

ILMO. SR. DR. OFICIAL DO CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA QUINTA ZONA DE PORTO ALEGRE – RIO GRANDE DO SUL

MELNICK EVEN CASTANHEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., com sede na Rua Carlos Trein Filho 551, na cidade de Porto Alegre/RS, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.816.234/0001-41, na forma de seu Contrato Social, representada por seu administrador **Marcelo Guedes**, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF sob o nº 972.079.180-20, e sua procuradora **Claudia Marques de Lima**, brasileira, solteira, engenheira, inscrita no CPF/MF sob nº 658.362.780-91, ambos residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre/RS, nos termos do instrumento público de procuração em anexo; e **BM PAR EMPREENDIMENTOS S/A**, com sede na Avenida Dr. Nilo Peçanha, nº 2825 – Conj. 1401, no Bairro Bela Vista, nesta Capital, representada por seu Diretor **Saul Veras Boff**, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 4002510982, inscrito no CPF/MF sob o nº 130.581.180-15, residente e domiciliado nesta Capital, na qualidade de incorporadoras vêm requerer o registro do Memorial de incorporação do empreendimento denominado “**PONTAL**” para o que depositam os documentos previstos no artigo 32 da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e alterações posteriores.

I - DA INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

As **INCORPORADORAS** promoverão a alienação, em frações ideais, do terreno incorporado descrito no item "II" infra e, sobre ele, construirão pelo regime dos artigos 41 e 43 da Lei 4.591/64, ou seja, entrega futura de coisa certa, a preço reajustável, o empreendimento “**PONTAL**” de acordo com o projeto arquitetônico aprovado pela municipalidade em 15 de março de 2018, expediente único nº 002.242241.00.7, e do memorial descritivo das especificações da obra, ora depositados neste Cartório.

A **INCORPORADORA MELNICK EVEN CASTANHEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.** ficará responsável pelo **Setor Office** e pelo **Setor Hotel**, os quais correspondem a sua fração ideal, enquanto que a **INCORPORADORA BM PAR EMPREENDIMENTO S/A** ficará responsável pelo **Setor Shopping, Setor Estacionamento do Shopping, Setor Centro Clínico e Setor Leroy Merlin**, os quais correspondem a sua fração ideal, conforme adiante se demonstrará.

II - DO TERRENO INCORPORADO

O imóvel sobre o qual será construído o empreendimento acha-se localizado na zona urbana do Município de Porto Alegre/RS, objeto da matrícula nº **35.877** do Livro 2 – Registro Geral – do Registro de Imóveis desta Quinta Zona de Porto Alegre/RS, cuja descrição é a seguinte:

“Um terreno situado à Avenida Padre Cacique, nº 2893 com a área superficial de 19.761,34m² cuja descrição inicia em um ponto dito vértice P66 com coordenadas (276.129,230;1.671.121,130), segue em direção oeste, com distância de 4,76m, até o vértice P67, com coordenadas (276.056,540;1.671.030,269), confrontando-se com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique; daí segue com distância em curva de 124,92m, com raio de 96,40m até o vértice P44, com coordenadas (276.047,067;1.670.947,045), confrontando-se com área destinada a implantação da Diretriz Viária; daí segue com distância em curva de 85,85m, com raio de 112,00m até o vértice P39, com coordenadas (276.055,364;1.670.920,718), confrontando-se com área destinada a implantação da Diretriz Viária; daí segue com distância em curva de 28,60m, com raio de 31,10m até o vértice P43, com coordenadas (276.088,185;1.670.890,691), confrontando-se com área destinada a implantação da Diretriz Viária; daí segue com distância em curva de 44,53m, com raio de 282,00m até o vértice P37, com coordenadas (276.121,495;1.670.873,931), confrontando-se com área destinada a implantação da Diretriz Viária; daí segue com distância em curva de 37,57m, com raio de 89,00m até o vértice P58, com coordenadas (276.138,488;1.670.889,433), confrontando-se com área destinada a implantação da Diretriz Viária; daí segue com distância em curva de 23,07m, com raio de 85,00m até o vértice P75, com coordenadas (276.174,640;1.670.902,314), confrontando-se com área destinada a implantação da Diretriz Viária; daí segue com distância em curva de 38,73m, com raio de 83,00m até o vértice P74, com coordenadas (276.188,376;1.670.922,055), confrontando-se com área destinada a implantação da Diretriz Viária; daí segue em direção nordeste, com distância de 24,05m até o vértice P73, com coordenadas (276.187,950;1.670.940,732), confrontando-se com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique;

