

**Duarte
Garcia**

Mário Sérgio Duarte Garcia (in Memoriam) / Marcelo Terra / Mario de Barros Duarte Garcia / Luis Eduardo Menezes Serra Netto / José Carlos Baptista Puoli / Roberto Junqueira S. Ribeiro / Natália Japur / Paola M. Szanto Mendes dos Santos / Eliane Ribeiro Gago / Daniel Gustavo Magnane Sanfins / Caio Mário Fiorini Barbosa / Douglas Nadalini da Silva / Renata Lorena Martins de Oliveira / Wilson de Toledo Silva Jr. / Natalie Collet Feitosa Lange / Jayr Viegas Gavalção Jr. / Francisco Ribeiro Gago / Rodrigo Scalamandrê Duarte Garcia / Alexandre Herlin / Flávio Cascaes de Barros Barreto / Guilherme Caffaro Terra / Ana Cristina de Moura Carvalho / Gabriela G. Quartucci Guaritã Bento / Antonio Carlos Petto Junior / Arthur Liske / Francisco Capote Valente / Helena Mendonça de Toledo Arruda / José Antônio Costa Almeida / José Guilherme G. Siqueira Dias / Adriana Siqueira Fausto Vaz de Lima / Gabriela Braz Aida / Gabriela Ordine Frangiotti / Raquel Guerreiro Braga / Bruna G. J. Spinola Leal Costa / Paulo Roberto Fogarolli Filho / Gabriel Bortolato / Débora Lúcia Tiemy Sato de Moura / Raphael Bittar Arruda / Pedro Rizzo Batlouni / Marcella Corrêa Martins Montandon / Luciana dos Santos Guerra / Manuela Rezende de Carvalho / Lucas Tavella Michelin / Daniela Shuller de Almeida / Marianna Morato Caetano Izarias / Beatriz Terra Aleshinsky / Luma Rolli Carneiro / Isabella Marques de Castro Correia / Cassiana Catenaci Gusso / Caio Watanabe Rocha Mello / Caio Pancioni Bertoli / Luciano Maia Wanderley / Gustavo Roberto Cavalcante / Mariana Jasmim Bastos / Henrique de Barros Bueno / Verônica Filiê Maciel / Sérgio Barbosa da Silva Filho / André Pereira de Moraes Garcia / Mateus Torres Penedo Naves / Larissa de Mattos Macedo Abreu / Ana Luíza Costa Martins / Gabriela Sampaio de Oliveira / Jéssica Yasmin Alves Hachem / Maria Beatriz Silva e Souza / Julia Caffaro Giuzio Dantas / Joaquim Barbosa de Almeida Spindler /

ILUSTRÍSSIMO SENHOR DOUTOR OFICIAL DO 15º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

GOLF VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede no Município de São Paulo - SP, na Av. Dr. Cardoso de Melo, 1340, 2º andar, conj. 21, Vila Olímpia, CEP 04548-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.730.704/0001-33, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.196.198, neste ato representada, na forma de seu estatuto social, por seus diretores ao final identificados, na qualidade de **proprietária e incorporadora**, autoriza e requer determine V.Sa. arquivar e registrar a documentação anexa, para os fins e de acordo com o art. 32, da Lei Federal nº 4.591/1964, e legislação complementar, pertinente ao assunto, apresentando, a seguir, o:

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO **DO CONDOMÍNIO PARQUE GLOBAL - COMPLEXO DE INOVAÇÃO SAÚDE E EDUCAÇÃO**

CAPÍTULO 1 - DO IMÓVEL E DAS FUTURAS DOAÇÕES

1.1 A **Incorporadora** é titular da propriedade do imóvel, onde será construído o **Condomínio Parque Global - Complexo de Inovação, Saúde e Educação**, situado no km 14 da Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, no Município de São Paulo - SP, 15ª Circunscrição Imobiliária, objeto da matrícula n.º 297.584-, desta Serventia Predial,

Rubricas:

Incorporadora:

Responsável Técnico:

o qual se acha descrito e caracterizado na referida matrícula da seguinte forma ("Imóvel"):

