

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO / INSTRUMENTO PARTICULAR DE DIVISÃO DO TERRENO EM FRAÇÕES IDEAIS AUTÔNOMAS

“MONTCLAIRE”

Lei 4.591/64 - Artigo 32 – alínea “G” **MEMORIAL DESCRITIVO**

ABCMONT INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica legalmente constituída com sede cidade de São José dos Campos - SP, à Avenida São João, nº 2.375 – Sala 309 – Jardim das Colinas (CEP 12242-000), inscrita no CNPJ sob nº 13.108.140/0001-20, com seu contrato social consolidado pela sua 3ª alteração contratual datada de 06/06/2019, devidamente registrada na JUCESP, sob nº 306.978/19-2, neste ato representada nos termos da cláusula 12ª da sua referida alteração e consolidação de seu contrato social, pelo sócio, **DANIEL MOREIRA MONTEIRO**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 30.672.159-4-SSP/SP e, inscrito no CPF/MF sob nº 278.360.648/83, residente e domiciliado nesta cidade, com escritório no mesmo endereço da empresa, conforme no final assinado, na qualidade de proprietária, para fins de **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA** do empreendimento denominado **“MONTCLAIRE”**, no imóvel objeto da matrícula nº **33.556**, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão - SP, apresenta o presente memorial descritivo declarando conforme a seguir:

I - DO TERRENO:

O **“MONTCLAIRE”** será erigido em **UM TERRENO**, situado na Rua 14 e na Rua 10, designado pelo lote nº 12-U, com área de **5.483,00 m2**, resultante da unificação dos lotes 45, 62, 12, 13 e 14, da quadra “8”, do loteamento denominado MANANCIAL, objeto da matrícula nº **33.556** do Oficial de Registro de Imóveis desta comarca, na qual se encontra perfeitamente descrito, caracterizado e confrontado, dispensando aqui sua descrição pormenorizada, cadastrado na Prefeitura Municipal de Campos do Jordão sob nºs **02.091.009/040/010/011/012**.

II – DO TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO:

O imóvel descrito no item “I” supra, foi havido pela proprietária por **VENDA E COMPRA** nos termos da escritura lavrada em 28/11/2025 junto ao 1º Tabelião de Notas da Comarca de São José dos Campos - SP, livro 2.308, páginas 003/006, devidamente registrada em 06/01/2026 sob nº 02 na matrícula nº 33.556.

III – DO OBJETO DA INCORPORAÇÃO:

O objeto desta incorporação consiste em um empreendimento imobiliário residencial denominado **“MONTCLAIRE”**, a ser erigido no terreno descrito no item “I”, de conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Campos do Jordão/SP em **09/10/2024**, processo protocolo nº **16998/2024** e respectivo Alvará de Construção nº **186/2024** expedido na mesma data, com a área total construída de **6.140,15** metros quadrados.

IV – DA DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

O empreendimento “**MONTCLAIRE**”, de natureza residencial, situar-se-á na **RUA 14** e **RUA 10**, s/nº, e será constituído de um condomínio com **73** unidades autônomas (**64** apartamentos residenciais - **01** vaga de estacionamento – **08** depósitos), distribuído em **01** único bloco, tudo descrito e caracterizado conforme a seguir:

- a) **Pavimento Pilotis / Estacionamento:** composto por áreas de circulação de veículos; áreas de circulação de pedestres; recepção; hall; recreação; escadas de acesso aos demais pavimentos; 02 elevadores; 02 vagas para estacionamento de veículos PCD, sem numeração e assim identificadas; 08 depósitos numerados de 01 a 08, e 65 vagas para estacionamento de veículos numeradas de 01 a 65, todas cobertas com 2,50m x 5,00m de dimensão.
- b) **Pavimento térreo:** composto por hall de circulação de escadas, elevador, acesso aos apartamentos e demais áreas comuns; 02 elevadores; escadas de acesso aos demais pavimentos; quadra de areia; playground; área verde; e 16 apartamentos numerados de 101 a 116.
- c) **Pavimento Superior:** composto por hall de circulação de escadas, elevador, acesso aos apartamentos e demais áreas comuns; 02 elevadores; escadas de acesso aos demais pavimentos; e 16 apartamentos numerados de 201 a 216.
- d) **Segundo Pavimento (inferior duplex):** composto por hall de circulação de escadas, elevador, acesso aos apartamentos e demais áreas comuns; 01 elevador; escadas de acesso aos demais pavimentos; e o pavimento inferior de 32 apartamentos duplex numerados de 301 a 332.
- e) **Pavimento Sótão (superior duplex):** composto por hall de circulação, e o pavimento superior de 32 apartamentos duplex numerados de 301 a 332.

V – DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO:

O empreendimento denominado “**MONTCLAIRE**”, por sua natureza jurídica e condominial compreende duas partes distintas, a saber:

1 – PARTES DE USO COMUM:

São partes comuns do condomínio, inalienáveis e indivisíveis, aquelas definidas no § 2º do artigo 1.331 da Lei nº 10.406/2002, tais como: o terreno, os locais dos medidores de luz, força, gás, as vigas e colunas, os pisos de concreto armado, as partes externas das paredes perimetrais de cada unidade, os ornamentos de fachadas, coberturas e calhas, as partes externas das janelas, corredores, passagens sociais e de serviço, registros e bombas com os respectivos pertences, telefone, luz, força, esgoto e águas pluviais, fios de eletricidade, calçadas, passarelas de acesso às vias e logradouros públicos e tudo o mais que se destine ao uso comum dos condôminos.

Também são partes comuns nos seguintes pavimentos:

- a) **Pavimento Pilotis / Estacionamento:** áreas de circulação de veículos; áreas de circulação de pedestres; recepção; hall; recreação; escadas de acesso aos demais pavimentos; 02 elevadores; 02 vagas para estacionamento de veículos PCD, sem numeração e assim identificadas.

- b) **Pavimento térreo:** hall de circulação de escadas, elevador, acesso aos apartamentos e demais áreas comuns; 02 elevadores; escadas de acesso aos demais pavimentos; quadra de areia; playground; área verde.
- c) **Pavimento Superior:** hall de circulação de escadas, elevador, acesso aos apartamentos e demais áreas comuns; 02 elevadores; escadas de acesso aos demais pavimentos.
- d) **Segundo Pavimento (inferior duplex):** hall de circulação de escadas, elevador, acesso aos apartamentos e demais áreas comuns; 01 elevador; escadas de acesso aos demais pavimentos.
- e) **Pavimento Sótão (superior duplex):** hall de circulação.

2 – PARTES DE PROPRIEDADES EXCLUSIVAS:

As partes de propriedade exclusivas, que pertencem individualmente e de pleno direito a cada condômino, com as respectivas frações ideais do terreno e de coisas comuns, das quais podem dispor livremente, compostas por **73** unidades autônomas, distribuídos conforme a seguir:

Pilotis / Estacionamento	VAGA	65							
	DEPÓSITOS	1	2	3	4	5	6	7	8
Pavimento Térreo	APARTAMENTOS	101	102	103	104	105	106	107	108
		109	110	111	112	113	114	115	116
Pavimento Superior	APARTAMENTOS	201	202	203	204	205	206	207	208
		209	210	211	212	213	214	215	216
Segundo Pavimento / Pavimento Sótão	APARTAMENTOS DUPLEX	301	302	303	304	305	306	307	308
		309	310	311	312	313	314	315	316
		317	318	319	320	321	322	323	324
		325	326	327	328	329	330	331	332

VI – DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

As unidades autônomas do “**MONTCLAIRE**” possuem as seguintes áreas e frações ideais:

Apartamentos finais 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 – 8 - 9 - 11 - 13 – 15 (localizados no pavimento térreo e pavimento superior) no total de **24** apartamentos:

- Área privativa de **86,400 m2** (incluindo área de **10,180 m2** referente ao deck).
- Área privativa de garagem de **12,500 m2** (correspondente à uma vaga).
- Total área privativa **98,900 m2**.
- Área comum de uso proporcional de **83,693 m2**.
- Área total **182,593 m2**.
- Fração ideal **1,536786%**.

