

CARTILHA PARA REGISTROS DE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS E CONDOMÍNIOS

Realização:



Parceiros
Institucionais:



**CARTILHA
PARA
REGISTROS DE
INCORPORAÇÕES
IMOBILIÁRIAS E
CONDOMÍNIOS**



DIRETORIA CORI-MG

PRESIDENTE:

Fernando Pereira do Nascimento

VICE PRESIDENTE:

Francisco José Rezende dos Santos

SECRETÁRIA GERAL:

Lilian Maria Gomes de Oliveira

TESOUREIRO:

Marcelo Rezende Campos Marinho Couto

CONSELHO:

Conselho Fiscal: Luciano Dias Bicalho Camargos

Conselho Fiscal: Keziah Alessandra Vianna Silva Pinto

Conselho Fiscal: Humberto Gomes do Amaral

Conselho Deliberativo: Ana Cristina de Souza Maia

Conselho Deliberativo: Danilo de Assis Faria

Conselho Deliberativo: Vander Zambeli Vale

Conselho Deliberativo: Flávio Augusto Silva de Oliveira
Costa





DIRETORIA SERJUS/ANOREG-MG

PRESIDENTE:

Roberto Dias de Andrade

VICE-PRESIDENTE:

Ari Álvares Pires Neto

2º Vice-Presidente: Wolfgang Jorge Coelho

DIRETORES:

1ª Diretora Secretária: Walquiria Mara

2º Diretor Secretário: José Nadi Nery

1º Diretor Financeiro: Nilo de Carvalho Nogueira Coelho

2º Diretor Financeiro: Eduardo Calais

Diretor Ouidor: João Marques de Vasconcelos

DIRETORIA DE DEPARTAMENTOS

Registro de Imóveis: Francisco José Rezende dos Santos (titular do 4º Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG)

Tabelionato de Notas: Marcellly Carneiro Ferreira (titular do 1º Ofício de Notas de Esmeraldas/MG)

Registro Civil das Pessoas Naturais: Leandro Augusto Neves Correa (titular do Registro Civil das Pessoas Naturais de Ervália/MG)

Tabelionato de Protesto: Jorge Eduardo Brandão Coelho Vieira (titular do Tabelionato de Protesto de Títulos de Manhuaçu/MG)

Registro de Títulos e Documentos das Pessoas Jurídicas: Júlia Botelho Vidigal (titular do Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Patos de Minas)

Registro de Títulos e Documentos das Pessoas (aposentados): Maria Edna Costa Ferreira Leite

CONSELHO FISCAL - EFETIVOS:

Afonso Celso de Souza Lima

José Celso R. Vilela de Oliveira

Humberto Eustáquio L. Frederico

CONSELHO FISCAL - SUPLENTE:

Benedito Negri Filho

Wander de Barros Quintão

Hermínia Maria Firmeza Bráulio

DIRETORIA REGIONAL:

Alto Paranaíba: Regina Maria de Lima Chaves (Titular do 2º Tabelionato de Notas de Araxá/MG)

Alto Jequitinhonha: Shirley Terezinha Oliveira (Titular do Cartório de Notas de Diamantina/MG)

Campo das Vertentes: Maurício Carlos Batista (Titular do 2º Ofício de Notas de Barbacena/MG)

Centro Oeste: Vicente de Paulo Carvalho (Titular do Ofício de Registro de Imóveis de Bom Despacho/MG)

Jequitinhonha/Mucuri: Jannice Amóras Monteiro (Titular do Ofício de Registro de Imóveis de Pedra Azul)

Noroeste: Humberto Eustáquio Lisboa Frederico (Titular do Ofício de Registro de Imóveis de Unaí)

Norte: Sérgio de Freitas Barbosa (Titular do Ofício de Registro de Imóveis de Rio Pardo de Minas)

Rio Doce: Jacinta de Lourdes de Faria Costa (Titular do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Governador Valadares)

Sul: Marcos de Carvalho Balbino (Titular de Registro de Imóveis de Extrema)

Triângulo: Djalma Pizarro (Titular do 2º Tabelionato de Notas de Uberlândia)

Vale do Aço: Wander de Barros Quintão (Titular do Cartório de Notas de Ipatinga)

