica ou monocapa. Peitoril em granito ou concreto.
19. **Piscina:** Pisos com revestimento em pastilha cerâmica, com acabamento esmaltado ou fosco. Paredes com revestimento em pastilha cerâmica, com acabamento esmaltado ou fosco. Borda em granito ou cerâmica.
20. **Água potável:** Rede de distribuição com instalação para medidores individuais (hidrômetros individuais não fornecidos pela Construtora e Incorporadora).
21. **Esgotos Sanitários:** Redes coletoras.
22. **Águas pluviais:** Galerias coletoras.

23. **Telhados:** Estrutura metálica, cobertura com telhas metálicas, conforme projeto.

24. **Instalações Elétricas e telefônicas:** Conforme Projeto e ABNT.

25. **Instalações Hidrossanitárias:** Tubulações das redes de água e esgoto conforme Projeto.

VI – DA INFRAESTRUTURA

As fundações nos blocos de apartamentos serão executadas conforme perfis de sondagem e projeto específico.

VII – SUPRAESTRUTURA E ALVENARIA

Será executado sistema construtivo em alvenaria estrutural, conforme projeto específico estrutural.

A cobertura terá sua estrutura metálica, com sua estrutura soldada pelo processo de arco – submerso, telha metálica trapezoidal, sendo utilizadas calhas e condutores metálicos, e rufos em chapa metálica, onde necessário.

As calhas serão impermeabilizadas com manta, conforme normas técnicas vigentes.

VIII – DOS EQUIPAMENTOS

- a) **Instrumentos de elétrica e telefone:** De acordo com projeto específico e de acordo com as normas da ABNT.
- b) **Instalações Hidrossanitárias:** De acordo com projeto específico e de acordo com as normas da ABNT.
- c) **Esquadrias de madeiras:** Portas do tipo madeira semi-oca com pintura, fechaduras de acordo com projeto específico.
- d) **Esquadrias metálicas:** Caixilhos de correr, abrir ou maxim-ar com acabamento em pintura eletrostática, janelas de acordo com projeto específico.

- e) **Ferragens:** Latão e ferro cromados.
- f) **Aparelhos sanitários:** Louças sanitárias brancas com metais cromados.
- g) **Elevadores:** Máquinas com engrenagem, com portas e cabines revestidas. Velocidade de acordo com cálculo do tráfego a ser fornecido pelo fabricante.

IX – EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS.

a) Impermeabilização

Serão executados pela Construtora/Incorporadora ou por empresas especializadas, sob a fiscalização e orientação da Construtora/Incorporadora, nas lajes expostas às intempéries, jardineiras, poços de elevadores e reservatório superior.

b) Elevadores

Serão instalados elevadores com comando automático, com portas em aço inoxidável ou pintura, cabine em aço inoxidável ou pintura, com capacidade e velocidade adequados ao bom funcionamento do edifício, respeitando as normas técnicas específicas, de acordo com especificações do fabricante.

X – CARACTERÍSTICAS DAS INSTALAÇÕES

a) Instalações elétricas:

- Serão executadas de acordo com os padrões da ABNT.
- Instalação completa para apartamentos e banheiros (exceto as luminárias e qualquer tipo de equipamento), com capacidade de atendimento até o quadro de distribuição do apartamento.
- Nas áreas comuns, instalação completa com as luminárias (exceto qualquer tipo de equipamento).

b) Instalações hidrossanitárias:

- Serão executadas de acordo com Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Petrópolis ou quaisquer de suas autarquias especializadas, dentro dos padrões da ABNT;
- Instalação de rede de água fria de acordo com Projeto específico.
- Instalação de rede de esgoto sanitário de acordo com Projeto específico.

c) **Instalações para prevenção de incêndios:**

- Serão executados de acordo com o Projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros, dentro dos padrões da ABNT.

XI– DAS PARTES DE PROPRIEDADE COMUM A TODOS

São aquelas definidas pelo artigo 1.331, parágrafo 2º do Código Civil Brasileiro e pelo artigo 3º da Lei de Condomínio e Incorporação (Lei 4.591/1964), e constantes da inclusa Minuta de Convenção de Condomínio, cuja utilização será por todos os condôminos da Edificação, independentemente da localização das unidades autônomas.