Apartamentos finais 10 - 12 - 14 - 16 (localizados no pavimento térreo e pavimento superior) no total de **08** apartamentos:

- Área privativa de **92,680 m2** (incluindo área de **10,180 m2** referente ao deck).

- Área privativa de garagem de **12,500 m2** (correspondente à uma vaga).
- Total área privativa **105,180 m2**.
- Área comum de uso proporcional de **89,869 m2**.
- Área total **195,049 m2**.
- Fração ideal **1,650187%**.

Apartamentos finais 1 – 5 – 28 - 32 (DUPLEX), num total de **04** apartamentos:

- Área privativa de **94,650 m2** (sendo 50,920 m2 no pavimento inferior, já incluindo área de **17,880 m2** referente ao deck, e 43,730 m2 no pavimento superior).
- Área privativa de garagem de **12,500 m2** (correspondente à uma vaga).
- Total área privativa **107,150 m2**.
- Área comum de uso proporcional de **89,913 m2**.
- Área total **197,063 m2**.
- Fração ideal **1,651000%**.

Apartamentos finais 2 - 3 - 4 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 13 - 14 - 15 - 18 - 19 - 20 – 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 29 - 30 - 31 (DUPLEX), num total de **24** apartamentos:

- Área privativa de **86,950 m2** (sendo 46,870 m2 no pavimento inferior, já incluindo área de **14,630 m2** referente ao deck, e 40,080 m2 no pavimento superior).
- Área privativa de garagem de **12,500 m2** (correspondente à uma vaga).
- Total área privativa **99,450 m2**.
- Área comum de uso proporcional de **83,140 m2**.
- Área total **182,590 m2**.
- Fração ideal **1,526637%**.

Apartamentos finais 12 - 16 - 17 - 21 (DUPLEX), num total de **04** apartamentos:

- Área privativa de **91,000 m2** (sendo 50,920 m2 no pavimento inferior, já incluindo área de **17,880 m2** referente ao deck, e 40,080 m2 no pavimento superior).
- Área privativa de garagem de **12,500 m2** (correspondente à uma vaga).
- Total área privativa **103,500 m2**.
- Área comum de uso proporcional de **86,324 m2**.
- Área total **189,824 m2**.
- Fração ideal **1,585090%**.

Vaga de estacionamento nº 01:

- Área privativa de **12,500 m2**.
- Área comum de uso proporcional de **1,229 m2**.
- Área total **13,729 m2**.
- Fração ideal **0,022572%**.

Depósitos nºs 1 e 2

- Área privativa cada um de **2,890 m2**.
- Área comum de uso proporcional de **1,421 m2**.
- Área total **4,311 m2**.
- Fração ideal **0,026093%**.

Depósitos nºs 3 e 5

- Área privativa cada um de **6,390 m2**.
- Área comum de uso proporcional de **3,142 m2**.
- Área total **9,532 m2**.
- Fração ideal **0,057694%**.

Depósito nº 4

- Área privativa de **6,450 m2**.

- Área comum de uso proporcional de **3,172 m2**.
- Área total **9,622 m2**.
- Fração ideal **0,058236%**.

Depósitos nºs 6 e 7

- Área privativa cada um de **3,390 m2**.
- Área comum de uso proporcional de **1,667 m2**.
- Área total **5,057 m2**.
- Fração ideal **0,030608%**.

Depósito nº 8

- Área privativa de **2,480 m2**.
- Área comum de uso proporcional de **1,219 m2**.
- Área total **3,699 m2**.
- Fração ideal **0,022391%**

VII – COMPOSIÇÃO INTERNA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

- a) Apartamentos de finais 01 a 16 localizados no pavimento térreo e no pavimento superior (apartamentos 201 a 216 – 301 a 316), composto cada um deles por hall de entrada, área de serviço, cozinha, deck, sala de estar / jantar, corredor, 01 suíte, 01 dormitório e 01 banho social.
- b) Apartamentos de finais 01 a 32 localizados no pavimento superior e no pavimento sótão (apartamentos duplex 301 a 332), composto cada um deles no pavimento inferior por área de serviço, cozinha, deck, sala de estar / jantar, e no pavimento superior composto por 01 suíte, hall, 01 dormitório e 01 banho social, possuindo ainda cada uma das unidades a escada de acesso entres os seus pavimentos.

