

## MEMORIAL DESCRITIVO

### I. DO PROPRIETÁRIO

MANGABA URBANISMO LTDA inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), do Ministério da Fazenda sob o número 48.951.979/0001-00, com sede na Av. República do Líbano, 2479 - Jardim Monte Libano, Cuiabá - MT, 78048-196, na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial de Mato Grosso, neste ato representada pelo administrador legal PAULO EDUARDO DE SOUZA, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF nº 284.356.991-53, com endereço comercial na Av. República do Líbano, 2479 - Jardim Monte Libano, Cuiabá - MT, CEP: 78.048-196, na Cidade de Cuiabá-MT

### II. DO OBJETO DA INCORPORAÇÃO

O objeto do presente Memorial é um CONDOMÍNIO com a finalidade residencial denominado “**O CONDOMÍNIO DE SÍTIOS DE RECREIO – CENÁRIO DOS LAGOS**”, incorporado por MANGABA URBANISMO está situado na Rodovia MT-351 - km02, Área Rural de Cuiabá Cuiabá-MT. O condomínio foi edificado sob a matrícula nº 063677.2.0108429-10 do livro de Registro Geral nº 2, no Cartório do Segundo Serviço Notarial e Registro de Imóveis do Primeiro Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá-MT, sendo devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Cuiabá, atendendo as Leis Federais nº. 4.591/1964, nº 13.465/2017, nº 10.406/2002 e a nº 6.766/79 e legislação municipal 389/2015.

Foi devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT pela AUTORIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO emitida pela SMADES, processo digital PD 00229955/2025, estando registrado sob o nº R-5-108.429 – 06/03/2026, no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá/MT, sob o regime condominial, instituído pela Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, para alienação das Unidades Autônomas

em que o mesmo se divide, vinculando estas unidades à fração de terrenos e partes comuns

### III. DA DESCRIÇÃO DO TERRENO

A área desmembrada da **FAZENDA MAGABA E ATERRADO, GLEBA 01 com 99,8486 hectares e perímetro de 4.071,28 metros**, com as seguintes DESCRIÇÃO DA PARCELA:

Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código Vante	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
ZWHH-M-0003	-56°02'37,285"	-15°25'10,525"	209,16	FLR-M-0003	122°51'	905,26	CNS: 06.367-7
FLR-M-0003	-56°02'11,760"	-15°25'26,514"	216,04	AGML-M-0130	201°16'	270,02	CNS: 06.367-7
AGML-M-0130	-56°02'15,046"	-15°25'34,700"	213,96	FLR-M-0004	201°17'	487,19	CNS: 06.367-7
FLR-M-0004	-56°02'20,981"	-15°25'49,467"	211,87	ZWHH-M-0001	299°42'	1407,45	CNS: 06.367-7
ZWHH-M-0001	-56°03'01,980"	-15°25'26,774"	228,93	ZWHH-M-0002	32°51'	577,2	CNS: 06.367-7
ZWHH-M-0002	-56°02'51,479"	-15°25'10,999"	204,45	ZWHH-M-0003	88°01'	423,47	CNS: 06.367-7

### IV. DA DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

O Empreendimento possui uma área total de 998.486,37 m<sup>2</sup> de extensão, sendo constituído de 213 (Duzentas e treze) unidades autônomas residenciais com 342.917,40 m<sup>2</sup> (trezentos e quarenta e dois mil e novecentos e dezassete metros e quarenta centímetros quadrados quadrados) e demais áreas divididas entre as áreas comuns internas (Sistema viário, áreas comuns e lote de serviço), somando o total de 90.997,25 m<sup>2</sup> (noventa mil e novecentos e noventa e sete metros e vinte e cinco centímetros quadrados).

#### 1 - UNIDADES AUTÔNOMAS

O empreendimento será realizado numa região que apresenta os mais variados tipos de solo e subsolo, condição comum às grandes extensões de terra. Na sua implantação serão executados serviços de terraplenagem

dividindo o terreno em partes de utilização comum (espaços livres, áreas comuns e sistema viário), e partes privativas totalizando 213 (duzentas e treze) unidades privativas residenciais, denominadas de unidades autônomas com conformações e características próprias.

## 2 - MARCOS

As unidades autônomas serão entregues demarcadas com marcos de madeira. Estes serviços serão executados por ocasião da conclusão das obras de urbanização.