daí segue com distância em curva de 19,98m, com raio de 15,82m até o vértice P72, com coordenadas (276.179,069;1.670.952,369), confrontando-se com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique; daí segue em direção noroeste, com distância de 14,64m até o vértice P71, com coordenadas (276.168,243;1.670.976,643), confrontando-se com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique; daí segue em direção noroeste, com distância de 26,58m até o vértice P70, com coordenadas (276.153,222;1.671.030,802), confrontando-se com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique; daí segue com distância em curva de 56,76m, com raio de 117,00m até o vértice P69, com coordenadas (276.153,482;1.671.078,955), confrontando-se com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique; daí segue com distância em curva de 48,17m, com raio de 640,35m até o vértice P68, com coordenadas (276.154,535;1.671.097,317), confrontando-se com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique; daí segue com distância em curva de 18,39m, com raio de 637,91m até o vértice P100, com coordenadas (276.133,985;1.671.120,832), confrontando-se com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique; daí segue com distância em curva de 34,73m, com raio de 21,98m até o vértice P66, início da descrição, confrontando-se com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique, fechando o perímetro da propriedade. Quarteirão: Avenida Padre Cacique, prolongamento da avenida Jacuí, Lago Guaíba, prolongamento das Ruas Estevão Cruz. Bairro: Cristal. "Quarteirão: Avenida Padre Cacique, Lago Guaíba, prolongamento das Ruas Estevão Cruz e Jacuí. Bairro: Cristal."

III - DA AQUISIÇÃO DO TERRENO INCORPORADO

A INCORPORADORA MELNICK EVEN CASTANHEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. houve a fração ideal de **0,255183** do terreno incorporado, descrito no item anterior, por permuta feita com a BM PAR EMPREENDIMENTOS S/A, nos termos da escritura pública lavrada pelo 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, em fase de registro junto a este Registro de Imóveis.

Consequentemente, fica reservada à INCORPORADORA BM PAR EMPREENDIMENTOS S/A a totalidade da fração ideal de **0,744817** do terreno incorporado.



A **INCORPORADORA BM PAR EMPREENDIMENTOS S/A**, atual denominação de **BM PAR EMPREENDIMENTO LTDA.**, houve os imóveis que deram origem ao imóvel incorporado (**11.436 e 10.574**) por meio de integralização de capital feita por **SVB- PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, nos termos do Requerimento de Transmissão de Domínio para integralização de capital, emitido aos 07/12/2006; Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul e demais documentos já arquivados neste Registro de Imóveis, e registrados sob R.30 da matrícula nº 10.574, e sob R.68 da matrícula nº 11.436 em 08 de dezembro de 2006.

IV - DA AUSÊNCIA DE SUB-ROGAÇÃO

Embora a **INCORPORADORA MELNICK EVEN CASTANHEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA** tenha adquirido a sua parte do terreno incorporado por permuta feita com a **INCORPORADORA BM PAR EMPREENDIMENTOS S/A**, em área construída no próprio local, não ocorrerá, na presente incorporação, sub-rogação dos adquirentes das unidades autônomas em qualquer obrigação da **MELNICK EVEN CASTANHEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA** em relação a **BM PAR EMPREENDIMENTOS S/A**.

V - HISTÓRICO VINTENÁRIO

As **INCORPORADORAS** apresentam, na forma do **ANEXO II** do presente requerimento, o histórico vintenário do terreno incorporado, abrangendo os últimos vinte anos, representado pelas certidões dos respectivos registros, em cumprimento ao disposto na alínea "c" do Artigo 32 da Lei 4.591/64.

VI - DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento tratar-se-á de um complexo de destinação multiuso e terá fins comerciais, formado por **06** (seis) Setores ou Subcondomínios distintos, financeira e administrativamente, independentes entre si.