VIII – LOCALIZAÇÃO e CONFRONTAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Os apartamentos e as demais unidades autônomas se encontram confrontados e localizados de acordo com o projeto aprovado pela prefeitura municipal, conforme já informado, descrevendo de forma sucinta conforme a seguir:

- Apartamentos de final **01** localizados no pavimento térreo e no pavimento superior. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confrontam-se pela frente com hall de circulação, pelo lado esquerdo com área comum, pelo lado direito com apartamento de final 02, e pelos fundos com área comum.
- Apartamentos de final **02** localizados no pavimento térreo e no pavimento superior. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confrontam-se pela frente com hall de circulação, pelo lado esquerdo com apartamento de final 01, pelo lado direito com área comum, e pelos fundos com área comum.
- Apartamentos de final **03** localizados no pavimento térreo e no pavimento superior. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confrontam-se pela frente com área comum, pelo lado esquerdo com área comum, pelo lado direito com apartamento de final 04, e pelos fundos com hall de circulação.

- Apartamentos de final **04** localizados no pavimento térreo e no pavimento superior. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confrontam-se pela frente com área comum, pelo lado esquerdo com apartamento de final 03, pelo lado direito com área comum, e pelos fundos com hall de circulação.
- Apartamentos de final **05** localizados no pavimento térreo e no pavimento superior. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confrontam-se pela frente com hall de circulação, pelo lado esquerdo com área comum, pelo lado direito com apartamento de final 06, e pelos fundos com área comum.
- Apartamentos de final **06** localizados no pavimento térreo e no pavimento superior. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confrontam-se pela frente com hall de circulação, pelo lado esquerdo com apartamento de final 05, pelo lado direito com área comum, e pelos fundos com área comum.
- Apartamentos de final **07** localizados no pavimento térreo e no pavimento superior. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confrontam-se pela frente com área comum, pelo lado esquerdo com área comum, pelo lado direito com apartamento de final 08, e pelos fundos com hall de circulação.
- Apartamentos de final **08** localizados no pavimento térreo e no pavimento superior. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confrontam-se pela frente com área comum, pelo lado esquerdo com apartamento de final 07, pelo lado direito com área comum, e pelos fundos com hall de circulação.
- Apartamentos de final **09** localizados no pavimento térreo e no pavimento superior. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confrontam-se pela frente com hall de circulação, pelo lado esquerdo com área comum, pelo lado direito com apartamento de final 10, e pelos fundos com área comum.
- Apartamentos de final **10** localizados no pavimento térreo e no pavimento superior. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confrontam-se pela frente com hall de circulação, pelo lado esquerdo com apartamento de final 09, pelo lado direito com área comum, e pelos fundos com área comum.
- Apartamentos de final **11** localizados no pavimento térreo e no pavimento superior. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confrontam-se pela frente com área comum, pelo lado esquerdo com área comum, pelo lado direito com apartamento de final 12, e pelos fundos com hall de circulação.
- Apartamentos de final **12** localizados no pavimento térreo e no pavimento superior. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confrontam-se pela frente com área comum, pelo lado esquerdo com apartamento de final 11, pelo lado direito com área comum, e pelos fundos com hall de circulação.
- Apartamentos de final **13** localizados no pavimento térreo e no pavimento superior. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confrontam-se pela frente com hall de circulação, pelo lado esquerdo com área comum, pelo lado direito com apartamento de final 14, e pelos fundos com área comum.