"IMÓVEL: Um terreno remanescente situado no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a seguinte descrição: Tem início no ponto "A" (distante 468,07 metros da interseção do eixo da Rua Oagy Kalile com o eixo da Rua Professor Benedito Montenegro, com orientação de azimuth $181^{\circ}23'30''$), situado, tanto no alinhamento da Avenida Marginal do Rio Pinheiro, como na divisa com parte do imóvel nº 16.741 dessa mesma Avenida matriculado sob nº 151.074 deste Registro, e segue 406,10 metros com azimuth $62^{\circ}35'48''$ confrontando com a Avenida Marginal do Rio Pinheiros até o ponto "B"; deflete à esquerda formando um ângulo interno de $90^{\circ}54'52''$ e segue 12,96 metros com azimuth de $333^{\circ}38'40''$ até o ponto "26", confrontando neste seguimento com a área denominada "2" desapropriada da própria matrícula; deflete à esquerda formando um ângulo interno de $165^{\circ}55'27''$ e segue 16,14 metros com azimuth de $319^{\circ}26'07''$ até o ponto "27", confrontando neste seguimento com imóvel S/Nº da Avenida Marginal do Rio Pinheiros matriculado sob nº 199.610, antes transcrição em área maior sob nº 22.091 do 1º Registro de Imóveis; deflete à direita formando um ângulo interno de $182^{\circ}48'31''$ e segue 102,58 metros com azimuth de $322^{\circ}14'38''$ até o ponto "31A", confrontando neste seguimento com a área denominada "1" desapropriada da própria matrícula; deflete à direita formando um ângulo interno de $165^{\circ}31'08''$ e segue 22,41 metros com azimuth de $307^{\circ}45'46''$ até o ponto "32"; deflete a direita formando um ângulo interno $195^{\circ}05'41''$ e segue 24,03 metros com azimuth de $322^{\circ}51'27''$ até o ponto "33"; deflete à direita formando um ângulo interno de $191^{\circ}57'12''$ e segue 18,15 metros com azimuth de $334^{\circ}48'39''$ até o ponto "34"; deflete à esquerda formando um ângulo interno de $143^{\circ}00'38''$ e segue 13,94 metros com azimuth de $297^{\circ}49'17''$ até o ponto "35"; confrontando, do ponto "31A" ao ponto "35" com o imóvel S/Nº da Avenida Marginal do Rio Pinheiros matriculado sob nº 199.610, antes transcrição em área maior sob nº 22.091 do 1º Registro de Imóveis; deflete à esquerda formando um ângulo interno de $85^{\circ}15'08''$ e segue 303,87 metros com azimuth de $203^{\circ}04'25''$ até o ponto "37"; deflete à direita formando um ângulo interno de $268^{\circ}12'00''$ e segue 103,28 metros com azimuth de $291^{\circ}16'25''$ até o ponto "38", com parte o imóvel nº 16.741 da Avenida Marginal do Rio Pinheiros, matriculado sob o nº 151.073 deste Registro, deflete à esquerda formando um ângulo interno de $65^{\circ}06'00''$ e segue 76,00 metros com azimuth de $176^{\circ}22'25''$ até o ponto "39"; deflete à direita formando um ângulo interno de $215^{\circ}44'00''$ e segue 39,04 metros com azimuth de $212^{\circ}06'25''$ até o ponto inicial "A"; confrontando, do ponto "38" ao ponto "A", com parte do imóvel nº 16.741 da Marginal do Rio Pinheiros matriculado sob nº 151.074 deste Registro e formando um ângulo interno de $30^{\circ}29'23''$ com a Avenida Marginal do Rio Pinheiros, encerrando com uma área de **35.100,48 metros quadrados**. Cadastro Municipal nº 301.070.0073-0 (área maior)."

Rubricas:

Incorporadora:



Responsável Técnico:



1.2 Referido **Imóvel** foi havido pela **Incorporadora** conforme R.10 de 4 de janeiro de 2011 e Avs. nº 28, 29 e 30, todas de 27 de julho de 2021, todas da matrícula nº 199.609, desta Serventia, transportadas para a matrícula do **Imóvel**, conforme item "h" da Av. 1/M.297.584 de 12 de setembro de 2023.

1.3 O **Imóvel** está cadastrado (área maior) na Municipalidade de São Paulo pelo contribuinte nº 301.070.0073-0.

1.4 Salvo pelas restrições de uso previstas no Capítulo 9 a seguir, o **Imóvel** encontra-se livre e desembaraçado de ônus e gravames.

1.5 Conforme Alvará de Aprovação, nos termos da Lei Municipal 13.260/01, que disciplina a Operação Urbana Consorciada Água Espreada, a **Incorporadora** doou à Municipalidade uma faixa de área de **816,30m²**, destinada ao alargamento de calçada, tendo sido previamente destacada do **Imóvel** com a abertura da matrícula nº 297.583 deste Registro de Imóveis, a seguir descrita:

*"Um terreno situado no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a seguinte descrição: Tem início no ponto "40" (distante 468,07 metros da interseção do eixo da Rua Oagy Kalile com o eixo da Rua Professor Benedito Montenegro, com orientação de azimuth 181°23'30"), situado, tanto no alinhamento da Avenida Marginal do Rio Pinheiro, como na divisa com parte do imóvel nº 16.741 dessa mesma Avenida matriculado sob nº 151.074 deste Registro, e segue 409,48 metros com azimuth 62°35'48" confrontando com a Avenida Marginal do Rio Pinheiros até o ponto "23A"; deflete à esquerda formando um ângulo interno de 90°54'52" e segue 2,00 metros com azimuth de 333°38'40" até o ponto "B", confrontando neste seguimento com a área denominada "2" desapropriada da própria matrícula; deflete à esquerda formando um ângulo interno de 89°05'08" e segue 406,10 metros com azimuth de 242°35'48" até o ponto "A", confrontando neste seguimento com a área remanescente da matrícula 278.389 pertencente ao 15ºR.I; deflete à esquerda formando um ângulo interno de 149°30'37" e segue 3,95 metros com azimuth de 212°06'25" até o ponto inicial "40"; confrontando neste segmento com parte do imóvel nº 16.741 da Marginal do Rio Pinheiros matriculado sob nº 151.074 deste Registro e formando um ângulo interno de 30°29'23" com a Avenida Marginal do Rio Pinheiros, encerrando com uma área de **816,30 metros quadrados**."*