Zona da Mata – Henrique Guarçoni Marinho (Titular do Registro de Imóveis de Eugenópolis)



DIRETORIA SINDUSCON-MG

TRIÊNIO 2015-2018

PRESIDENTE:

Andre de Sousa Lima Campos

1º VICE-PRESIDENTE:

Geraldo Jardim Linhares Júnior

VICE-PRESIDENTES:

Área Imobiliária: José Francisco Couto de Araújo Cançado

Obras Industriais: Ilso José de Oliveira

Política, Relações Trabalhistas e Recursos Humanos:

Walter Bernardes de Castro

Área de Materiais, Tecnologia e Meio Ambiente: Eduardo Henrique Moreira

Administrativo-Financeiro: Bruno Vinícius Magalhães

Comunicação Social: Evandro Veiga Negrão de Lima Junior

DIRETORES:

Área Administrativa e Financeira: Eustáquio Costa Cruz Cunha Peixoto / Bruno Gramiscelli Costa

Área Imobiliária: Bráulio Franco Garcia / Raphael Rocha Lafetá

Área de Materiais e Tecnologia: Cantídio Alvim Drumond

Área Ambiental: Carlos Eduardo Battesini Pereira

Técnica Ambiental: Fernando Sergio Fogli

Área de Obras Industriais: Marcos Vieira Febronio

Área de Obras Públicas: Felipe Borges de Azevedo

Área de Política e Relações Trabalhistas: Ricardo Catão Ribeiro

Área de Comunicação Social: Flávia Lacerda Valadares Gontijo / Guilherme Henrique Pimentel Santos

Legislação Urbana: Athos Martins Bernardes

Pequenas e Médias Empresas: Juliano de Noronha Graça

Programas Habitacionais: Bruno Xavier Barcelos Costa

Projetos: Renato Ferreira Machado Michel

Relações Institucionais: Werner Cançado Rohlfs

COORDENADOR SINDICAL:

Daniel Ítalo Richard Furletti





FICHA TÉCNICA

REALIZAÇÃO:

Associação dos Notários e Registradores do Estado de Minas Gerais – SERJUS – ANOREG/MG

Rua Ludgero Dolabela, nº 964 – CS – Gutierrez
Belo Horizonte/MG – CEP: 30441-048
Telefone: (31) 3298-8400
Site: <http://www.serjus.com.br>
E-mail: atendimento@serjus.com.br

Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais – CORI-MG

Rua Gonçalves Dias, nº 2.132 – sala 502 – Lourdes
Belo Horizonte/MG – CEP: 30140-092
Telefone: (31) 2520-1690 / (31) 2576-1200
Site: www.corimg.org
E-mail: secretaria@corimg.org

Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais – SINDUSCON-MG

Rua Marília de Dirceu, nº 226 – 3º e 4º andares – Lourdes
Belo Horizonte/MG – CEP: 30170-090
Telefone: (31) 3253-2666 – Fax: (31) 3253-2667
Site: www.sinduscon-mg.org.br
E-mail: sinduscon@sinduscon-mg.org.br

ELABORAÇÃO:

Ari Álvares Pires Neto

Vice-presidente da SERJUS – ANOREG/MG

Branca Macahubas Cheib

Consultora Imobiliária e Urbanística do Sinduscon-MG

Bruno Vinícius Magalhães

Vice-presidente Administrativo Financeiro do Sinduscon-MG

Daniel Ítalo Richard Furletti

Coordenador Sindical do Sinduscon-MG

Danilo de Assis Faria

Registrador de Imóveis de Lagoa Santa/MG

Fernando Guedes Ferreira Filho

Assessor Jurídico do Sinduscon-MG e Presidente do Conselho de Política e Relações Trabalhistas da CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção)

Fernando Pereira do Nascimento

Presidente do CORI-MG e titular do 1º Registro de Imóveis de Belo Horizonte

Francisco José Rezende

Oficial do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte e Vice-presidente do CORI/MG – Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais

Keziah Alessandra Vianna Silva Pinto

Oficial de Registro de Imóveis de Brumadinho; Membro do Conselho Fiscal do CORI-MG (2017-2018); Coordenadora do Departamento de Cursos e Eventos do CORI-MG; Integrante do Departamento de Uniformização do CORI-MG; Integrante do Departamento de Regularização Fundiária do CORI-MG