- Apartamentos de final **14** localizados no pavimento térreo e no pavimento superior. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confrontam-se pela frente com hall de circulação, pelo lado esquerdo com apartamento de final 13, pelo lado direito com área comum, e pelos fundos com área comum.
- Apartamentos de final **15** localizados no pavimento térreo e no pavimento superior. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confrontam-se pela frente com área comum, pelo lado esquerdo com área comum, pelo lado direito com apartamento de final 16, e pelos fundos com hall de circulação.
- Apartamentos de final **16** localizados no pavimento térreo e no pavimento superior. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confrontam-se pela frente com área comum, pelo lado esquerdo com apartamento de final 15, pelo lado direito com área comum, e pelos fundos com hall de circulação.
- Apartamento de final **01** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com hall de circulação, pelo lado esquerdo com área comum, pelo lado direito com apartamento de final 02, e pelos fundos com área comum.
- Apartamento de final **02** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com hall de circulação, pelo lado esquerdo com apartamento de final 01, pelo lado direito com apartamento de final 03, e pelos fundos com área comum.
- Apartamento de final **03** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com hall de circulação, pelo lado esquerdo com apartamento de final 02, pelo lado direito com apartamento de final 04, e pelos fundos com área comum.
- Apartamento de final **04** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com hall de circulação, pelo lado esquerdo com apartamento de final 03, pelo lado direito com área comum, e pelos fundos com área comum.
- Apartamento de final **05** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com área comum, pelo lado esquerdo com área comum, pelo lado direito com apartamento de final 06, e pelos fundos com hall de circulação.
- Apartamento de final **06** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com área comum, pelo lado esquerdo com apartamento de final 05, pelo lado direito com apartamento de final 07, e pelos fundos com hall de circulação.
- Apartamento de final **07** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com área comum, pelo lado esquerdo com apartamento de final 06, pelo lado direito com apartamento de final 08, e pelos fundos com hall de circulação.

- Apartamento de final **08** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com área comum, pelo lado esquerdo com apartamento de final 07, pelo lado direito com área comum, e pelos fundos com hall de circulação.
- Apartamento de final **09** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com hall de circulação, pelo lado esquerdo com área comum, pelo lado direito com apartamento de final 10, e pelos fundos com área comum.
- Apartamento de final **10** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com hall de circulação, pelo lado esquerdo com apartamento de final 09, pelo lado direito com apartamento de final 11, e pelos fundos com área comum.
- Apartamento de final **11** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com hall de circulação, pelo lado esquerdo com apartamento de final 10, pelo lado direito com apartamento de final 12, e pelos fundos com área comum.
- Apartamento de final **12** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com hall de circulação, pelo lado esquerdo com apartamento de final 11, pelo lado direito com área comum, e pelos fundos com área comum.
- Apartamento de final **13** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com área comum, pelo lado esquerdo com área comum, pelo lado direito com apartamento de final 14, e pelos fundos com hall de circulação.
- Apartamento de final **14** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com área comum, pelo lado esquerdo com apartamento de final 13, pelo lado direito com apartamento de final 15, e pelos fundos com hall de circulação.
- Apartamento de final **15** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com área comum, pelo lado esquerdo com apartamento de final 14, pelo lado direito com apartamento de final 16, e pelos fundos com hall de circulação.
- Apartamento de final **16** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com área comum, pelo lado esquerdo com apartamento de final 15, pelo lado direito com área comum, e pelos fundos com hall de circulação.
- Apartamento de final **17** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com hall de circulação, pelo lado esquerdo com área comum, pelo lado direito com apartamento de final 18, e pelos fundos com área comum.
- Apartamento de final **18** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com hall de circulação, pelo lado esquerdo com apartamento

de final 17, pelo lado direito com apartamento de final 18, e pelos fundos com área comum.