***IMPORTANTE: após a entrega do empreendimento, o adquirente deverá constatar a exatidão da demarcação da unidade autônoma, conferindo a posição de todos os marcos.***

Na ocasião em que o adquirente, for utilizar a unidade autônoma para fins construtivos, deverá realizar uma nova conferência dos marcos, por um profissional qualificado (topógrafo ou agrimensor), sendo o custo desta conferência por conta do proprietário, tendo em vista que os mesmos estarão expostos a diversas situações (escavações próximas, limpeza das unidades autônomas, etc), as quais, eventualmente, poderão provocar o seu deslocamento.

## 3 - TERRAPLENAGEM

Os serviços de terraplenagem serão executados com o intuito de ajustar a topografia para receber as obras de infraestrutura (rede de água, drenagens de águas pluviais, pavimento, etc.) visando à preservação da topografia natural. Dessa forma, as unidades autônomas poderão ser compostas de cortes, aterros ou o próprio terreno natural possuindo características geológicas diversas.

Na ocasião da utilização da unidade autônoma para construção, deverá o adquirente, realizar sondagem para compatibilizar o projeto de fundações, de

forma a evitar prejuízos a sua construção ou no imóvel de terceiros.

### **3.1 - MEIO-FIO E SARJETAS**

As vias internas do condomínio, serão entregues com meio-fio e sarjetas para escoamento das águas pluviais.

A via que liga a rodovia MT 351 até a portaria do condomínio também serão entregues com meio fio e sarjetas.

## **4 – PAVIMENTAÇÃO**

As vias internas serão executadas em pavimentação do tipo asfáltica, de acordo com o dimensionamento do tráfego previsto.

## **5 – GALERIAS DE ÁGUAS PLUVIAIS**

As vias internas serão dotadas de drenagem de águas pluviais, parte superficiais e parte subterrâneas, devidamente calculadas em função das áreas de drenagem e declividade do terreno.

## **6 - REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA**

A rede de água será executada de acordo com os projetos desenvolvidos por empresa habilitada e autorizada pela concessionária, com tubos e conexões, atendendo as exigências normativas da mesma, a qual será a responsável pelo fornecimento de água e manutenções nas redes de abastecimento.

A responsabilidade da Incorporadora limita-se na aprovação dos projetos e a execução das obras conforme projetos desenvolvidos pela empresa contratada e autorização da concessionária e, após a conclusão das obras

relativas ao sistema de abastecimento de água do condomínio, sendo de responsabilidade de cada proprietário a ligação individual de sua respectiva unidade privativa nas redes do condomínio.

A água será distribuída, por gravidade, a partir de uma caixa d'água na parte mais alta do condomínio e inicialmente virá de um poço artesiano e conforme a demanda, poderá ser retirada do lago de contemplação, tratada bombeada para a caixa d'água principal.

## **7 - REDE DE COLETA E SISTEMA DE TRATAMENTO DE ESGOTOS**

Não haverá coleta pública de esgoto, ficando o condomínio responsável pela coleta e tratamento do sistema de esgoto das edificações de áreas comuns, e cada proprietário responsável pela contratação de projeto técnico e execução da coleta e tratamento de esgoto de sua respectiva área privativa, cujo projeto deverá atender as normas técnicas vigentes e ser aprovado previamente pelo condomínio.

## **8 – ENERGIA ELÉTRICA**

As redes de energia elétrica (de alta e baixa tensão) e iluminação das vias internas, serão constituídas pelo sistema de cabeamento aéreo, com os projetos devidamente aprovados pela concessionária de energia.

Quando concluídas serão doadas a concessionária, que se responsabilizará pelo fornecimento da energia, manutenção das redes e medições de consumo.

## **9 – PAISAGISMO**

As Áreas Comuns do condomínio receberão plantio de grama, árvores,

plantas ornamentais e/ou arbustos, conforme projeto de urbanismo e paisagismo, desenvolvido por arquiteto devidamente especializado e de acordo com a disponibilidade dos tipos na época em que for executado o plantio, sendo plantadas em idade de muda.

## **10 – FECHAMENTO DO PERÍMETRO DO CONDOMÍNIO**

O condomínio terá a sua frente o seu perímetro fechado com uso de gradis e muros de bloco estrutural ou placas de concreto, e o restante (laterais e fundo) sendo com muros de bloco estrutural ou placas de concreto, alturas variadas especificadas no projeto aprovado pela municipalidade, com altura média de 3,0m.

## **11 – ÁREAS COMUNS**

### **11.1 PORTARIA E BLOCO DE APOIO**

Será composto por 03 (três) blocos, sendo um da guarita com área de 64,52 m<sup>2</sup>, uma eclusa de segurança com área de 6,00 m<sup>2</sup> e um bloco de apoio/serviços com área de 183,45 m<sup>2</sup>.