Luciana Candioto de Carvalho Chalup Afí

Advogada, membro da Comissão de Direito da Indústria da Construção da OAB/MG

Luciano Dias Bicalho Camargos

Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Vespasiano e Membro do Conselho Fiscal do CORI-MG

Melila Barroso Ribeiro

Escrivente Substituta do Registro de Imóveis de Nova Lima

Paulo Henrique Gonçalves Pires

Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Ubaituba-BA

Rafael Santiago Costa

Advogado, sócio do escritório “Santos Rodrigues, Santiago e Tonello Sociedade de Advogados”

Roberto Dias de Andrade

Presidente do SERJUS-ANOREG/MG

Sérgio Santos Rodrigues

Advogado, sócio do escritório “Santos Rodrigues, Santiago e Tonello Sociedade de Advogados”

COORDENAÇÃO DO PROJETO:

Bruno Vinícius Magalhães

Vice-presidente Administrativo Financeiro do Sinduscon-MG

CONSULTORIA ESPECIALIZADA:

Rafael Santiago Costa

Advogado – OAB-MG 98.869, sócio do escritório “Santos Rodrigues, Santiago e Tonello Sociedade de Advogados”

PROJETO GRÁFICO:

300 COMUNICAÇÃO



SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	9	2.4.3 Empreitada a preço unitário	29
PALAVRA DA DIRETORIA	9	PALAVRA DA DIRETORIA	9
APRESENTAÇÃO	9	2.4.3 Empreitada a preço unitário	29
2.4.1 Empreitada sob administração	28	2.4.1 Empreitada sob administração	28
2.4.2 Empreitada a preço global	28	2.4.2 Empreitada a preço global	28
2.4.3 Empreitada a preço unitário	29	2.4.3 Empreitada a preço unitário	29
PALAVRA DA DIRETORIA	9	APRESENTAÇÃO	9
2.4.1 Empreitada sob administração	28	2.4.1 Empreitada sob administração	28
2.4.2 Empreitada a preço global	28	2.4.2 Empreitada a preço global	28
2.4.3 Empreitada a preço unitário	29	2.4.3 Empreitada a preço unitário	29
APRESENTAÇÃO	9	PALAVRA DA DIRETORIA	9
2.4.1 Empreitada sob administração	28	2.4.1 Empreitada sob administração	28
2.4.2 Empreitada a preço global	28	2.4.2 Empreitada a preço global	28
2.4.3 Empreitada a preço unitário	29	2.4.3 Empreitada a preço unitário	29
PALAVRA DA DIRETORIA	9	APRESENTAÇÃO	9
2.4.1 Empreitada sob administração	28	2.4.1 Empreitada sob administração	28
2.4.2 Empreitada a preço global	28	2.4.2 Empreitada a preço global	28
2.4.3 Empreitada a preço unitário	29	2.4.3 Empreitada a preço unitário	29
APRESENTAÇÃO	9	PALAVRA DA DIRETORIA	9
2.4.1 Empreitada sob administração	28	2.4.1 Empreitada sob administração	28
2.4.2 Empreitada a preço global	28	2.4.2 Empreitada a preço global	28
2.4.3 Empreitada a preço unitário	29	2.4.3 Empreitada a preço unitário	29



