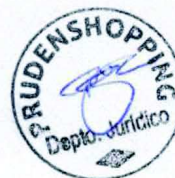


**ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DA COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE, ESTADO DE SÃO
PAULO**

Incorporação Imobiliária do Subcondomínio
"PRESIDENTE PRUDENTE HOTEL",
a ser erigido sobre parte do imóvel objetivado pela
matrícula nº 36.725 desta Serventia.

A **QDI 9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede nesta
Capital de São Paulo, na Rua Batataes, nº 460, conjuntos 102 e 104, Jardim
Paulista, CEP 01423-010, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.244.375/0001-74,
com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São
Paulo - JUCESP sob o NIRE nº 35.226.362.697 e última alteração
protocolada sob o nº 397.730/19-6, em sessão de 23/07/2019, neste ato
representada na forma de seus atos societários, na qualidade de
INCORPORADORA por mandato conforme documentos anexos, vem,
respeitosamente, à presença de V.Sa., apresentar os documentos exigidos
pelo artigo 32 da Lei de Condomínio e de Incorporações (nº 4.591/64) e
legislação complementar, relativos ao Subcondomínio "Presidente Prudente
Hotel", a ser edificado sobre parte do imóvel objetivado pela matrícula nº
36.725 desta Serventia.



Dessa forma, requer sejam autuados e examinados os instrumentos e documentos ora trazidos a esta Serventia para que sejam procedidos todos os atos registraes necessários ao registro da **incorporação imobiliária** do aludido empreendimento, na forma da lei, razão pela qual o faz do modo a seguir descrito e identificado.

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DO SUBCONDOMÍNIO EDIFÍCIO "PRESIDENTE PRUDENTE HOTEL"

I. DA LOCALIZAÇÃO E DENOMINAÇÃO

1.1 O subcondomínio objeto da presente incorporação imobiliária denominar-se-á "Presidente Prudente Hotel" e localizar-se-á no município de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, na Avenida Manoel Goulart, nº 2.400 ("Subcondomínio Hotel").

1.2 O Subcondomínio Hotel será implantado em somente parte do imóvel objetivado pela matrícula 36.725 desta Serventia, na área de 1.200,00m², conforme croqui descritivo anexo (**ANEXO 1.2**). Referida área se encontra livre e desimpedida de ônus e gravames, conforme averbações de nºs 16 e 17 de referida matrícula imobiliária. Tanto a área comum, como a privativa do Subcondomínio Hotel estão localizadas em parte da matrícula 36.725 desta Serventia.

II. DO IMÓVEL

2.1 A presente incorporação imobiliária será desenvolvida sobre parte do imóvel objetivado pela matrícula nº 36.725 desta Serventia, área essa com a seguinte descrição perimetral, conforme memorial descritivo desenvolvido pelo engenheiro agrimensor Antonio Julio Victorino, CREA 0640999407-SP, cujo memorial e croqui são rubricados e integram o presente como anexo (**ANEXO 2.1**):

"Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 00, de coordenadas N 7.554.178,948m e E 458.063,172m; Situado na divisa com a Avenida Manoel Goulart e na confluência com o Prudenshopping; deste, segue confrontando com o Prudenshopping, com o azimuth de 86°40'59" e distância de 13,99 m, até o vértice 01; com o azimuth de 116°40'59" e distância de 15,14 m, até o vértice 02; com o azimuth de 26°40'59" e distância de 17,55 m, até o vértice 03; com o azimuth de 116°40'59" e



distância de 38,66 m, até o vértice 04; com o azimuth de 206°40'59" e distância de 17,55 m, até o vértice 05; com o azimuth de 116°40'59" e distância de 8,60 m, até o vértice 06; com o azimuth de 146°40'59" e distância de 13,99 m, até o vértice 07; Situado na divisa com a Avenida Manoel Goulart; deste, segue confrontando com a mesma, com o azimuth de 296°40'59" e distância de 86,64m, até o vértice 00, ponto inicial da descrição deste perímetro, fechando assim uma área de 1.200,00 m²."

2.2 O imóvel objeto da presente incorporação é lançado pela Prefeitura Municipal de Presidente Prudente sob o contribuinte nº 26.4.4.1404.0800.001 - Cadastro 606440001 (em área maior).

III. PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA

3.1 É proprietária tabular do Imóvel **PRUDENSHOPPING S/A**, com sede no município de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, na Avenida Manoel Goulart, nº 2.400, Jardim das Rosas, CEP 19060-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.584.404/0001-07, com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE nº 35.300.170.661, cuja alteração e consolidação do estatuto fora protocolada sob o nº 156.452/12-1, em sessão de 13/04/2012, neste ato representada na forma de seus atos societários ("Proprietária"), que outorgou poderes para **QDI 9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** incorporar o subcondomínio Presidente Prudente Hotel, conforme procuração pública lavrada em 10/12/2018, nas Notas do 27º Tabelionato da Capital do Estado de São Paulo, Livro 2450, fls. 145, em cumprimento ao artigo 31 da Lei 4.591/64.

IV. DOS TÍTULOS AQUISITIVOS E HISTÓRICO VINTENÁRIO

4.1 A matrícula nº 36.725 originou-se da unificação dos imóveis objetivados pelas matrículas nºs 23.087, 23.088 e 32.509 desta Serventia.

4.2 Os imóveis objetivados pelas matrículas nºs 23.087 e 23.088 desta Serventia foram adquiridos pela Proprietária por compra feita de Prudento - Companhia Prudentina de Desenvolvimento, conforme escritura pública lavrada em 23 de novembro de 1990, nas notas do 1º Tabelionato de Presidente Prudente (livro 342, folhas 156), registrada sob o nº 6 nas aludidas matrículas, em 30 de janeiro de 1991.



4.3 O imóvel objetivado pela matrícula nº 32.509 originou-se da unificação dos imóveis objetivados pelas matrículas 22.447 e 22.448 desta Serventia, que foram adquiridos pela Proprietária por incorporação de bens feita por Prudenco – Companhia Prudentina de Desenvolvimento, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 30 de dezembro de 1985, devidamente registrada na JUCESP sob nº 177.280/86 em 15 de janeiro de 1986, devidamente registrada nas aludidas matrículas sob nº 2 em 16 de janeiro de 1986.

V. DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO PRUDENSHOPPING

5.1 O Condomínio Prudenshopping, complexo de múltipla destinação, é composto de duas partes distintas, quais sejam:

(a) parte de propriedade exclusiva dos condôminos de cada um dos subcondomínios hotel ("Subcondomínio Hotel") e shopping center ("Subcondomínio Shopping Center"); e

(b) partes de propriedade e uso comuns apenas para os condôminos do Subcondomínio Hotel, inalienáveis e indivisíveis e indissoluvelmente ligadas às suas respectivas unidades autônomas, conforme definido adiante.

5.2 Os Subcondomínios Hotel e Shopping Center são partes integrantes e indissociáveis do Condomínio Prudenshopping.

5.3 O Subcondomínio Hotel, objeto desta incorporação, será realizado de acordo com o projeto anexo, aprovado pela Prefeitura do Município de Presidente Prudente, conforme Termo de Aprovação de Projeto e Alvará de Execução nº 1097/2017, expedido em 14/12/2017.

5.3 O Subcondomínio Shopping Center, destinado exclusivamente à instalação de atividades de uso não residencial, está pronto e acabado e não faz parte integrante desta incorporação imobiliária, sendo considerado em sua integralidade como 1 (uma) unidade autônoma dentro do Condomínio Prudenshopping.

5.4 A especificação do Subcondomínio Shopping Center será realizada oportunamente pela Proprietária.

5.5 Segue adiante a descrição das áreas do Subcondomínio Hotel:



A. ÁREA COMUM DE USO EXCLUSIVO DOS CONDÔMINOS DO SUBCONDOMÍNIO HOTEL

NO SUBSOLO

Possuía em área comum de uso exclusivo dos condôminos do Subcondomínio Hotel: controle de acesso serviço/hóspedes, rouparia/lavadeira/triagem, governança, DML, depósito/manutenção, escada, circulação serviço, RH, vestiário masculino, vestiário feminino, elevador serviço, 02 poços de elevador, calçada, ambiente de gás, gerador, ambiente de lixo reciclável, lixo orgânico e 50 (cinquenta) vagas de garagem para estacionamento de veículos, sendo 40 (quarenta) localizadas no nível "Estacionamento MG" e 10 (dez) na projeção do prédio do Subcondomínio Hotel, não numeradas no projeto aprovado, porém demarcadas em croqui anexo.