- Apartamento de final **19** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com hall de circulação, pelo lado esquerdo com apartamento de final 18, pelo lado direito com apartamento de final 20, e pelos fundos com área comum.
- Apartamento de final **20** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com hall de circulação, pelo lado esquerdo com apartamento de final 19, pelo lado direito com área comum, e pelos fundos com área comum.
- Apartamento de final **21** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com área comum, pelo lado esquerdo com área comum, pelo lado direito com apartamento de final 22, e pelos fundos com hall de circulação.
- Apartamento de final **22** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com área comum, pelo lado esquerdo com apartamento de final 21, pelo lado direito com apartamento de final 23, e pelos fundos com hall de circulação.
- Apartamento de final **23** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com área comum, pelo lado esquerdo com apartamento de final 22, pelo lado direito com apartamento de final 24, e pelos fundos com hall de circulação.
- Apartamento de final **24** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com área comum, pelo lado esquerdo com apartamento de final 23, pelo lado direito com área comum, e pelos fundos com hall de circulação.
- Apartamento de final **25** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com hall de circulação, pelo lado esquerdo com área comum, pelo lado direito com apartamento de final 26, e pelos fundos com área comum.
- Apartamento de final **26** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com hall de circulação, pelo lado esquerdo com apartamento de final 25, pelo lado direito com apartamento de final 27, e pelos fundos com área comum.
- Apartamento de final **27** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com hall de circulação, pelo lado esquerdo com apartamento de final 26, pelo lado direito com apartamento de final 28, e pelos fundos com área comum.
- Apartamento de final **28** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com hall de circulação, pelo lado esquerdo com apartamento de final 27, pelo lado direito com área comum, e pelos fundos com área comum.

- Apartamento de final **29** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com área comum, pelo lado esquerdo com área comum, pelo lado direito com apartamento de final 30, e pelos fundos com área comum.
- Apartamento de final **30** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com área comum, pelo lado esquerdo com apartamento de final 29, pelo lado direito com apartamento de final 31, e pelos fundos com área comum.
- Apartamento de final **31** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com área comum, pelo lado esquerdo com apartamento de final 30, pelo lado direito com apartamento de final 32, e pelos fundos com área comum.
- Apartamento de final **32** duplex. De quem da Rua 10 olha para o condomínio, confronta-se pela frente com área comum, pelo lado esquerdo com apartamento de final 31, pelo lado direito com área comum, e pelos fundos com área comum.
- Vaga nº **65** confronta pela frente e fundos com circulação de veículos e pedestres, pelo lado esquerdo com a vaga nº 64 e pelo lado direito com área comum (recepção / hall / recreação) e com o depósito nº 03.
- Depósito nº **01** confronta pela frente com elevador, pelo lado esquerdo e fundos com área comum do condomínio e pelo lado direito com circulação de veículos e pedestres.
- Depósito nº **02** confronta pela frente e lado esquerdo com área comum, pelo lado direito com circulação de veículos e pedestres, e fundos com elevador.
- Depósito nº **03** confronta pela frente com circulação de veículos e pedestres, pelo lado esquerdo com a vaga nº 65, pelo lado direito com o depósito nº 04 , e pelos fundos com área comum (recepção / hall / recreação).
- Depósito nº **04** confronta pela frente com circulação de veículos e pedestres, pelo lado esquerdo com o depósito nº 03, pelo lado direito com o depósito nº 05 , e pelos fundos com área comum (recepção / hall / recreação).
- Depósito nº **05** confronta pela frente com circulação de veículos e pedestres, pelo lado esquerdo com o depósito nº 04, pelo lado direito e pelos fundos com área comum (recepção / hall / recreação).
- Depósito nº **06** confronta pela frente área de acesso à escada, pelo lado esquerdo com área comum (recepção / hall / recreação), pelo lado direito com elevador, e pelos fundos com circulação de veículos e pedestres.

- Depósito nº **07** confronta pela frente área de acesso à escada, pelo lado esquerdo com elevador, pelo lado direito com vaga PCD, e pelos fundos com circulação de veículos e pedestres.
- Depósito nº **08** confronta pela frente com circulação de veículos e pedestres, pelo lado esquerdo com caixa de escadas, pelo lado direito com vaga PCD, e pelos fundos com área de acesso à escada.