O empreendimento será composto por dois subsolos localizados sob uma base arquitetônica que comportará 03 pavimentos (térreo e dois pavimentos), ocupando quase que a totalidade do terreno, sendo que o térreo, 2º e 3º pavimentos possuem mezaninos em determinados setores. A partir do quarto pavimento a dita base arquitetônica abrigará 01 (uma) torre que será composta por 19 (dezenove) pavimentos e volume superior.



Os Setores ou Subcondomínios que comporão o empreendimento serão assim compostos:

- (i) **Setor Hotel** – constituído de **142** (cento e quarenta e duas) unidades autônomas denominadas de “Suítes”, localizadas do 6º ao 11º pavimento da Torre. No quarto pavimento da base arquitetônica, terá um bar e restaurante com deck, além de um centro de eventos e convenções, para atender o público em geral, condômino ou não.
- (ii) **Setor Office** – constituído de **237** (duzentas e trinta e sete) unidades autônomas denominadas de “Salas”, distribuídas a partir do 12º ao 23º pavimento da Torre;
- (iii) **Setor Shopping** – constituído de **161** (cento e sessenta e uma) unidades autônomas denominadas de “Lojas”, localizadas no 1º Subsolo, pavimento térreo, 2º e 3º pavimentos da base arquitetônica, das quais uma é denominada de Cinema e 04 (quatro) denominadas de restaurantes;
- (iv) **Setor Estacionamento do Shopping** – constituído de **1.174** (mil cento e setenta e quatro) unidades autônomas denominadas de “boxes de estacionamento”, localizadas no 1º e 2º subsolos da base arquitetônica.
- (v) **Setor Centro Clínico** – constituído de **08** (oito) unidades autônomas denominadas de “Consultórios Médicos”, localizadas no Pavimento Térreo da base arquitetônica;
- (vi) **Setor Leroy Merlin** – constituído de **01** (uma) unidade autônoma denominada “Loja Leroy Merlin”, localizada no 3º pavimento da base arquitetônica; e de **331** (trezentas e trinta e uma) unidades autônomas denominadas “boxes de estacionamento”, localizadas no 2º pavimento da base arquitetônica.

VII – DO QUADRO GERAL DE ÁREAS DO EMPREENDIMENTO

Conforme planilha de áreas NBR 12.721, o empreendimento apresentará as seguintes áreas reais:

a) Área real total	122.965,02m²
b) Área real privativa	58.802,49m²
c) Área real de uso comum de divisão não proporcional	63.492,99m²
d) Área real de uso comum de divisão proporcional	669,54m²

VIII - DECLARAÇÃO DO ESTACIONAMENTO

As INCORPORADORAS, para fins do disposto na alínea “p” do artigo 32 da Lei 4.591/64, declaram que o Empreendimento, conforme projeto aprovado, contará com **1505** (mil quinhentos e cinco) boxes de estacionamento privativos, numerados de 01 à 1505, distribuídos da seguinte forma:

- **2º Subsolo – 677** (seiscentos e setenta e sete) boxes de estacionamento, numerados de 001 a 677, sendo todos simples, com capacidade de abrigar um automóvel de passeio de tamanho médio cada um;
- **1º Subsolo – 497** (quatrocentos e noventa e sete) boxes de estacionamento, numerados de 678 a 1174, sendo todos simples, com capacidade de abrigar um automóvel de passeio de tamanho médio cada um;
- **2º Pavimento – 331** (trezentos e trinta e um) boxes de estacionamento, numerados de 1175 a 1505, sendo todos simples, com capacidade de abrigar um automóvel de passeio de tamanho médio cada um.

IX – DA DESTINAÇÃO DAS DIVERSAS UNIDADES AUTÔNOMAS

As unidades autônomas que compõem os Setores/subcondomínios do empreendimento terão as destinações a seguir especificadas para cada uma delas, vedada a utilização, mesmo que temporária, de qualquer uma delas, para atividades religiosas ou políticas e aquelas que possam potencialmente causar incômodos ou transtornos aos Condôminos do próprio e dos demais Setores/Subcondomínios, hospedarias, repúblicas, oficinas mecânicas, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, entidades ou agremiações estudantis, a saber:

(i) **Setor Hotel** – destinar-se-á exclusivamente para fins hoteleiros, no qual se prevê um sistema de prestação de serviços de hotelaria, os quais deverão ser obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente por este **Setor**. Suas unidades autônomas só poderão ser utilizadas para abrigar exclusivamente hóspedes durante o tempo da respectiva hospedagem que com os mesmos for ajustada e dentro do sistema unificado de administração, de gerência, de exploração e operação hoteleira. Conseqüentemente, é vedada a utilização das suítes para quaisquer outros fins que não os exclusivamente hoteleiros, não sendo permitida, desta forma, a sua utilização para finalidades meramente residenciais, ou para abrigar atividades de escritório, consultório, loja, manufatura, ou indústria, seja pelo Condômino titular da unidade autônoma, seja por terceiros baseados

em qualquer ajuste ou autorização, escrita ou verbal, sob qualquer título jurídico, ainda que pactuados com o respectivo titular. O(s) Condômino(s) proprietário(s) das unidades deste **Setor** deverão contar com uma única empresa com especialização reconhecida na prestação de serviços de hotelaria, para gerir os serviços hoteleiros ofertados no Condomínio, por meio de uma única estrutura jurídica que assegure a posse de todas as Suítes, para que em conjunto sejam elas utilizadas como meio de hospedagem, assim como as áreas comuns necessárias à prestação dos ditos serviços.

(ii) **Setor Shopping** destinar-se-á a instalação de lojas com atividades comerciais e de serviços, a exemplo de restaurantes, caixas automáticos, bancas de jornal e revistas, drogarias, abertas ao público em geral.

(iii) **Setor de Estacionamento do Shopping** destinar-se-á a instalação de estacionamento comercial de veículos, com sistema rotativo, aberto ao público em geral, facultada a instalação de atividades de prestação de serviços, do tipo lavagem ecológica de veículos, borracharia e de comercialização e instalação de equipamentos automotivos.

(iv) **Setor Centro Clínico** destinar-se-á a instalação de atividades comerciais e de serviços, exclusivamente para atividades voltadas a área da saúde e bem-estar, abertas ao público em geral.

(v) **Setor Leroy Merlin** – destinar-se-á a instalação de loja âncora com atividades comerciais, aberta ao público em geral, inicialmente da Rede “Leroy Merlin”, podendo ser substituída. Os boxes de estacionamento pertencentes a este mesmo **Setor** destinar-se-ão a instalação de estacionamento comercial de veículos.

(vi) **Setor Office** destinar-se-á a instalação de escritórios e consultórios, abertos ao público em geral, vedada a sua utilização para a instalação de comércio varejista.

X – DA AUTONOMIA ENTRE OS SETORES E/OU SUBCONDOMÍNIOS

Em face das características especiais do Empreendimento e do partido adotado pelas **INCORPORADORAS** na sua concepção, para fins de administração, orçamento, rateio de despesas, funcionalidade e responsabilidade perante terceiros haverá autonomia e independência de cada um dos **Setores** em relação aos outros na contratação, supervisão e administração de seus respectivos funcionários e/ou prestadores de serviços exclusivos, gerando a mais absoluta ausência de qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária, principal ou acessória, de natureza civil, penal, fiscal, trabalhista ou providenciária, ou

qualquer outra, entre um e outros, em relação a eventuais atos, fatos, créditos ou débitos que digam respeito exclusivamente a cada um dos Setores ou Subcondomínios.

Nenhum Setor jamais responderá por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza assumidos pelos condôminos de outros **Setores**, ainda que referentes a obras, instalações, serviços e benfeitorias incorporadas às partes comuns de determinado Setor.

Somente serão comuns a todos os Condôminos aquelas despesas, encargos ou obrigações que necessariamente digam respeito ao Condomínio como um todo, a exemplo do seguro obrigatório, passeio público e tudo mais que tenha, por finalidade, atender ao Condomínio.

Haverá total ausência de legitimidade do condômino, do **Setor de Estacionamento do Shopping, Setor Shopping, Setor Centro Clínico, Setor Leroy Merlin, Setor Office e Setor Hotel**, para se manifestar nas assembleias gerais, ordinárias ou extraordinárias, em qualquer matéria que diga respeito exclusivamente aos outros Setores ou Subcondomínios que não o seu.