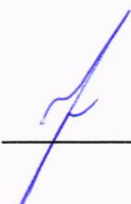
1.5.1 Em cumprimento à Certidão de Diretrizes SMT nº 02/23, a **Incorporadora** doará à Municipalidade uma faixa do **Imóvel**, com área de **1.551,61 m²**, na projeção da ponte que será construída pela **Incorporadora** a título de contrapartida de polo gerador de tráfego, para a implantação de melhoramento viário, conforme a

Rubricas:

Incorporadora:



Responsável Técnico:



seguir descrita:

"Um terreno situado no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a seguinte descrição: Tem início no ponto B, localizado no alinhamento predial da Avenida Marginal do Rio Pinheiro, na intersecção do novo melhoramento viário. Deste segue em sentido horário por uma distância de 20,60 metros até encontrar o ponto 40A, confrontando neste segmento com a Avenida Marginal do Rio Pinheiro; daí deflete a direita formando um ângulo interno de 91°06'43" por uma distância de 85,04 metros até encontrar o ponto 41; daí deflete a direita formando um ângulo interno de 178°18'04" por uma distância de 44,81 metros até encontrar o ponto 31B; daí deflete a direita formando um ângulo interno de 41°12'07" por uma distância de 0,03 metros até encontrar o ponto 31A; daí deflete a direita formando um ângulo interno de 165°31'08" por uma distância de 102,58 metros até encontrar o ponto 27; daí deflete a esquerda formando um ângulo interno de 182°48'31" por uma distância de 16,14 metros até encontrar o ponto 26; daí deflete a direita formando um ângulo interno de 165°55'27" por uma distância de 12,96 metros até encontrar o ponto B, início desta descrição, fechando a presente descrição com um ângulo interno de 90°54'52" e com uma área de 1.551,61 metros quadrados."

1.6 As doações além de estarem contempladas no projeto de construção aprovado pela Municipalidade, também estão previstas nos quadros da NBr 12.721, que integram o presente dossiê.

1.6.1 A doação referida no item 1.5.1 será formalizada, nos termos da Portaria n.º 36/15 da Secretaria de Licenciamento da Prefeitura de São Paulo, antes ou depois do início das vendas das futuras unidades autônomas, e dessa forma, nos respectivos contratos de compromisso de venda e compra que forem anteriormente à doação haverá expressa menção a tal fato.

CAPÍTULO 2 - DA AFETAÇÃO DO IMÓVEL AO REGIME DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

2.1 Como titular de direitos de propriedade do **Imóvel**, a **Incorporadora** manifesta, pelo presente instrumento e regular forma de direito, sua vontade de submeter o empreendimento a ser construído sobre o **Imóvel** ao regime de condomínio edilício, dividido em unidades autônomas, regido pela Lei Federal n.º 4.591/1964, Lei Federal n.º 10.406/2002 (Código Civil) e legislação complementar aplicável.

2.2 A **Incorporadora** poderá alienar a fração ideal de terreno correspondente ao **Subcondomínio Hospital**, a seguir referido, transmitindo exclusivamente a responsabilidade pela incorporação imobiliária do **Subcondomínio**

Rubricas:

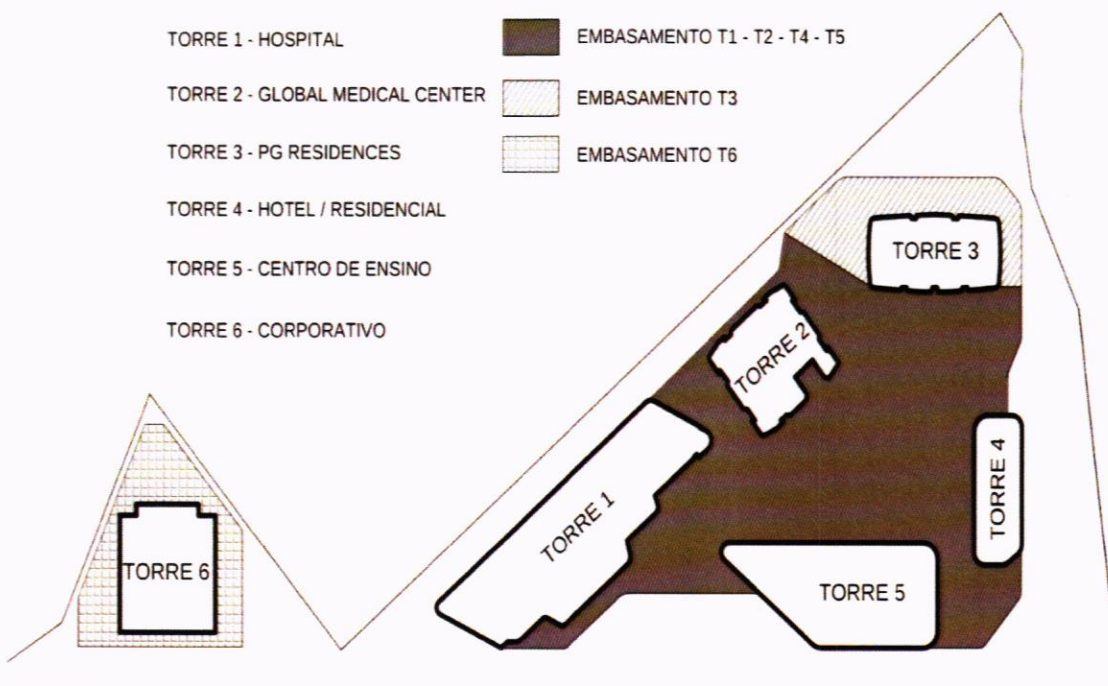
Incorporadora:

Responsável Técnico:

Hospital à respectiva **Incorporadora Cessionária**. Para tanto, será realizada junto ao 15º Oficial de Registro de Imóveis a cessão da incorporação imobiliária relativa ao **Subcondomínio Hospital**, obrigando-se a **Incorporadora Cessionária** a apresentar todos os documentos necessários para o seu efetivo registro. Em decorrência da cessão parcial de incorporação, a **Incorporadora Cessionária** deverá se obrigar a todas as regras assumidas pela **Incorporadora** com relação à Incorporação imobiliária correspondente ao **Subcondomínio Hospital** e previstas na anexa Convenção de Condomínio.

CAPÍTULO 3 - DO OBJETO DA INCORPORAÇÃO

3.1 Conforme projeto de construção aprovado pela **Incorporadora** perante a Municipalidade de São Paulo, mediante Alvará de Aprovação de Edificação Nova n.º 2023/0428-00, publicado em 01/08/2023, e Apostilamento de Alvará de Aprovação de Edificação Nova n.º 2023/0428-01, publicado em 28/08/2023 (conjuntamente, "**Alvará de Aprovação**"), sobre a totalidade do **Imóvel** será construído o **Condomínio**, composto por 06 (seis) torres, todas com 05 (cinco) subsolos, destinadas a fins residenciais e não residenciais, localizadas no **Imóvel** conforme croqui abaixo, sendo que: (a) as Torres 1, 2, 4 e 5 são fisicamente integradas por um mesmo embasamento; (b) a Torre 3 dispõe de embasamento com acesso independente, porém contíguo ao embasamento das Torres 1, 2, 4 e 5; e (c) a Torre 6 dispõe de embasamento independente e isolado das demais torres.



Rubricas:

Incorporadora:

Responsável Técnico:

CAPÍTULO 4 - DO CONDOMÍNIO

4.1 O **Condomínio**, melhor descrito na Convenção de Condomínio, que integra o presente para todos efeitos de direito, tem utilização mista, sendo o **Condomínio** composto por setecentos e vinte (720) unidades autônomas, sendo:

- a) - um (01) unidade autônoma de finalidade não residencial, destinada a serviços médico-hospitalares;
- b) - uma (01) unidade autônoma de finalidade não residencial, destinada a atividades de ensino e pesquisa;
- c) - uma (01) unidade autônoma de finalidade não residencial, destinada a atividade de escritórios;
- d) - duzentos e sessenta e oito (268) unidades autônomas de finalidade não residencial, destinadas a salas de consultório;
- e) - uma (01) unidade autônoma de finalidade não residencial, destinada à atividade de loja para atividades complementares de medicina e saúde;
- f) - quatrocentas (400) unidades autônomas de finalidade residencial, destinadas à moradia;
- g) - quarenta e duas (42) unidades autônomas de finalidade não residencial, destinadas a serviços de hotelaria;
- h) - quatro (04) unidades autônomas de finalidade não residencial, destinadas a estacionamento de veículos; e
- i) - duas (02) unidades autônomas de finalidade não residencial, destinadas a atividades de cafeteria e restaurante.

4.1.1 O **Condomínio** terá acesso pela Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha s/nº.

4.1.2 Quanto à sua administração, o **Condomínio** será dividido em 7 (sete) setores condominiais independentes ("**Subcondomínios**"), denominados de **Subcondomínio Hospital**, **Subcondomínio Centro de Ensino**, **Subcondomínio Global Medical Center**, **Subcondomínio Hotel-Residencial**, **Subcondomínio PG Residences** e

Rubricas:

Incorporadora:



Responsável Técnico:



Subcondomínio Unidades S1. As demais especificidades do **Condomínio** estão detalhadas na Convenção de Condomínio, a qual todos os adquirentes e condôminos estarão sujeitos.

4.1.3 Em observância aos textos legais supracitados, o **Condomínio** se dividirá em três (3) partes distintas, a saber:

- uma, constituída de coisas de uso e propriedade comuns de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às demais;
- outra, constituída de coisas de propriedade comum, mas de uso exclusivo dos condôminos de cada **Subcondomínio**, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às demais;
- e outra, constituída das partes de uso e propriedade exclusiva dos condôminos, que são as Unidades Autônomas.