APRESENTAÇÃO	9	2.4.1 Empreitada sob administração	28
2.4.1 Empreitada sob administração	28	2.4.2 Empreitada a preço global	28
2.4.2 Empreitada a preço global	28	2.4.3 Empreitada a preço unitário	29
2.4.3 Empreitada a preço unitário	29	PALAVRA DA DIRETORIA	9
PALAVRA DA DIRETORIA	9	2.4.1 Empreitada sob administração	28
2.4.1 Empreitada sob administração	28	2.4.2 Empreitada a preço global	28
2.4.2 Empreitada a preço global	28	2.4.3 Empreitada a preço unitário	29
2.4.3 Empreitada a preço unitário	29	PALAVRA DA DIRETORIA	9
APRESENTAÇÃO	9	2.4.1 Empreitada sob administração	28
2.4.1 Empreitada sob administração	28	2.4.2 Empreitada a preço global	28
2.4.2 Empreitada a preço global	28	2.4.3 Empreitada a preço unitário	29
2.4.3 Empreitada a preço unitário	29	APRESENTAÇÃO	9
PALAVRA DA DIRETORIA	9	2.4.1 Empreitada sob administração	28
2.4.1 Empreitada sob administração	28	2.4.2 Empreitada a preço global	28
2.4.2 Empreitada a preço global	28	2.4.3 Empreitada a preço unitário	29
2.4.3 Empreitada a preço unitário	29	PALAVRA DA DIRETORIA	9
APRESENTAÇÃO	9	2.4.1 Empreitada sob administração	28
2.4.1 Empreitada sob administração	28	2.4.2 Empreitada a preço global	28
2.4.2 Empreitada a preço global	28	2.4.3 Empreitada a preço unitário	29
2.4.3 Empreitada a preço unitário	29	PALAVRA DA DIRETORIA	9
PALAVRA DA DIRETORIA	9	2.4.1 Empreitada sob administração	28
2.4.1 Empreitada sob administração	28	2.4.2 Empreitada a preço global	28
2.4.2 Empreitada a preço global	28	2.4.3 Empreitada a preço unitário	29
2.4.3 Empreitada a preço unitário	29	APRESENTAÇÃO	9
APRESENTAÇÃO	9		



APRESENTAÇÃO

O registro de incorporação imobiliária e a instituição de condomínio demandam a observação de procedimentos cujas normas regulamentadoras suscitam dúvidas e divergências de interpretação. Cientes dessa realidade, relevantes entidades das classes mais diretamente envolvidas com tal atividade no Estado de Minas Gerais vislumbraram oportunidade de unirem esforços em busca de maior entendimento desses procedimentos, especialmente no campo prático.

Com esse intuito, a Associação dos Notários e Registradores do Estado de Minas Gerais (**SERJUS/ANOREG-MG**), o Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais (**CORI-MG**) e o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (**SINDUSCON-MG**) constituíram um Grupo de Trabalho voltado à avaliação das práticas e procedimentos tanto dos registradores de imóveis quanto dos incorporadores imobiliários.

Esse grupo se reuniu em diversas ocasiões nos últimos meses, sempre objetivando identificar e dirimir as principais dúvidas inerentes aos registros de incorporação imobiliária e instituição de condomínio. A franca intenção de diálogo entre os agentes envolvidos foi característica marcante dos encontros, de modo que diferentes pontos de vista foram apresentados e ponderados, tornando possível o avanço conjunto e consensual em direção a maior uniformização das práticas que envolvem essas modalidades de registro.

O resultado está sendo agora apresentado não apenas aos filiados e associados das entidades diretamente envolvidas, mas a toda sociedade, beneficiária direta da busca por maior agilidade e uniformidade nos atos que envolvem a incorporação imobiliária e a instituição de condomínio.

Por meio de ampla revisão das checklists dos documentos necessários ao registro desses atos, bem como dos modelos de requerimentos e documentos relacionados, conforme minutas anexas – disponíveis no site www.coring.org –, as três entidades acreditam cumprir seu papel e convidam todos a aderirem a essa busca conjunta por procedimentos mais simples e céleres, sem prejuízo da segurança jurídica indispensável a esses relevantes negócios jurídicos.

Thiago Gomes de Melo

CREA/MG 110.259/D

Thiago Gomes de Melo

CREA/MG 110.259/D

Thiago Gomes de Melo

CREA/MG 110.259/D





LISTA DE DOCUMENTOS

**PARA REGISTRO
DE INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA**



LEI 4.591/64, PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013.

O incorporador deverá apresentar, no Ofício de Registro de Imóveis, os seguintes documentos, organizados nesta ordem.

CHECK LIST

1. MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO
2. TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO
3. CERTIDÕES NEGATIVAS DE TRIBUTOS FEDERAIS, ESTADUAIS E MUNICIPAIS
4. CERTIDÕES DAS JUSTIÇAS FEDERAL E ESTADUAL
5. CERTIDÕES DE PROTESTO DE TÍTULOS
6. CERTIDÕES DO IMÓVEL
7. HISTÓRICO DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL
8. PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO
9. QUADROS DA NBR 12.721:2006, COM ART/RRT
10. ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO
11. ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA
12. CONTRATO-PADRÃO
13. DECLARAÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM
14. DECLARAÇÃO EM QUE SE DEFINA A PARCELA DO PREÇO QUE TRATA O ART. 39, II, LEI 4.591/64
15. CERTIDÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO
16. DECLARAÇÃO DO PRAZO DE CARÊNCIA

 Caso já haja o Registro da Instituição de Condomínio, basta trazer a documentação acima.