IX – DA VINCULAÇÃO DAS VAGAS ACESSÓRIAS

Os apartamentos possuem cada um deles 01 vaga de estacionamento (área privativa acessória), vinculadas conforme a seguir:

APTO.	VAGA
101	1
102	2
103	3
104	4
105	5
106	6
107	7
108	8
109	9
110	10
111	11
112	12
113	13
114	14
115	15
116	16

APTO.	VAGA.
201	17
202	18
203	19
204	20
205	21
206	22
207	23
208	24
209	25
210	26
211	27
212	28
213	29
214	30
215	31
216	32

APTO.	VAGA
301	33
302	34
303	35
304	36
305	37
306	38
307	39
308	40
309	41
310	42
311	43
312	44
313	45
314	46

APTO.	VAGA
317	49
318	50
319	51
320	52
321	53
322	54
323	55
324	56
325	57
326	58
327	59
328	60
329	61
330	62

315	47
316	48

331	63
332	64

Lei 4.591/64 - Artigo 32 – alínea “E”
DECLARAÇÃO DAS ÁREAS

A requerente / incorporadora, já qualificada, e o responsável técnico p/ direção técnica/execução da obra, no final assinado e qualificado, **DECLARAM** para fins do disposto na alínea “e” do artigo 32 da Lei Federal 4.591/64 o constante do quadro de áreas NBR 12.721 anexo ao presente processo de incorporação, bem como o constante no item **VI** deste memorial.

Lei 4.591/64 - Artigo 32 – alínea “H”
DECLARAÇÃO DO ORÇAMENTO GLOBAL DA OBRA

A requerente / incorporadora, já qualificada, **DECLARA** para fins do artigo 32, alínea “h”, da Lei Federal 4.591/94, o valor de **R\$ 13.014.118,30** como custo global da obra conforme constante do Quadro III – item 13, do quadro de áreas em anexo (NBR 121.721) - (R8 NORMAL - CUB DEZEMBRO DE 2025).

Lei 4.591/64 - Artigo 32 – alínea “I”
DECLARAÇÃO DE DISCRIMINAÇÃO DE FRAÇÕES IDEAIS

A requerente / incorporadora, já qualificada, **DECLARA A DISCRIMINAÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS** do terreno que corresponderão às unidades autônomas da incorporação imobiliária do empreendimento denominado “**MONTCLAIRE**”, conforme item **VI** do memorial descritivo.

Lei 4.591/64 - Artigo 32 – alínea “L”
DECLARAÇÃO DE AQUISIÇÃO

A requerente / incorporadora, já qualificada, **DECLARA**, que adquiriu o terreno e que, portanto, não está sujeita a entregar nenhuma unidade para pagamento do mesmo, assumindo os riscos e as responsabilidades do empreendimento desta incorporação.

Lei 4.591/64 - Artigo 32 – alínea “M”
DECLARAÇÃO DE MANDATO

A requerente / incorporadora, já qualificada, já qualificada, para fins da **ALÍNEA “M”**, do art. 32 da Lei 4.591/64 de 16/12/64, **DECLARA QUE NÃO HÁ INSTRUMENTO DE MANDATO**, uma vez que é proprietária do terreno acima identificado, portanto, assume total responsabilidade pela incorporação imobiliária.

Lei 4.591/64 - Artigo 32 – alínea “N”
DECLARAÇÃO DO PRAZO DE CARÊNCIA

A requerente / incorporadora, já qualificada, para os fins do disposto na **alínea “n”** do artigo 32, da Lei 4.591/64, **DECLARA** que para efeitos de registro de Incorporação, fica fixado para efetivação da incorporação, o prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, dentro do qual a declarante se reserva o direito de desistir do empreendimento, caso não comercialize pelo menos **60%** (sessenta por cento) das unidades que compõem o empreendimento em apreço; sendo que em caso de desistência da incorporação, a declarante denunciará sua intenção ao Registro de Imóveis, bem como comunicará aos adquirentes ou candidatos a aquisição das unidades autônomas, restituindo-lhes dentro de

30 dias, as quantias que deles houver recebido, sob pena de serem elas cobradas por via executiva, a declarante cumprirá, além das obrigações acima, todas as previstas no artigo 35, parágrafo 2º e artigo 36 da Lei 4.591/64.