NO PAVIMENTO TÉRREO

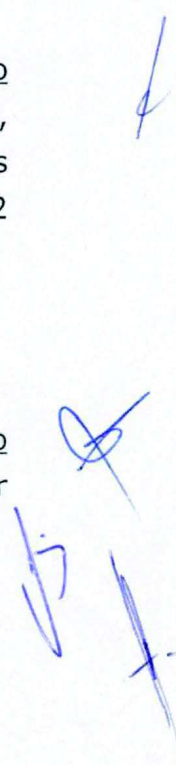
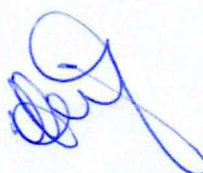
Possuía em área comum de uso exclusivo dos condôminos do Subcondomínio Hotel: lobby, lounge, caixa de escada, lavabo P.N.E., 02 lavabos, circulação, gerência, maleiro, CPD, recepção, reserva/vendas/apoio com depósito, quadros elétricos, circulação, controle, administração, 02 caixas de escada, depósito, 02 ambientes de reuniões, foyer, elevador serviço e 02 elevadores sociais.

NO PAVIMENTO MEZANINO

Possuía em área comum de uso exclusivo dos condôminos do Subcondomínio Hotel: 02 caixas de escada, ambiente de café da manhã, cozinha com depósito, 02 elevadores sociais, elevador de serviço, quadros elétricos, refeitório, circulação, descanso, 02 banhos, lavabo P.N.E., 02 lavabos, sala de ginástica.

NOS 1º AO 8º ANDARES

Possuía em área comum de uso exclusivo dos condôminos do Subcondomínio Hotel: 02 caixas de escadas, 02 elevadores sociais, elevador de serviço, área de circulação, shaft e ambiente de apoio.



NOS 9º AO 13º ANDARES

Possuía em área comum de uso exclusivo dos condôminos do Subcondomínio Hotel: 02 elevadores sociais, elevador serviço, área de circulação, ambiente de apoio e circulação, shaft e 02 caixas de escada.

NA CASA DE MÁQUINA/BARRILETE

Possuía em área comum de uso exclusivo dos condôminos do Subcondomínio Hotel: caixa de escada, barrilete, 03 apoios de máquina.

NA CAIXA D'ÁGUA

Possuía em área comum de uso exclusivo dos condôminos do Subcondomínio Hotel: 06 caixas d'agua.

B. ÁREA PRIVATIVA DE USO EXCLUSIVO DOS CONDÔMINOS DO SUBCONDOMÍNIO HOTEL

NOS 1º AO 8º ANDARES

Possuirá em área privativa de uso exclusivo dos condôminos do Subcondomínio Hotel: 09 (nove) suítes padrão e 02 (duas) suítes P.N.E. em cada andar, a saber:

1º andar: apartamentos nºs 101, 102, 103, 104, 106, 108, 109, 110 e 111, e apartamentos PNE nºs 105 e 107
2º andar: apartamentos nºs 201, 202, 203, 204, 206, 208, 209, 210 e 211, e apartamentos PNE nºs 205 e 207
3º andar: apartamentos nºs 301, 302, 303, 304, 306, 308, 309, 310 e 311, e apartamentos PNE nºs 305 e 307
4º andar: apartamentos nºs 401, 402, 403, 404, 406, 408, 409, 410 e 411, e apartamentos PNE nºs 405 e 407
5º andar: apartamentos nºs 501, 502, 503, 504, 506, 508, 509, 510 e 511, e apartamentos PNE nºs 505 e 507
6º andar: apartamentos nºs 601, 602, 603, 604, 606, 608, 609, 610 e 611, e apartamentos PNE nºs 605 e 607
7º andar: apartamentos nºs 701, 702, 703, 704, 706, 708, 709, 710 e 711, e apartamentos PNE nºs 705 e 707
8º andar: apartamentos nºs 801, 802, 803, 804, 806, 808, 809, 810 e 811, e apartamentos PNE nºs 805 e 807



NOS 9º AO 13º ANDARES

Possuirá em área privativa de uso exclusivo dos condôminos do Subcondomínio Hotel: 12 (doze) suítes padrão em cada andar, a saber:

9º andar: apartamentos nºs 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911 e 912

10º andar: apartamentos nºs 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011 e 1012