 Caso a Instituição de Condomínio não esteja Registrada, trazer, além dos documentos acima, os necessários ao prévio registro da Instituição, bem

como da Convenção de Condomínio, conforme lista própria.

 O modelo de Memorial de Incorporação está disponível no site do CORI/MG (www.corimg.org).

1. MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, ASSINADO PELO INCORPORADOR, COM FIRMA RECONHECIDA

Se pessoa física, o requerimento deverá ser instruído com cópia de RG, CPF, comprovante de residência e certidão de nascimento (se solteiro) ou casamento expedida até no máximo 90 dias, ambos em cópias autenticadas, quando não constarem da matrícula estas informações e/ou se elas divergirem do memorial.

Se os cônjuges forem os incorporadores do empreendimento, ambos deverão assinar o requerimento.

Se apenas um dos cônjuges for incorporador, somente este assinará o requerimento, mas, nesse caso, deverá apresentar o instrumento de mandato outorgado pelo outro cônjuge, conforme mencionado no art. 31, § 1º, c/c art. 32 da Lei nº 4.591/1964, devendo ser observada a mesma exigência em relação aos alienantes do terreno, se não forem, ao mesmo tempo, incorporadores.

Se pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com cópia autenticada da última alteração contratual e com certidão simplificada da Junta Comercial ou do Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, na qual se verificará a capacidade de representação dos signatários do requerimento.

O memorial deve conter de forma expressa a qual regime está submetida a incorporação (preço global, empreitada ou administração); nome e qualificação do incorporador, com indicação do seu título se não for proprietário; denominação do edifício; definição sobre o prazo de carência e, quando fixado, seu prazo e as condições a autorizarem o incorporador a desistir do empreendimento; custo global da construção e custos de cada unidade autônoma; preço das frações ideais do terreno.

As declarações constantes do art. 32 da Lei 4.591/64 podem ser apresentadas de maneira apartada ou no corpo do requerimento.

2. TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

Escritura pública ou documento equivalente.

Será aceito também, escritura pública de promessa irrevogável e irretratável de compra e venda, de cessão de direitos ou de permuta, da qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, desde que não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais, e haja consentimento para demolição e construção devidamente registrado.

3. CERTIDÕES NEGATIVAS DE TRIBUTOS FEDERAIS, ESTADUAIS E MUNICIPAIS

FEDERAIS:

Certidão conjunta da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil, na qual estão incluídas as contribuições sociais (INSS)

ESTADUAIS

Da Fazenda Estadual.

MUNICIPAIS

Certidão negativa de tributos municipais, relativa a tributos diversos, com quitação plena ou total;

Serão referentes aos proprietários do terreno (atuais proprietários e promitentes compradores, se houver, inclusive seus cônjuges) e ao incorporador.

Em caso de pessoa jurídica, basta a apresentação das certidões referentes a ela própria, dispensada a exigência de apresentação de certidões relativas aos sócios.

Serão extraídas nos domicílios atuais do proprietário, do incorporador e na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado.

4. CERTIDÕES DAS JUSTIÇAS FEDERAIS E ESTADUAIS

FEDERAIS:

Do distribuidor cível e criminal da Justiça Federal

Dos Juizados Especiais Federais

De ações trabalhistas da Justiça do Trabalho

ESTADUAIS

Do distribuidor cível e criminal da Justiça Estadual

Dos Juizados Especiais Estaduais

Serão referentes aos proprietários do terreno (atuais proprietários e promitentes compradores, se houver, inclusive seus cônjuges) e ao incorporador.

Em caso de pessoa jurídica, basta a apresentação das certidões referentes à pessoa jurídica, dispensada a exigência de apresentação de certidões relativas aos sócios.

Serão extraídas nos domicílios atuais do proprietário, do incorporador e na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado.