Lei 4.591/64 - Artigo 32 – alínea “P”
DECLARAÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM

A requerente / incorporadora, já qualificada, para fins da **ALÍNEA “P”**, do Art.32, da Lei 4.591/64 de 16/12/64, **DECLARA** que o empreendimento residencial “**MONTCLAIRE**” possui 02 vagas PCD sem numeração e assim identificadas e 65 vagas para estacionamento de veículos, sendo 64 vinculadas às unidades autônomas (área privativa acessória) e 01 vaga unidade autônoma, tudo já numerado e identificado neste memorial, e conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Campos do Jordão/SP.

DO CONTRATO PADRÃO

A requerente / incorporadora, já qualificada, **DECLARA** que para alienação das unidades habitacionais do empreendimento em questão **não será adotado** o CONTRATO PADRÃO.

Lei 4.591/64 - Artigo 48
DECLARAÇÃO REGIME DE CONSTRUÇÃO

A requerente / incorporadora, já qualificada, **DECLARA** a Vossa Senhoria, para fins do disposto no artigo 48 e seguintes da Lei Federal 4.591/64, que o regime da construção adotado para o empreendimento em questão é o de **EMPREITADA** a preço **REAJUSTÁVEL**, conforme dispõe o parágrafo segundo do artigo 55 da aludida norma legal, e tem como acabamento o padrão médio.

DO CÁLCULO DE ÁREAS

A requerente / incorporadora, já qualificada, e o responsável técnico p/ direção técnica/execução da obra, no final assinado e qualificado, **DECLARAM** que eventuais divergências apontadas com relação ao resultado da somatória das áreas lançadas nas colunas dos quadros II, III, IV-A e IV-B do quadro de áreas (NBR 12.721) se dá pelo fato do cálculo ser efetuado com 09 casas decimais (informação constante no rodapé quadros), mas não sendo possível de inseri-las nos campos específicos, usando-se desta forma a aproximação decimal das casas numéricas apresentadas após a vírgula, tendo em vista o cálculo das áreas comuns e os valores terem como base a fração ideal de cada unidade autônoma, sendo números e proporções de algarismos infinitos, o que leva as pequenas diferenças de cálculo no final. Declara ainda, que o critério utilizado para o cálculo das áreas foi aquele preconizado pela NBR 12.721/07, sendo considerado não somente a área aprovada como construída (computável e não computável) pela Prefeitura Municipal, mas também todas as áreas que compõem o empreendimento (áreas não edificadas, jardins, circulação, etc...)

TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

A requerente / incorporadora, já qualificada, por intermédio do presente termo, submete o empreendimento “**MONTCLAIRE**”, objeto desta incorporação ao regime de **AFETAÇÃO**, conforme previsto nos arts. 31-A e seguintes da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. A incorporadora acima declara, sob as penas da lei, que o imóvel objeto da incorporação imobiliária está livre de ônus reais, fiscais, judiciais e extrajudiciais, inexistindo em relação aos mesmos ações reais e/ou pessoais reipersecutórias, o que é declarado para todos os efeitos de direito. Em decorrência do presente, constituindo-se em patrimônio de afetação, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, os quais destinam-se

única e exclusivamente à consecução da incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades autônomas aos futuros adquirentes, e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora.

DECLARAÇÃO FINAL

A requerente / incorporadora, já qualificada, declara que os documentos exigidos pelo artigo 32, alíneas de “A” a “P”, e demais disposições da Lei 4.591/64 encontram-se relacionados em ordem alfabética compondo um processo indivisível para ser arquivado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão / SP, atendendo todas as exigências legais pertinentes ao registro da incorporação do condomínio residencial denominado “**MONTCLAIRE**”.

Campos do Jordão/SP, 12 de janeiro de 2026.

ABCMONT INCORPORADORA LTDA

GEORGE LUCIANO BESERRA JUNDI

inscrito no CREA sob nº 5061142525

Responsável técnico

p/ direção técnica / execução da obra



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: UQT4G-DUV6J-GHENZ-6H82A

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

DANIEL MOREIRA MONTEIRO (CPF ***.360.648-**))

GEORGE LUCIANO BESERRA JUNDI (CPF ***.921.898-**))

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/UQT4G-DUV6J-GHENZ-6H82A>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>