

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

Ilmo. Sr. Registrador

Cartório de Registro de Imóveis

Comarca de Pedro Leopoldo – Minas Gerais.

CONSTRUTORA BRAZEL LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 41.132.807/0001-65, com sede social na cidade de Belo Horizonte/MG, à Rua Gentios, nº 75, sala 1.301, Bairro Coração de Jesus, CEP 30.380-490, neste ato representada pelos sócios LUCIANO JANSSEN PANTUZA, brasileiro, empresário, casado, CPF 106.503.886-07, RG MG-13.248.627 SSP/MG, residente à Rua Célio Diniz, nº 351, Bairro Rio Branco, Belo Horizonte/MG, CEP 31535-135; e GABRIEL SANTOS TELES BAETA ZEBRAL, brasileiro, empresário, solteiro, CPF 078.807.816-09, RG MG-17.404.656 SSP/MG, residente à Rua dos Timbiras, nº 1986, apto. 1801, Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG, CEP 30.140-069, vem, respeitosamente, perante V. Sa., requerer, de acordo com o que dispõe a Lei 4.591/64 e posteriores alterações, o registro da incorporação imobiliária do empreendimento a ser construído com os característicos a seguir discriminados.

1. DO TERRENO

Lote nº 14, da Quadra nº 03, do loteamento denominado Maria Cândida, situado no município de Pedro Leopoldo/MG, com área total de 1.000,00 m², conforme matrícula nº 40.982 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pedro Leopoldo/MG.

Registros anteriores: R-02 em 01/02/1977, R-03 em 19/07/1977, da Mat. 609, Livro 02; R-01 em 02/02/1977, R-03 em 19/07/1977, AV-12 em 17/07/1979, da Mat. 799, Livro 02.

Aquisição: Escritura pública de compra e venda, R-02 da matrícula 40.982, Protoc. 87780 – 22/04/2024, adquirente CONSTRUTORA BRAZEL LTDA.

2. DO HISTÓRICO VINTENÁRIO

A propriedade foi adquirida pela CONSTRUTORA BRAZEL LTDA conforme escritura pública de compra e venda datada de 17/04/2024, registrada no 1º Tabelionato de Notas de Itabira/MG, livro 78-N, fls. 134/135.

Não há ônus reais, fiscais, judiciais ou extrajudiciais sobre o imóvel.

3. DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE ÔNUS

O lote encontra-se livre de quaisquer restrições ou gravames, conforme declaração da incorporadora.

4. DA INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Será erigido o condomínio residencial denominado **RESIDENCIAL UNIQUE BRAZEL**, situado à Rua José Candéia nº 78, bairro Maria Cândida, município de Pedro Leopoldo/MG, conforme projeto arquitetônico aprovado em 29/05/2024 (Documento Municipal de Licença nº 76, processo nº 007932-022/2024).

5. REGIME DA INCORPORAÇÃO

A incorporação será promovida pelo **REGIME DE PREÇO GLOBAL**, nos termos dos arts. 41 a 43 da Lei 4.591/64.

A alienação das unidades autônomas futuras será feita a preço reajustável, incluindo fração ideal de terreno e responsabilidade integral da incorporadora pela construção até a conclusão e registro da baixa e habite-se.

6. PRAZO PARA A CONCLUSÃO DAS OBRAS

Prazo de 24 meses, com início em junho de 2026 e término em junho de 2028, ressalvados casos fortuitos ou força maior (art. 393 do Código Civil).

7. PRAZO DE CARÊNCIA

A incorporadora **renuncia ao prazo de carência previsto no art. 34 da Lei 4.591/64**, considerando-se a incorporação concretizada para os fins do art. 33 da mesma lei.

8. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO EMPREENDIMENTO

O condomínio será composto por 08 (oito) casas residenciais, com fundações em tubulões e sapatas, estrutura em concreto armado, alvenaria em tijolos cerâmicos e blocos de concreto, impermeabilização em laje.

Partes comuns: muros divisórios, muro frontal, afastamento frontal gramado, portões sociais e de veículos, calçadas internas e externas, vias de acesso, passeio, redes gerais de água, esgoto e energia elétrica.

9. DISCRIMINAÇÃO DE ÁREAS

Área construída privativa total: 637,748 m²

Área de uso privativo descoberta: 335,56 m²

Fração ideal total: 1

(Tabela conforme NBR 12.721:2006 já incluída no documento consolidado.)

10. DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

As unidades de uso privativo que, juntamente com as partes de uso comum, formarão o condomínio, são aquelas discriminadas no quadro IV-B da NBR 12.721:2006 e instrumento de instituição de condomínio.

Demais especificações são as constantes do projeto arquitetônico aprovado e dos quadros da NBR 12.721:2006, apresentados.