Inobstante a autonomia entre os Setores/subcondomínios, no que se referir as deliberações que visem alterações na destinação do empreendimento, das unidades autônomas e das partes de uso comum de divisão proporcional, bem como modificações na estrutura, fachadas, e despesas extraordinárias daí decorrentes, dependerá da concordância da unanimidade dos Condôminos proprietários das unidades autônomas.

Por se tratarem de estabelecimentos comerciais, os condôminos proprietários das unidades autônomas de cada **Setor** do empreendimento, serão os únicos responsáveis pela obtenção dos seus respectivos alvarás de funcionamento, juntos aos órgãos competentes. As unidades dos respectivos **Setores**, por suas destinações específicas, estarão sujeitas aos horários de funcionamento e demais regras de utilização estabelecidas pela administração de cada **Setor**.

Em relação à comunicação visual das unidades autônomas de natureza comercial, o(s) Condômino(s) proprietário(s) será(ão) responsável(is) pelo processo de legalização/aprovação e licenciamento dos elementos junto aos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Porto Alegre/RS e deverá(ão) seguir o memorial de instruções de detalhamento fornecido pelas proprietárias do **Setor Shopping, Setor Centro Clínico e do Setor Leroy Merlin**, em relação as suas respectivas fachadas, e pela incorporadora Melnick Even Castanheira, em relação as unidades do **Setor Office e Setor Hotel**, no que se referir

as vitrines internas e comunicação das portas de acesso as salas, destes **Setores**, de forma a manter o mesmo padrão.

XI – DAS COISAS DE USO COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL

Além do terreno onde se assenta a construção do empreendimento, constitui parte de uso comum – áreas de propriedade e de uso comum de divisão proporcional – de todos os Condôminos, inalienáveis e indivisíveis, como acessório indissolúvelmente ligada à todas as unidades autônomas do empreendimento, tais como, transformador, gerador, sala de apoio, e tudo mais que se destine servir a todas as unidades integrantes do condomínio, indistintamente, embora omitidas no presente, mas que por definição legal ou por sua própria natureza devam ter essa qualidade.

XII – DAS ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL

São áreas de uso comum de divisão não proporcional aquelas que por sua finalidade estejam vinculadas a uma ou mais unidades autônomas, independente de qualquer relação de proporcionalidade com as respectivas áreas privativas, as quais estão consignadas nas planilhas, observadas as normas da NBR 12.721, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), as quais são as seguintes:

a) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Hotel:

Escadas internas e elevadores que atendem do 4º ao 11º pavimentos, bem como as circulações e, ainda:

No 1º Subsolo: Almojarifado, Câmaras de alimentos; vestiários feminino e masculino deste **Setor Hotel**;

No Pavimento Térreo: Depósito de lixo (reciclável, orgânico) e câmara fria do lixo, lavagem de transportador de lixo, área de triagem e suas circulações;

No 4º Pavimento: Centro de Eventos, lobby e restaurante, recepção, lixo refrigerado, maleiro, deck descoberto e demais dependências do hotel;

No 5º Pavimento: Sala de administração, sala de reuniões, sala de gerente, sala de treinamentos, sanitários, depósito, sala de inspeção de dutos de cozinha, tais áreas com acesso pelo elevador de serviço de dito Setor;

No 6º Pavimento: Área de lazer do hotel (piscina, sauna, fitness etc...), salas de reuniões, vestiários, sanitários e cozinha de preparo;

No 7º à 11º Pavimentos: Lajes técnicas;

No 12º Pavimento: Casa de máquinas dos elevadores e escadas de acesso as mesmas que vem do 11º pavimento.

b) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Hotel e ao Setor Shopping:

Os elevadores e escadas de incêndio que atendem do 2º subsolo ao 3º pavimento e as circulações de acessos as ditas áreas, e ainda:

No 1º Subsolo: Casa de máquinas da escada pressurizada;

No Pavimento Térreo: Doca, área de acesso e controle dos funcionários;

c) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Hotel e ao Setor Office:

A estrutura de concreto armado específica e os elementos da fachada da Torre que abriga ditos Setores, exceção feita as aberturas externas das unidades autônomas de dita Torre, as instalações troncos de água, luz, telefone, esgotos, dutos, *shafts*, etc. específicos da Torre, até o ponto de intersecção com as ligações próprias de cada unidade autônoma, bem como os ramais que servem as dependências de uso comum exclusivas da Torre, a escada de incêndio que atende do mezanino do 3º ao 6º pavimento localizada em frente aos elevadores que dão acesso a área de serviço do Setor Hotel; escada de incêndio localizada entre a escada de incêndio do Setor Hotel e os elevadores do Setor Office que atende do terceiro ao 11º pavimento, e ainda:

No 4º Pavimento: Escada de acesso do transbordo que vem do 3º pavimento, elevadores do transbordo, hall do transbordo e circulação de acesso ao Setor Hotel e ao Setor Office.