4.2 As partes comuns, que constituem coisas de uso e propriedade comuns do **Condomínio**, além daquelas relacionadas no art. 1.331, § 2º, do Código Civil, são as constantes na aludida Convenção de Condomínio.

4.3 As Unidades Autônomas são aquelas discriminadas na Convenção de Condomínio, que ali também estão identificadas suas frações ideais de propriedade, áreas privativas, comuns e totais, bem como suas confrontações.

CAPÍTULO 5 - DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

5.1 O **Condomínio** ficará sujeito à Convenção de Condomínio, que acompanha o presente e que atende aos requisitos do Código Civil e legislação complementar aplicável.

CAPÍTULO 6 - DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

6.1 A **Incorporadora** declara para os devidos fins, que neste ato submete as unidades autônomas do **Subcondomínio Global Medical Center** e do **Subcondomínio PG Residence** ao regime da afetação, conforme previsto nos arts. 31-A e seguintes da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei Federal n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, sendo certo que, oportunamente, a **Incorporadora** e/ou **Incorporadora Cessionária** poderá requerer o patrimônio de afetação das unidades autônomas dos demais **Subcondomínios**.

Rubricas:

Incorporadora:



Responsável Técnico:



6.1.1 Por força da instituição do patrimônio de afetação, as frações ideais de terreno e as acessões objeto do **Subcondomínio PG Medical Center** e do **Subcondomínio PG Residence**, bem como os demais bens e direitos a eles vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da **Incorporadora** e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução de tal parcela da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, não se comunicando com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da **Incorporadora**.

6.2 Deste modo, a **Incorporadora** requer a respectiva averbação na matrícula a ser aberta, observados os atos do Capítulo X.

CAPÍTULO 7 - DA IMPLANTAÇÃO EM ETAPAS

7.1 Com fundamento no art. 6º da Lei Federal nº 4.864/65, a construção e comercialização dos **Subcondomínios** poderão ser efetuada em etapas distintas, a critério da **Incorporadora**, sendo certo que, quando do início da comercialização a público das unidades de cada etapa, a **Incorporadora** fará a correspondente comunicação expressa ao 15º Registro Imobiliário, para início da contagem do prazo de carência da respectiva etapa.

7.2 Nos contratos de alienação de unidades autônomas, a **Incorporadora** estabelecerá o prazo de construção de cada fase e as áreas comuns a serem entregues.

7.3 A **Incorporadora** poderá, em respeito a seu direito de propriedade e de alienação das unidades autônomas, elaborar, a seu critério, as campanhas de marketing e vendas das fases ainda não implantadas, inclusive o acesso ao terreno do **Condomínio**.

7.4 Enquanto não implantadas todas as fases do empreendimento, os condôminos dos **Subcondomínios** concluídos serão responsáveis pelo pagamento das despesas específicas dos respectivos **Subcondomínios** e da totalidade das despesas gerais do **Condomínio**, que serão rateadas de forma proporcional entre os condôminos dos Subcondomínios já entregues, utilizando-se, como critério de rateio, a proporção de áreas privativas de cada Subcondomínio entregue, conforme estabelecido na Convenção de Condomínio. A **Incorporadora** não responderá pelas contribuições condominiais correspondentes aos Subcondomínios ainda não entregues.

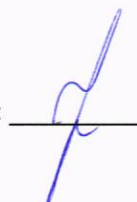
7.5 A **Incorporadora** será responsável pelo pagamento do imposto territorial urbano (IPTU), taxas e contribuições fiscais correspondentes à área remanescente do imóvel, que pertencerá aos **Subcondomínios** ainda não entregues.

Rubricas:

Incorporadora:



Responsável Técnico:



7.6 Até a conclusão do empreendimento e entrega de todas as fases, o acesso pelos condôminos a suas unidades condominiais e vagas de garagem sofrerá as restrições necessárias ao bom andamento das obras de cada fase.

7.7 A **Incorporadora** declara, ainda, que entregará vagas de garagem suficientes para atender as unidades autônomas de cada fase.

7.8 Enquanto não concluídas as obras de todos os **Subcondomínios**, a **Incorporadora** tomará as iniciativas e providências que forem necessárias a compatibilizar a utilização da fase e partes comuns até então concluídas, com a construção da fase e partes comuns ainda não iniciadas ou terminadas, mantendo, às suas expensas, tapume divisório e provisório, a fim de que o terreno em obras seja separado daquele já edificado, devendo ser removido quando de seu término, a fim de integrar aquele ao **Condomínio**.

7.8.1 A **Incorporadora** envidará seus melhores esforços para realizar as obras de forma a não importunar os condôminos cujas unidades autônomas já tiverem sido entregues.