### **11.2 CLUBE**

Será composto por 05 (cinco) blocos, sendo um espaço gourmet com área de 122,56 m<sup>2</sup>, uma sala de jogos com área de 126,08 m<sup>2</sup>, uma sauna/spa com área de 102,40 m<sup>2</sup>, uma academia com sala multiuso com área de 77,52 m<sup>2</sup> e um bloco de vestiários com área de 43,60 m<sup>2</sup>.

### **11.3 EDIFÍCIO MIRANTE**

O bloco do edifício mirante será composto da edificação com área de 179,46 m<sup>2</sup>, com espaço gourmet e area em cima servindo como um mirante.

### **11.4 SALÃO DE FESTAS**

O salão de festas tem área de 171,85 m<sup>2</sup> e terá cobertura em laje

impermeabilizada, sendo esta utilizada como mirante descoberto, com área igual ao do salão de festas (171,85 m<sup>2</sup>). O acesso até este mirante será feito por meio de rampa.

### **11.5 QUIOSQUE**

O quiosque tem área de 16,0 m<sup>2</sup> e terá cobertura em estrutura de madeira com telha cerâmica ou de cimento em 04 (quatro) quedas.

### **11.6 PISCINA**

Uma piscina de raia com 25 metros, borda infinita e deck em madeira com vista para o lago.

### **11.7 PISCINA NATURAL**

Será construída em o píer que avança sobre o lago e se abre em um deck de madeira, tendo seu fechamento perimétrico submerso em tela metálica com tratamento anti corrosão. As laterais serão fechadas com guarda corpo de madeira. A sustentação se dará por tubulões metálicos. Todo o mais será em madeiras.

### **11.8 CAMPOS E QUADRAS**

Haverá 01 (uma) quadra de tênis em piso de saibro, 02 (duas) quadras de areia, 01 (uma) quadra de padel em piso cimentado com pintura de piso em tinta epóxi, 01 (uma) quadra poliesportiva em piso cimentado com pintura de piso em tinta epóxi e 01 (um) campo de futebol society em grama natural. As quadras poliesportiva, de areia e de padel receberão cobertura em estrutura metálica. As demais quadras e o campo society serão descobertos. Todos os campos e quadros serão cercados por alambrados estruturados em tubos metálicos com tela, exceto a quadra de padel que terá seus fechamentos laterais e de fundo em cercamento transparente. Todas as quadras. receberão seus equipamentos próprios (goleiras, redes, traves e cestas de basquete).

### **11.9 LAGOS**

Serão abastecidos com águas de chuvas e serão, se necessário, interligados por adutoras e bombas apropriadas para controle do nível da água.

### 11.10 MOBILIARIOS

As áreas comuns e ambientes de lazer indicados no projeto serão entregues devidamente mobiliados e equipados, observando o padrão de acabamento econômico definido para o empreendimento. A escolha de mobiliário, cores e texturas seguirá o conceito estético das imagens constantes no material publicitário, podendo haver variações de modelos e fabricantes, desde que mantida a qualidade prevista. Não fazem parte da entrega utensílios domésticos, objetos de decoração ou itens de adorno presentes nas ilustrações artísticas.

#### IV.1 – DAS COISAS DE PROPRIEDADE COMUM

Constituem PROPRIEDADE COMUM a todos os Condôminos todos os espaços internos do Condomínio e as instalações executadas nas áreas comuns como sistema viário, galeria de águas pluviais, rede de distribuição de água, sistema de coleta e tratamento de esgoto, rede de energia elétrica, fechamento do perímetro do condomínio e paisagismo.

As edificações de uso comum serão equipadas com mobília no padrão do condomínio, conforme apresentado nas imagens ilustrativas.

#### IV.2 – DAS COISAS DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA

Constituem propriedades autônomas e exclusivas, alienáveis de cada condômino, a sua **Unidade Autônoma**, identificado e definido por denominação **numérica** de acordo com a quadra em que se encontra e número do lote dentro da mesma.

Quadra “xx” Unidade Autônoma “yyy”

A cada unidade caberá uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob a forma decimal e calculada conforme NBR 12.721. Ou seja, as áreas de uso comum estão vinculadas às unidades autônomas, na proporção de área privativa de cada **Unidade Autônoma**. São também de uso exclusivo



das unidades as instalações d'água, esgoto, energia, telefone tudo mais, situado dentro da mesma.

Cuiabá-MT, 05 de maio de 2026.

---

Incorporador  
MANGABA URBANISMO LTDA  
CNPJ: 48.951.979/0001-00

---

Profissional Responsável Técnico  
ACÁCIO DUARTE DA COSTA  
Engenheiro Civil / Engenheiro de Segurança do Trabalho  
CREA 47818/MT - RNP: 1218825510