No 6º Pavimento: Elevador de emergência;

No Pavimento da Casa de Máquinas: Exaustores, circulações e laje técnica;

d) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Office:

Os elevadores que atendem do 1º subsolo ao 23º pavimento, escada de incêndio que atende do 6º ao 23º pavimento e escada de incêndio que atende do 12º ao 23º pavimento sendo esta última, nos demais andares, compartilhada com o Setor Hotel, bem como todas as circulações de acesso a ditas áreas e, ainda:

No 1º Subsolo: Hall de acesso (recepção);

No 2º Pavimento: Circulação em frente aos elevadores;

No 4º Pavimento: Hall office/corporativo;

No 5º Pavimento: Auditório, banheiros, copa do auditório e copa de funcionários;

No 12º ao 23º Pavimentos: Todas as circulações e escandas internas e lajes técnicas;

No Pavimento da Casa de Máquinas: Casas de máquinas dos elevadores que atendem o Office e suas circulações;

e) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Shopping:

A estrutura de concreto armado específica e os elementos da fachada do Setor Shopping, as instalações troncos de água, luz, telefone, esgotos, dutos, destinados a atender especificamente as lojas do **Setor Shopping**, e ainda:

No 2º Subsolo: Sala de instalações, sala de bombas e depósito juntos ao transbordo;

No Pavimento Térreo: Todas as circulações, com exceção da circulação de acesso aos consultórios;

No 2º Pavimento: Todas as circulações, com exceção da passarela de acesso ao estacionamento da Leroy Merlin e da escada rolante que acesso a Loja da Leroy Merlin;

No 3º Pavimento: Todas as circulações, com exceção da escada rolante que dá acesso ao 4º pavimento;

f) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Estacionamento do Shopping:

A estrutura de concreto armado específica do Setor Estacionamento do Shopping, as instalações troncos de água, luz, telefone, esgotos, dutos, *shafts*, etc. específicos de dito Setor, e, ainda:

No 2º Subsolo: Todas as circulações e rampas de acesso de veículos;

No 1º Subsolo: Todas as circulações e rampas de acesso de veículos;

No Pavimento Térreo: Rampa de acesso de veículos ao estacionamento, próximo ao transbordo;

No Mezanino Térreo: Sala de Quadros de Medição, casa de máquinas junto a escada pressurizada do transbordo e casa de máquinas de escada pressurizada localizada sobre a doca.

g) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Shopping e Setor Estacionamento do Shopping:

No 2º Subsolo: hall de acesso aos elevadores e da escada rolante próximos a central de utilidades, hall da escada rolante próxima as rampas, central de utilidades operacionais, depósito e escada de acesso ao 1º subsolo;

No 1º Subsolo: Instalações, escadas de acesso ao térreo e suas casas de máquinas, circulações de pedestres, halls de acesso, salas de instalações, administração, Manutenção, Refeitório, Vestiários Masculinos e Feminino, Depósitos, ante câmaras, shafts de dutos;

h) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Estacionamento do Shopping e Setor Leroy Merlin:

No Pavimento Térreo: Entrada e saída de veículos ao lado da Doca da Leroy Merlin.

i) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Shopping e Leroy Merlin:

No 2º Pavimento: Escada rolante de acesso a loja Leroy no 3º pavimento e passarela de acesso ao estacionamento da Leroy.