7.8.2 Para tanto, a **Incorporadora** estabelece, desde já, o seguir exposto:

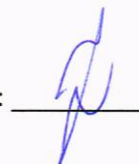
- a) - até a entrega da última fase e durante o horário reservado para realização das obras, que será de 2ª à 6ª feira das 7h às 22h e aos sábados de 7h às 16h, haverá circulação no **Condomínio**, em suas vias internas de circulação e docas, de pessoas estranhas ao mesmo, cuja entrada estará devidamente autorizada pela portaria, tais como prestadores de serviços, empreiteiros, mestre de obras, serventes, etc., bem como de caminhões de concretagem (betoneiras), carretas com carregamento de aço, caminhões para bombeamento de concreto e outros de que natureza forem destinados às obras, poderá a **Incorporadora**;
 - a.1) - futuramente, e desde que não haja qualquer empecilho ao bom andamento das obras ou desrespeito a qualquer postura municipal, promover a abertura de acessos provisórios à obra, de modo a evitar o tráfego das pessoas e veículos acima referidos pelas áreas comuns implantadas;
 - a.2) - instalar, nas vias de circulação do **Condomínio**, pelas quais trafegarão os veículos antes mencionados, sinalização sonora e visual, que servirá de alerta aos transeuntes e/ou condôminos quando do tráfego de veículos.

Rubricas:

Incorporadora:



Responsável Técnico:



- b) - a **Incorporadora** utilizará as áreas comuns já implantadas para divulgação das vendas das unidades das fases em obras, sendo permitidas, enquanto a **Incorporadora** tiver unidades autônomas à venda, a entrada e circulação de corretores e terceiros interessados na aquisição de unidades em todas as áreas comuns já entregues, bem como a visitação de apartamento-modelo decorado que venha a ser instalado, durante todos os dias da semana, respeitados os horários das 8h às 22h, inclusive aos sábados, domingos e feriados;
- c) - os tapumes divisórios e provisórios, instalados a fim de que o terreno em obras seja separado daquele já edificado, isolarão, apenas e tão somente, as áreas efetivamente em obras, de modo que a não serem afetadas as áreas comuns já entregues;
 - c.1) - como forma de garantir a segurança dos condôminos, até a conclusão da última etapa de obras, com a expedição do respectivo alvará de conclusão, nenhum condômino poderá ingressar na área comum em obras isolada pelo tapume antes referido;
 - c.2) - o condômino que transgredir a proibição de acesso às áreas isoladas será o único e exclusivo responsável pelos danos pessoais, materiais ou morais que venha a sofrer, bem como pela reparação dos danos ocasionados a terceiros, condôminos ou não.

7.9 O início das obras de cada fase e o ritmo de sua continuidade será aquele de conveniência exclusiva da **Incorporadora**, mesmo após a conclusão da primeira fase e a instalação do condomínio parcial, objetivando a primeira e/ou qualquer das fases.

7.10 A **Incorporadora** poderá desistir de lançar à venda novas unidades e/ou torres, independentemente de consulta dos condôminos proprietários de outros edifícios.

7.11 Concluída a construção de cada fase e obtido o certificado de conclusão pertinente ("Habite-se" parcial), a Incorporadora requererá: a averbação da respectiva construção, o registro da instituição parcial do condomínio; e o registro da Convenção.

7.12 A **Incorporadora** será responsável pelo pagamento de todas as despesas de fornecimento de água e de energia elétrica utilizados para construção do **Condomínio**, sendo certo que haverá relógios de água e energia elétrica exclusivamente

Rubricas:

Incorporadora:



Responsável Técnico:



para tal finalidade.

7.13 Até a entrega, com a expedição do respectivo Alvará de Conclusão da última fase do Condomínio, poderá a **Incorporadora** realizar modificações de projetos, seja de que natureza forem, a seu exclusivo critério ou por exigência das autoridades responsáveis, mesmo que importem em modificação, parcial ou geral, de qualquer dos Subcondomínios e das áreas comuns do **Condomínio**, respeitados os direitos dos adquirentes de unidades dos Subcondomínios já lançados pelas respectivas áreas privativas, podendo alterar a quantidade e os tamanhos de pavimentos e unidades, alterar usos, fachadas e alturas de unidades e torres, modificar partes comuns, edificações, benfeitorias e infraestrutura, modificações parciais de qualquer torre ou unidade para atender às exigências estruturais, demandas de mercado, oferecer melhores condições funcionais ou atender às necessidades de segurança ou geral, tomando as medidas cabíveis junto ao Registro Imobiliário e Municipalidade.

CAPÍTULO 8 - DA ALTERAÇÃO DO PLANO DE INCORPORAÇÃO

8.1 A **Incorporadora** poderá desenvolver modificações no projeto do Condomínio, de destinação e características ainda em desenvolvimento, sob as seguintes premissas:

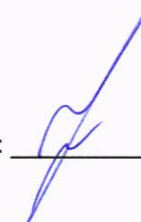
- a) - todas as características dos **Subcondomínios** cuja comercialização não tenha sido iniciada poderão ser alteradas a exclusivo critério da **Incorporadora**, entre outros, para redefinir categoria de uso, fachada, altura, quantidade e tamanho de pavimentos e número de unidades autônomas uso, mediante aprovação de projeto perante a Municipalidade;
- b) - as modificações promovidas pela **Incorporadora** não afetarão as áreas privativas das unidades autônomas e frações ideais de cada **Subcondomínio** cuja comercialização tenha sido iniciada, de forma que apenas os coeficientes de proporcionalidade possam sofrer alterações relativamente aos do projeto de construção atualmente aprovado;
- c) - as vagas de garagem destinadas aos Subcondomínios Hospital, Centro de Ensino, Global Medical Center e Hotel-Residencial, bem como as vagas de garagem destinadas aos Subcondomínio Unidades S1, poderão ter sua localização alterada dentro do Condomínio, conforme estipulado na Convenção de Condomínio;
- d) - as modificações promovidas não afetarão as restrições e exclusividades previstas no Capítulo 11 da Convenção de Condomínio.