11º andar: apartamentos nºs 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111 e 1112

12º andar: apartamentos nºs 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211 e 1212

13º andar: apartamentos nºs 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311 e 1312

VI. DO ACESSO AO SUBCONDOMÍNIO HOTEL

6.1 Por força de "Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Uso e Outras Avenças" celebrada em 04 de outubro de 2019, o Prudenshopping S/A, com sede no município de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, na Avenida Manoel Goulart, nº 2.400, Jardim das Rosas, CEP 19060-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.584.404/0001-07, instituiu em favor do Condomínio Master (conforme tal termo é definido na Cláusula 9.3 abaixo), em caráter irrevogável, irretratável e sem limite temporal, o direito real de uso sobre parte de sua propriedade, parte essa melhor descrita e caracterizada nos croquis anexos (**ANEXO 6.1**) ("Área de Circulação e Acessos").

6.2. Os condôminos e usuários do Subcondomínio Hotel terão livre acesso a partir da via pública ao Condomínio Master, podendo se utilizar livremente da Área de Circulação e Acessos para acesso ao Subcondomínio Hotel.

6.3 A Área de Circulação e Acessos é de propriedade exclusiva do condômino do Subcondomínio Shopping Center, não constituindo parte de propriedade comum dos condôminos do Subcondomínio Hotel.



VII. DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES INTEGRANTES DO SUBCONDOMÍNIO HOTEL

7.1 Cada uma das 148 (cento e quarenta e oito) unidades autônomas do Subcondomínio Hotel terão as seguintes áreas e fração ideal no terreno e nas coisas comuns, a saber:

(A) Unidades autônomas tipo de final 1 a 4, 6 e 8 a 11 do 1º ao 8º andares:

Área	m ²
Área privativa total	21,850
Área de uso comum	26,121
Área real total	47,971
Coefficiente de proporcionalidade = fração ideal de terreno	0,0005760

(B) Unidades autônomas tipo de final 5 do 1º ao 8º andares:

Área	m ²
Área privativa total	33,000
Área de uso comum	39,458
Área real total	72,458
Coefficiente de proporcionalidade = fração ideal de terreno	0,0008700

(C) Unidades autônomas tipo de final 7 do 1º ao 8º andares:

Área	m ²
Área privativa total	32,660
Área de uso comum	39,048
Área real total	71,708
Coefficiente de proporcionalidade = fração ideal de terreno	0,0008610

(D) Unidades autônomas tipo de final 1 a 12 do 9º ao 13º andares:

Área	m ²
Área privativa total	21,850
Área de uso comum	26,120
Área real total	47,970
Coefficiente de proporcionalidade = fração ideal de terreno	0,0005760



7.2 As áreas, em metros quadrados aqui referidas, são consideradas como área real, conforme sua identificação no quadro II da NBr 12.721.

7.3 O Subcondomínio Hotel contará com o direito ao uso de 50 (cinquenta) vagas de garagem para o estacionamento do mesmo número de veículos, não numeradas no projeto aprovado, porém discriminadas e identificadas nos croquis anexos (**ANEXO 7.3**). A utilização das vagas pelo Subcondomínio Hotel será feita de acordo com a determinação prevista na convenção de condomínio do Condomínio Master do "(conforme tal termo é definido na Cláusula 9**Erro! Fonte de referência não encontrada.** abaixo).

VIII. DAS CONFRONTAÇÕES E LOCALIZAÇÕES DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO SUBCONDOMÍNIO HOTEL

8.1 As unidades autônomas do Subcondomínio Hotel terão as localizações e confrontações conforme croquis anexos (**ANEXO 8.1**).

IX. DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

9.1 Por força do registro de nº 4 da matrícula 36.725, a Proprietária instituiu sobre o imóvel um condomínio de conformidade com a Lei 4.591/64.

9.2 A Proprietária e a Incorporadora requerem a re-ratificação da convenção existente com o objetivo de trazer novas diretrizes para o uso do Condomínio Prudenshopping e seus Subcondomínios.

9.3 Além da convenção de condomínio do Condomínio Prudenshopping ("Condomínio Master"), os Subcondomínios estarão sujeitos às respectivas normas específicas de cada Subcondomínio, cujas minutas integram a nova convenção de condomínio.