XII– DECLARAÇÃO DE ESTACIONAMENTO (GARAGEM)

A incorporadora declara para os devidos fins que o empreendimento perfaz, em números totais 88 (oitenta e oito) unidades autônomas de apartamentos e 06 (seis) lojas comerciais, dispondo ainda de 140 (cento e quarenta) vagas para veículos, destinadas aos apartamentos, todas demarcadas porém não vinculadas às unidades de apartamentos, todas distribuídas em um pátio de estacionamento descoberto, e cobertas sob o pilotis, além de 16 (dezesesseis) vagas para motos.

O empreendimento também contempla 06 (seis) lojas comerciais, estas dispondo 15 (quinze) vagas para veículos de uso exclusivo do centro comercial, contudo não demarcadas, não numeradas, não vinculadas às unidades comerciais, e distribuídas em um estacionamento descoberto, com manutenção por sua integral conta e risco dos proprietários das lojas.

As lojas comerciais disporão de 15 (quinze) vagas para veículos de uso exclusivo do centro comercial, contudo não demarcadas, não numeradas, não vinculadas às unidades comerciais, e distribuídas em um estacionamento descoberto

Todas as vagas foram demarcadas de acordo com o item 3.7.2.2.3 da NBR 12.721/2007, que diz: “3.7.2.2.3 *área de vaga de garagem de uso comum e indeterminado: Área coberta e/ou descoberta de estacionamento comum e indeterminado de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto tão somente para efeito de quantificação e disponibilidade. Quando atribuído direito de uso de vaga(s) à unidade autônoma, pode ser tratada como área de uso comum de divisão não proporcional de parte ou do todo da edificação. Quando não atribuído direito de uso de vaga(s) à unidade autônoma, pode ser tratada tecnicamente como área de uso comum de divisão proporcional do todo da edificação.*”

XIII– DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E DA OBRA

Esta incorporação imobiliária é feita com fundamento na Lei Federal nº 4.591/1964, onde o incorporador é a empresa proprietária de acordo com os atos constitutivos anexos a este “Memorial de Incorporação”, com fulcro no artigo 31, alínea “a” e “b” da Lei Federal nº 4.591/1964.

Declara, ainda, sob as penas da lei que o regime contratado para a construção do prédio será o da **CONSTRUÇÃO A PREÇO FECHADO.**

XIV – DISPOSIÇÕES GERAIS

A proprietária/construtora/incorporadora reserva-se o direito de substituir quaisquer dos acabamentos e equipamentos discriminados neste memorial em decorrência da falta dos mesmos no mercado, ou desajustes de preço em relação a produtos similares.

Não serão permitidas visitas por parte dos condôminos à obra, a não ser nos casos excepcionais, com autorização escrita da Incorporadora e com hora marcada, com pelo menos dois dias de antecedência, sempre na presença do Engenheiro da obra. Estas visitas, em hipótese alguma, serão concedidas durante 60 (sessenta) dias anteriores à data da entrega da obra, pois os serviços de acabamentos finais, pintura e limpeza ficam prejudicados.

XV – FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO E ÁREA DOS APARTAMENTOS, LOJASE DO ESTACIONAMENTO

Em cada uma das unidades autônomas de apartamento corresponderão as seguintes frações ideais do terreno:

RESIDENCIAL PENÍNSULA

BLOCO 01		
Apartamentos	Fração Ideal/ Unidade	Área privativa real (m ²) - (coluna 23 NBR)
101	0,01032	92,82
102	0,01032	92,82
103	0,00766	68,86
104	0,00766	68,86
105	0,00766	68,86
106	0,00766	68,86
107	0,01032	92,82
108	0,01032	92,82
201	0,01032	92,82
202	0,01032	92,82
203	0,00766	68,86
204	0,00766	68,86
205	0,00766	68,86
206	0,00766	68,86
207	0,01032	92,82
208	0,01032	92,82
301	0,01032	92,82
302	0,01032	92,82
303	0,00766	68,86
304	0,00766	68,86
305	0,00766	68,86
306	0,00766	68,86
307	0,01032	92,82
308	0,01032	92,82