Rubricas:

Incorporadora:



Responsável Técnico:



8.2 Para fins das alterações de projeto de que trata este Capítulo, a **Incorporadora** rerratificará a incorporação imobiliária, integrando as novas unidades autônomas e/ou ajustando as unidades atualmente previstas, de forma a refletir as alterações do Condomínio, com inclusão e ajuste das demais disposições necessárias para tanto.

8.2.1 As alterações de projeto de que trata este Capítulo serão expressamente previstas nos contratos de compromisso de compra e venda de unidades futuras que forem formalizados pela Incorporadora, dos quais constarão anuência expressa dos adquirentes a respeito destas alterações, de modo que a serventia predial efetiva a averbação da rerratificação da incorporação, independentemente de anuência dos adquirentes.

CAPÍTULO 9 - DA REABILITAÇÃO AMBIENTAL DO IMÓVEL

9.1 O **Imóvel** objeto da presente incorporação foi de propriedade da Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S.A. ("**Eletropaulo**"), tendo sido utilizado até meados dos anos de 1990 como local de deposição e secagem de material dragado do leito do Rio Pinheiros, que na época, já servia de corpo receptor de efluentes diversos, provocando a contaminação do solo e água subterrânea do terreno.

9.2 O **Imóvel** foi objeto de extensas investigações, que geraram um conjunto de intervenções e procedimentos necessários para a reabilitação e revitalização da área para uso imobiliário, tendo sido objeto de aprovações e exigências (a) da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo ("**CETESB**"), (b) do Departamento de Controle Ambiental da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente ("**DEPAVE**"), que ratificou as medidas aprovadas pela CETESB, (c) do Ministério Público do Estado de São Paulo, conforme Termo de Ajustamento de Conduta de 20/10/2008, aditado em 15/06/2012 ("**TAC-MP**"), e (d) de acordo judicial homologado nos autos da ação civil pública nº 1030506-89.2014.8.26.0053 e da ação popular nº 0072017-77.2013.8.26.0002 que tramitaram perante a 12ª Vara Cível da Fazenda Pública de São Paulo ("**Acordo Judicial**").

9.3 Tais aprovações e exigências objetivaram estabelecer as diretrizes necessárias para a reabilitação do **Imóvel** para o uso comercial e/ou residencial, sendo que todas as intervenções estarão executadas e concluídas antes da ocupação pelos condôminos.

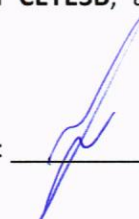
9.4 Em conformidade com o **TAC-MP** e determinações da **CETESB**, a

Rubricas:

Incorporadora:



Responsável Técnico:



utilização do **Imóvel** deverá obedecer às seguintes restrições: (1) restrição a qualquer tipo de uso de água subterrânea em toda a área do empreendimento (estendendo-se até o Rio Pinheiros); (2) após a implantação do projeto de engenharia proposto (implantação de aterro), aplicar sobre toda a área imposição de restrição a realização de escavações abaixo da camada de 1,5 metros implantada, sem que as devidas medidas de segurança sejam tomadas e que o descarte de solo fora do Imóvel seja previamente aprovado perante a **CETESB**.

9.5 As edificações do **Condomínio** serão providas de sistema ativo de exaustão de gases sob o piso do sobressolo, que será operado em regime contínuo ou intermitente conforme determinação da **CETESB**. Adicionalmente, adotando padrão conservador, nos termos do **Acordo Judicial**, será instalada uma barreira ativa de contenção na divisa do terreno do empreendimento com o imóvel ao fundo.

9.6 Em cumprimento ao **Acordo Judicial**, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a entrega de cada fase do empreendimento, a **Incorporadora** será responsável pelo custeio da operação, manutenção e monitoramento do sistema de extração ativa de gases na respectiva fase entregue. Vencido o prazo, a responsabilidade por operar, manter e monitorar o sistema de exaustão de gases referente à fase entregue do empreendimento será transmitida aos respectivos condomínios. A transferência aos condomínios deverá ser realizada mediante a realização de treinamentos e apresentação de manuais detalhados dos sistemas implantados.