No Pavimento Térreo: grupo de elevadores que atende do térreo ao 3º pavimento localizados em frente as escadas rolantes do hall central do setor shopping; acesso dos funcionários da Leroy na alameda central.

j) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Leroy Merlin:

A estrutura de concreto armado específica e os elementos da fachada do Setor Leroy Merlin, as instalações troncos de água, luz, telefone, esgotos, dutos, destinados a atender especificamente a loja e ao estacionamento do **Setor Leroy Merlin**, e ainda:

No 2º Subsolo: Salas de bombas próxima as escadas rolantes que ligam o segundo e o primeiro subsolo e escada de acesso ao lado da sala de bombas que vai até o 3º pavimento;

No Pavimento Térreo: Doca da Leroy Merlin, elevadores de carga e seus poços até o 3º pavimento, depósitos, escadarias de acesso a Leroy localizadas nos extremos da projeção da loja Leroy do térreo até o 3º pavimento;

No 2º Pavimento: Salas de administração, salas de instalações e elevadores localizados próximos a passarela e que atendem deste pavimento até o terceiro 3º pavimento;

No 3º Pavimento: Salas de exaustores e lajes técnicas;

k) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Centro Clínico:

As instalações troncos de água, luz, telefone, esgotos, dutos, destinados a atender especificamente as unidades do **Setor Centro Clínico**, e ainda:

Pavimento Térreo: Circulação em frente aos Consultórios e sanitários presentes ao fim desta circulação.

l) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Shopping, Setor Estacionamento do Shopping, Setor Office e Setor Hotel:

No 2º Subsolo: Hall de acesso ao transbordo, Sala de Gerador, escadas e elevadores que sobem do transbordo até o 3º pavimento, bem como o poço dos mesmos elevadores;

No 1º Subsolo: Hall de acesso do transbordo;

No Pavimento Térreo: Hall de acesso do transbordo;

m) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Shopping, Setor Leroy Merlin e Setor Estacionamento Shopping:

No 2º Subsolo: Elevadores presentes no hall central e seus poços até o pavimento térreo.

n) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Shopping, Setor Office e Setor Hotel:

No Pavimento Térreo: Escada de incêndio que liga o térreo ao 3º pavimento, localizada próxima a rampa de acesso ao 1º subsolo.

No 2º Pavimento: Circulação de acesso a escada de incêndio central;

No 3º Pavimento: Escada rolante da alameda central que liga o 3º ao 4º pavimento.

XIII – DO RATEIO DAS DESPESAS

O rateio das despesas comuns a todas as unidades autônomas do Condomínio será proporcional à fração ideal correspondente a cada uma delas, enquanto que o rateio das despesas de uso comum referentes às áreas de uso comum de divisão não proporcional será proporcional à fração ideal apenas entre aquelas unidades às quais foram atribuídas, de acordo com a forma fixada na Convenção Condominial.

Considerando a independência entre os Setores, o pagamento das despesas decorrentes da manutenção/substituição das áreas de circulação, bem como equipamentos, consumos de energia elétrica, água e gás, zeladoria, administração, limpeza e vigilância de cada um dos Setores será suportada exclusivamente pelo(s) condômino(s) proprietário(s) da(s) unidade(s) autônoma do respectivo Setor, sem o concurso dos condôminos proprietários dos demais Setores.

No que se refere as despesas decorrentes da manutenção, conservação e limpeza das fachadas do empreendimento, resta ajustado que:

c.1 O **Setor Shopping** e o **Setor Leroy Merlin**, ficarão responsáveis pelo pagamento dos custos de manutenção, conservação e limpeza das fachadas da base arquitetônica do empreendimento, do térreo ao 3º pavimento, inclusive, e das áreas de instalações relativas aos ditos **Setores** localizadas no 4º pavimento, de forma proporcional ao que disser respeito as partes da fachada próprias de cada um deles. Na hipótese de serem instalados jardins verticais, também conhecidos por parede verde, no Condomínio, o respectivo custo de instalação e manutenção jamais será absorvido pelo **Setor Leroy Merlin**.

c.2. O **Setor Office** e o **Setor Hotel** ficarão responsáveis pelo pagamento dos custos de manutenção, conservação e limpeza das fachadas da Torre, e também dos mesmos custos relativos a fachada do transbordo de acesso a estes **Setores**, no 4º pavimento.

XIV – DAS PARTES PRIVATIVAS:

As descrições das frações ideais e da localização das unidades privativas que compõem o Empreendimento a ser incorporado estão especificadas no **ANEXO III** deste Memorial, estando suas áreas e frações indicadas na Planilha de Áreas - NBR 12.721, que é parte integrante deste requerimento.