401	0,01808	187,68
402	0,01808	187,68
403	0,01459	145,52
404	0,01459	145,52
405	0,01459	145,52
406	0,01459	145,52
407	0,01808	187,68
408	0,01808	187,68

BLOCO 02		
Apartamentos	Fração Ideal/ Unidade	Área privativa real (m²) - (coluna 23 NBR)
101	0,00773	69,55
102	0,00773	69,55
103	0,00766	68,86
104	0,00766	68,86
105	0,01032	92,82
106	0,01032	92,82
201	0,00833	74,88
202	0,00833	74,88
203	0,00766	68,86
204	0,00766	68,86
205	0,01032	92,82
206	0,01032	92,82
301	0,00833	74,88
302	0,00833	74,88
303	0,00766	68,86
304	0,00766	68,86
305	0,01032	92,82
306	0,01032	92,82
401	0,01509	152,01
402	0,01509	152,01

403	0,01459	145,52
404	0,01459	145,52
405	0,01808	187,68
406	0,01808	187,68

BLOCO 03		
Apartamentos	Fração Ideal/ Unidade	Área privativa real (m²) - (coluna 23 NBR)
101	0,01032	92,82
102	0,01032	92,82
103	0,00766	68,86
104	0,00766	68,86
105	0,00766	68,86
106	0,00766	68,86
107	0,01032	92,82
108	0,01032	92,82
201	0,01032	92,82
202	0,01032	92,82
203	0,00766	68,86
204	0,00766	68,86
205	0,00766	68,86
206	0,00766	68,86
207	0,01032	92,82
208	0,01032	92,82
301	0,01032	92,82
302	0,01032	92,82
303	0,00766	68,86
304	0,00766	68,86
305	0,00766	68,86
306	0,00766	68,86
307	0,01032	92,82
308	0,01032	92,82

401	0,01808	187,68
402	0,01808	187,68
403	0,01459	145,52
404	0,01459	145,52
405	0,01459	145,52
406	0,01459	145,52
407	0,01808	187,68
408	0,01808	187,68

LOJAS		
Apartamentos	Fração Ideal/ Unidade	Área privativa real (m ²) - (coluna 23 NBR)
Loja 01	0,00724	65,08
Loja 02	0,00988	88,88
Loja 03	0,00972	87,44
Loja 04	0,00972	87,44
Loja 05	0,00989	88,97
Loja 06	0,00851	76,50

O empreendimento denominado “**RESIDENCIAL PENÍNSULA**” perfaz, em números totais, 88 (oitenta e oito) unidades autônomas de apartamentos e 06 (seis) lojas comerciais, dispondo ainda de 140 (cento e quarenta) vagas para veículos, destinadas aos apartamentos, todas demarcadas porém não vinculadas às unidades de apartamentos, todas distribuídas em um pátio de estacionamento descoberto, e cobertas sob o pilotis, além de 16 (dezesseis) vagas para motos.

O empreendimento também contempla 06 (seis) lojas comerciais, estas dispondo 15 (quinze) vagas para veículos de uso exclusivo do centro comercial, contudo não demarcadas, não numeradas, não vinculadas às unidades comerciais, e distribuídas em um estacionamento descoberto.

Todas as vagas foram demarcadas de acordo com o item 3.7.2.2.3 da NBR 12.721/2007, que diz: “3.7.2.2.3 *área de vaga de garagem de uso comum e indeterminado: Área coberta e/ou descoberta de estacionamento comum e indeterminado de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto tão somente para efeito de*

quantificação e disponibilidade. Quando atribuído direito de uso de vaga(s) à unidade autônoma, pode ser tratada como área de uso comum de divisão não proporcional de parte ou do todo da edificação. Quando não atribuído direito de uso de vaga(s) à unidade autônoma, pode ser tratada tecnicamente como área de uso comum de divisão proporcional do todo da edificação.”

Cumpramos ressaltar que todas as informações aqui postas encontram – se de acordo com as plantas devidamente aprovadas, memorial descritivo, minuta de convenção de condomínio e demais documentos exigidos por lei, que seguem em anexo.

Termos em que,

Pede Deferimento.

Petrópolis/RJ, 06 de julho de 2023.

SCOPO EMPREENDIMENTOS LTDA

Sauro Sola

Diretor Presidente