CAPÍTULO 10 - DAS DECLARAÇÕES

10.1 Em atendimento ao disposto no art. 32, da Lei Federal n.º 4.591/64, e no parágrafo único do art. 10, da Lei Federal n.º 4.864/65, a **Incorporadora** apresenta, abaixo, as declarações das alíneas “e”, “i”, “n”, e “p”, do referido dispositivo legal:

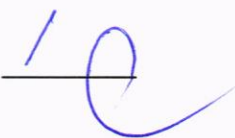
a) - Quadro de Área e Frações Ideais de Terreno e Coisas Comuns (“e” e “i”)

O cálculo da área da edificação e discriminação das frações ideais de terreno e coisas comuns acham-se explicitados no quadro da NBr-12.721 e na Convenção de Condomínio, integrantes do presente dossiê.

O empreendimento está dividido em frações ideais autônomas, contendo a sua discriminação, descrição, caracterização e destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão, conforme discriminado neste memorial de incorporação imobiliária, na NBr- 12.721 e na Convenção de Condomínio,

Rubricas:

Incorporadora:



Responsável Técnico:



integrantes do presente dossiê, com as respectivas unidades autônomas que a elas corresponderão.

b) - **Declaração Quanto ao Prazo de Carência ("n")**

O empreendimento acha-se subordinado a prazo de carência, no qual, nos termos do parágrafo 1º art. 34, da Lei Federal n.º 4.591/64, a desistência de sua realização, no prazo de cento e oitenta (180) dias, poderá ocorrer, a critério exclusivo da **Incorporadora**, nas seguintes hipóteses, cumprindo à **Incorporadora** realizar comunicação expressa ao 15º Registro Imobiliário, noticiando o início da comercialização das unidades de cada etapa, para início da contagem do prazo de carência da respectiva etapa:

- b.1) - se não for obtido pela **Incorporadora** financiamento bancário à produção, dentro do referido prazo;
- b.2) - ocorrência de qualquer procedimento administrativo ou judicial, requerido por particulares ou Poder Público, que impeçam a execução da construção de acordo com o projeto aprovado, para os quais a **Incorporadora** não tenha contribuído por ação ou omissão, dentro do referido prazo; e
- b.3) - não alienação de pelo menos trinta por cento (30%) das unidades do empreendimento, dentro do referido prazo.

c) - **Declaração Quanto às Vagas de Garagem ("p")**

O **Condomínio** possui um total de 3.122 (três mil, cento e vinte e duas) vagas para veículos de passeio, 83 (oitenta e três) vagas para portadores de necessidades especiais, 573 (quinhentos e setenta e três) vagas para motos, 10 (dez) vagas para caminhões, 86 (oitenta e seis) vagas para utilitários, 02 (duas) vagas para zelador, 08 (oito) vagas para visitante, 02 (duas) vagas para viatura, 562 (quinhentos e sessenta e duas) vagas para bicicletas e 02 (duas) vagas para ambulância, todas localizadas conforme adiante descrito e assim identificadas no projeto aprovado e na Convenção de Condomínio, a saber:

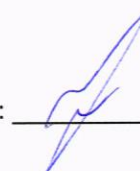
As regras quanto à utilização das vagas de garagem estão previstas no Capítulo 12, da anexa Convenção de Condomínio.

Rubricas:

Incorporadora:



Responsável Técnico:



d) - **Declaração Quanto ao Contrato Padrão**

Não se utilizando da faculdade prevista no art. 67, da Lei Federal n.º 4.591/64, a **Incorporadora** deixa de juntar minuta do contrato-padrão de alienação das frações ideais de terreno.

CAPÍTULO 11 - DOS DOCUMENTOS JUNTADOS

11.1 A **Incorporadora** junta ao presente Memorial de Incorporação os documentos exigíveis e aplicáveis ao plano desta incorporação, os quais estão anexos, e são os relacionados nas alíneas "a", "b", "c", "d", "e", "f", "g", "h", "i", "j" e "n", do art. 32, da referida Lei Federal n.º 4.591/1964 **(deixando de apresentar o documento discriminado nas letras "l" e "m" do mesmo artigo 32, por não se aplicar a presente incorporação**

11.2 Os documentos ora apresentados deverão ficar arquivados na Circunscrição Imobiliária competente, para fins de registro e ciência dos interessados.

11.3 Considerando as declarações das alíneas "e", "i" e "p", acima, assina, também, o presente requerimento, o responsável técnico pela obra, abaixo qualificado.

Termos em que,
Pede deferimento.
São Paulo, 26 de setembro 2023.



GOLF VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



RESPONSÁVEL TÉCNICO:

JOÃO CARLOS DUTRA MENDES
CAU PF 081576-4

TABELEÃO OLIVEIRA LIMA
15º Cartório de Notas
Bel. João Roberto de Oliveira Lima

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP
PABX: (11) 3058-5100 - www.15notas.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA SEM VALOR ECONOMICO a(s) Firma(s) de:
CARLOS ALBERTO BUENO NETTO, LUCIANO SERGIO AMARAL ALVES e JOAO
CARLOS DUTRA MENDES, a qual confere com padrao depositado em
cartorio.
São Paulo/SP, 27/09/2023 - 11:51:07
Em Testemunha da verdade, Total R\$ 24,00
BRUNO CARLOS DOS SANTOS - ESCRIVÃO
Etiqueta: 3775421 Selos: AA 523101 AB 323237 AF326768
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