XV – DO REAJUSTE DO PREÇO

O preço das unidades autônomas do empreendimento será atualizado monetariamente de acordo com a variação do INCC – Índice Nacional da Construção Civil, apurado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro índice que venha a ser pactuado pelas INCORPORADORAS com os adquirentes das futuras unidades autônomas nos respectivos contratos de compra e venda.

XVI – DO PRAZO DE CARÊNCIA

As INCORPORADORAS se reservam o prazo de carência, de que trata o artigo 34 da Lei nº 4.591/64, pelo que poderão desistir do empreendimento, caso não comercialize dentro do prazo de validade da presente incorporação, ou seja, em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do seu registro, ou de sua revalidação, se for o caso, no mínimo 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas que comporão o empreendimento.

XVII – DA OBTENÇÃO DE RECURSOS ÀS OBRAS

As INCORPORADORAS poderão utilizarem-se de empréstimos oriundos do Sistema Financeiro da Habitação – SFH ou Sistema Financeiro Imobiliário – SFI para a implantação do empreendimento. Em decorrência, poderão elas em garantia de ditos empréstimos hipotecar o terreno incorporado e as acessões que se acrescerem em relação ao mesmo ao órgão financiador, independentemente de quaisquer autorizações formais futuras.

XVIII – DO CUSTO DAS FRAÇÕES IDEAIS DO TERRENO E DE CONSTRUÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

A INCORPORADORA MELNICK EVEN CASTANHEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA declara que o custo do terreno ficará a seu cargo, exclusivamente, não repassando o mesmo aos futuros adquirentes. O custo das unidades autônomas são os especificados no QUADRO IV da NBR 12.721.

XIX – DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Declara, ainda, a INCORPORADORA que a incorporação do empreendimento é submetida ao regime da afetação, na forma dos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/1964, pelo que se requer seja averbado.

XX – DO REQUERIMENTO

Ante o Exposto, a INCORPORADORA requer à Vossa Senhoria:

- a) o registro da presente **incorporação** na matrícula do terreno incorporado, e o arquivamento da documentação em apenso, a teor do disposto no artigo 32 §1º, da Lei 4.591/1964;
- b) a averbação da instituição do **Patrimônio de Afetação**.

Por fim, requer a **não abertura** das matrículas para as frações ideais das unidades autônomas decorrentes do registro da incorporação, exceto para a fração ideal correspondente a unidade autônoma Loja Leroy Merlin.

P. Deferimento.

Porto Alegre, 27 de junho de 2018.

MANICA
5º TABELIONATO

MANICA
5º TABELIONATO

MELNICK EVEN CASTANHEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Marcelo Guedes

Claudia Marques de Lima

MANICA
5º TABELIONATO

BM PAR EMPREENDIMENTO S/A.

Saul Veras Boff





SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA
RUA CORONEL GENUÍNO, 421 - CONJ 802 - CENTRO - PORTO ALEGRE / RS - FONE (51) 3221.2854 - www.Sri.com.br
COMARCA DE PORTO ALEGRE



Protocolo nº: **111840**

Data: **04/07/2018**

Folha nº: **174**

Livro 1-**Y**

Odone Burtet Ghisleni - Registrador
 Marcos Aurélio Freitas Ghisleni - Reg. Substituto
 Rosália Tortorelli - Reg. Substituta



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA
RUA CORONEL GENUÍNO, 421 - CONJ 802 - CENTRO - PORTO ALEGRE / RS - FONE (51) 3221.2854 - www.Sri.com.br
COMARCA DE PORTO ALEGRE



Protocolo nº: **111840 do Livro 1-Y, Fis.174, em 04/07/2018**

Registrado/Averbado no Livro 2: **AV.10/35.877; R.12/35.877; AV.13/35.877;**

AV.14/35.877; AV.15/35.877; 52.735; AV.1/52.735.

0473.00.1800001.00444, 00593, 00595 a 00598, 00882.

Em **31/07/2018**

Emolumentos: **R\$ 5.294,00**

Rosália Tortorelli
Registradora Substituta
Serviço de Registro de Imóveis
da 5ª Zona - Porto Alegre/RS