Unidade 01 - Correspondente Casa 01, situada à Rua José Candéia no 78, bairro Maria Cândida, município de Pedro Leopoldo/MG, com área construída de 81,42 m² (oitenta e um metros e quarenta e um décímetros quadrados); Com a área privativa externa de 36,57 m² (trinta e seis metros e cinquenta e sete décímetros quadrados);

Unidade 02 - Correspondente Casa 02, situada à Rua José Candéia no 78, bairro Maria Cândida, município de Pedro Leopoldo/MG, com área construída de 81,42 m² (oitenta e um metros e quarenta e um décímetros quadrados); Com a área privativa externa de 36,57 m² (trinta e seis metros e cinquenta e sete décímetros quadrados);

Unidade 03 - Correspondente Casa 03 situada à Rua José Candéia no 78, bairro Maria Cândida, município de Pedro Leopoldo/MG, com área construída de 81,42 m² (oitenta e um metros e quarenta e um décímetros quadrados); Com a área privativa externa de 35,92 m² (trinta e cinco metros e noventa e dois décímetros quadrados);

Unidade 04 - Correspondente Casa 04, situada à Rua José Candéia no 78, bairro Maria Cândida, município de Pedro Leopoldo/MG, com área construída de 81,42 m² (oitenta e um

metros e quarenta e um décimos quadrados); Com a área privativa externa de 35,92 m² (trinta e cinco metros e noventa e dois décimos quadrados);

Unidade 05 - Correspondente Casa 05, situada à Rua José Candéia no 78, bairro Maria Cândida, município de Pedro Leopoldo/MG, com área construída de 81,42 m² (oitenta e um metros e quarenta e um décimos quadrados); Com a área privativa externa de 35,92 m² (trinta e cinco metros e noventa e dois décimos quadrados);

Unidade 06 - Correspondente Casa 06, situada à Rua José Candéia no 78, bairro Maria Cândida, município de Pedro Leopoldo/MG, com área construída de 81,42 m² (oitenta e um metros e quarenta e um décimos quadrados); Com a área privativa externa de 35,92 m² (trinta e cinco metros e noventa e dois décimos quadrados);

Unidade 07 - Correspondente Casa 07, situada à Rua José Candéia no 78, bairro Maria Cândida, município de Pedro Leopoldo/MG, com área construída de 74,62 m² (setenta e quatro metros e sessenta e dois décimos quadrados); com a área privativa externa de 59,35 m² (cinquenta e nove metros e trinta e cinco décimos quadrados); e

Unidade 08 - Correspondente Casa 08, situada à Rua José Candéia no 78, bairro Maria Cândida, município de Pedro Leopoldo/MG, com área construída de 74,62 m² (setenta e quatro metros e sessenta e dois décimos quadrados); com a área privativa externa de 59,35 m² (cinquenta e nove metros e trinta e cinco décimos quadrados).

Via de Acesso: área de uso comum de 290,50m².

Afastamento Frontal: área de uso comum de 32,50m².

11. DAS COISAS DE USO COMUM

Muros, portões, calçadas, vias internas, passeio, redes de água, esgoto e energia elétrica.

12. DO VALOR DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O valor total do empreendimento é composto por:

- Valor do terreno: R\$ 375.000,00

- Valor da construção: R\$ 1.649.796,30

Valor global: R\$ 2.024.796,30

13. DO VALOR DA CONSTRUÇÃO DE CADA UNIDADE

Casas 01 a 02: R\$189.816,27.

Casas 03 a 06: R\$189.415,65.

Casas 07 e 08: R\$189.890,24.

Via de acesso: R\$119.366,45

Afastamento Frontal: R\$13.354,25

14. DO VALOR DO TERRENO

R\$ 375.000,00

15. DO VALOR DA FRAÇÃO DE TERRENO PERTENCENTE A CADA UMA DAS UNIDADES

Casas 01 a 02: R\$30.103,13.

Casas 03 a 06: R\$29.859,38.

Casas 07 e 08: R\$37.115,63.

Via de acesso: R\$108.937,50

Afastamento Frontal: R\$12.187,50

16. DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

A incorporadora nomeada e qualificada acima declara que submeterá a incorporação do RESIDENCIAL UNIQUE BRAZEL, acima descrito e caracterizado, ao regime da afetação, tudo de conformidade com os termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com redação determinada pela Lei Federal no 10.931, de 08 de agosto de 2004.

17. DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA POR LEI

Integram o presente memorial os documentos exigidos em lei, incluindo projeto arquitetônico aprovado, avaliação de custo da construção, certidões e matrícula do imóvel.

18. REQUERIMENTO

Conforme o exposto, a requerente solicita o registro da presente incorporação imobiliária, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Pedro Leopoldo/MG, 10 de agosto de 2026

CONSTRUTORA BRAZEL LTDA

Gabriel Santos Teles Baeta Zebral Luciano Janssen Pantuza