X. DAS DECLARAÇÕES

10.1 Atendendo ao disposto no artigo 32 da Lei nº 4.591/64, a **INCORPORADORA** declara o que se segue:

a) que o histórico vintenário dos títulos de propriedade (alínea "c"), o memorial descritivo das especificações da obra projetada para o Subcondomínio Hotel (alínea "g"), a minuta da futura convenção de condomínio do Condomínio Master, bem como dos respectivos



subcondomínios (alínea "j") e o atestado de idoneidade (alínea "o") são apresentados em separado;

b) que o cálculo das áreas das edificações (alínea "e"), a discriminação das frações ideais de terreno e coisas comuns (alínea "i") e a avaliação do custo de obra (alínea "h") acham-se explicitados nos quadros da NBr 12.721;

c) que em virtude do terreno ter sido pago em dinheiro e não em unidades a serem construídas, deixa de apresentar o documento referente à alínea "l" do artigo 32 da Lei 4.591/64;

d) que o instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31 é apresentado em anexo;

e) de acordo com a alínea "n", que o referido empreendimento está sujeito ao regime de carência, de que trata o artigo 34 da Lei 4.591/64, sendo lícito à mesma desistir da presente, na hipótese de não serem vendidas unidades autônomas integrantes do Subcondomínio Hotel correspondentes a um mínimo de 50% (cinquenta por cento) do total de unidades existentes, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, na forma da Lei. Fica desde já esclarecido que à **INCORPORADORA** é facultado dar prosseguimento ao empreendimento mesmo na hipótese de não se verificar a comercialização de unidades na quantidade e prazo acima previstos.

10.2 De acordo com a alínea "p" do artigo 32, o Subcondomínio Hotel conterà 50 (cinquenta) vagas de garagem para o estacionamento do mesmo número de veículos, não numeradas no projeto aprovado, porém demarcadas conforme croquis anexos (**ANEXO 7.3**), cuja utilização está regulada na convenção de condomínio.

XI. DOS DOCUMENTOS

11.1 A **INCORPORADORA** junta ao presente toda a documentação exigida por lei para registro perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente.

XII. DO REGISTRO

12.1 Para que produza todos os efeitos, a **INCORPORADORA** assina o presente e autoriza o 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente a proceder com todos os atos de registro e averbações necessários para o bom e fiel cumprimento deste instrumento.

XIII. DA AFETAÇÃO

13.1 Exercendo a faculdade que lhe confere o artigo 31-A da Lei 4.591/64, a **INCORPORADORA** solicita a averbação do regime de afetação para o



empreendimento a ser realizado (Subcondomínio Hotel), pelo qual o terreno e as acessões, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados manter-se-ão apartados do patrimônio da requerente, constituindo patrimônio de afetação destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos adquirentes.

Presidente Prudente/SP, 04 de outubro de 2019.

QDI 9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

PRUDENSHOPPING S/A

Fátima R. B. de Santana
Diretora Geral

Responsável técnico pelo projeto:

Eng. Osny Liberati Vieira
CREA: 5060730418/D



2º Oficial de Registro de Imóveis de Presidente Prudente

Prenotado no Livro 01 sob o nº 286.886 em 11/10/2019
e Registrado no Livro 02 em 14/10/2019.

MAT - 36.725 - AV.22

MAT - 36.725 - REG.21

O REFERIDO É VERDADE E DOU FE - Presidente Prudente, 14/10/2019.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E SEUS ANEXOS	
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - SP - SÃO PAULO	
BEL. MÁRCIO MINUZZI DE MEDEIROS	
Oficial	
BEL. ROBERSON DE OLIVEIRA JESUS	CLÁUDIO APARECIDO EUZÉBIO
OFICIAL SUBSTITUTO	Bel. LUCAS CESAR CHAVES DE SOUZA
	EDSON MACHADO JÚNIOR
	SIVALDO DOS SANTOS
	ESCRIVÃO

- () Bel. Márcio Minuzzi de Medeiros-Oficial (x) Claudio Aparecido Euzébio-Escr
() Bel. Roberson de Oliveira Jesus-Subst () Bel. Edson Machado Júnior-Escr
() Bel. Lucas Cesar Chaves de Souza-Escr.

AVULSO
AVULSO
AVULSO

Fátima R. B. de Santana

35

REGISTRO DE IMÓVEIS - VAMPRE
LY DA SILVA
AUTORIZADA
S. CAPITAL