Devem contemplar os processos judiciais eletrônicos.

As certidões de débitos trabalhistas (CNDT) serão emitidas e validadas no sítio eletrônico oficial do Tribunal Superior do Trabalho – TST.

Caso as certidões da Justiça Federal, da Justiça Esta-

dual ou da Justiça do Trabalho sejam positivas, deverá ser apresentada certidão esclarecedora dos fatos do processo ou histórico de tramitação extraída dos sítios eletrônicos oficiais dos tribunais em que conste, no mínimo, a identificação do processo, partes, fase processual e valor da causa.

5. CERTIDÕES DE PROTESTO DE TÍTULOS

Certidão negativa de protesto de título abrangendo 5 (cinco) anos; ou,

Caso haja na localidade Ofício de Registro de Distribuição, certidão negativa de distribuição ou certidão positiva de distribuição acompanhada de certidão do Tabelionato de Protesto para o qual o título ou documento tenha sido distribuído;

Serão referentes aos proprietários do terreno (atuais proprietários e promitentes compradores, se houver, inclusive seus cônjuges) e ao incorporador.

Em caso de pessoa jurídica, basta a apresentação das certidões referentes à pessoa jurídica, dispensada a exigência de apresentação de certidões relativas aos sócios.

Serão extraídas nos domicílios atuais do proprietário, do incorporador e na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado.

6. CERTIDÕES DO IMÓVEL

Certidão negativa de ônus reais expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

Certidão negativa de inscrição de ações reais e pessoais reipersecutórias expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

7. HISTÓRICO DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL, ABRANGENDO OS ÚLTIMOS 20 (VINTE) ANOS

O histórico vintenário constará do memorial de incorporação, conforme modelo.

Anexar certidões integrais dos respectivos registros (mencionar somente os atos translativos e eventuais ônus).

8. PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO

Projeto Arquitetônico devidamente aprovado pelas autoridades competentes, no original ou em cópia autenticada.

Nos municípios em que a aprovação ocorra apenas no projeto simplificado, deverá também ser apresentado o projeto completo.

Os projetos deverão ser assinados pelo profissional responsável e pelo proprietário, com firmas reconhecidas, sendo que o Oficial deverá conferir tais documentos apenas no aspecto formal, sendo vedada análise de conteúdo que está sob a responsabilidade de profissional habilitado.

Não será necessário o reconhecimento de firma da autoridade competente pela aprovação (art.763, inciso VI do Provimento nº 260/CGJ/2013).

9. QUADROS DA NBR 12.721:2006, COM ANOTAÇÕES/REGISTROS DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART-RRT)

Folha preliminar e os quadros I, II, III, IV-A, IV-B, V, VI, VII e VIII, assinados pelo profissional responsável e pelo

proprietário, com firmas Reconhecidas.

ART do engenheiro responsável pela elaboração dos quadros.

Os quadros III e IV-A devem estar atualizados. Os orçamentos ou estimativas baseados nos custos unitários só poderão ser considerados atualizados, em certo mês, se baseados em custos unitários relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores. (art. 54 § 3º da Lei 4.591/1964).

A responsabilidade pelos cálculos é exclusiva do profissional, sendo que o Oficial deverá conferir tais documentos apenas no aspecto formal, sendo vedada análise de conteúdo que está sob a responsabilidade de profissional habilitado.

10. ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

O Alvará será emitido pelo órgão próprio do município.

Deverá estar com o prazo de validade vigente.

É dispensado o reconhecimento de firma da autoridade competente no alvará.

Sendo eletrônica a assinatura da autoridade competente pela aprovação ou sendo o documento expedido eletronicamente deverá ser possível a verificação de sua autenticidade em sítio eletrônico próprio.

11. ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA

Será referente ao incorporador, em via original, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de 5 (cinco) anos, com firma do signatário reconhecida, bem como comprovada a sua representação.

12. CONTRATO-PADRÃO

Não é obrigatória a apresentação do contrato-padrão.

13. DECLARAÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM

A declaração de vagas de garagem deve ser acompanhada de plantas elucidativas sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos, com assinatura do profissional habilitado.

As plantas elucidativas são dispensáveis caso as informações constem do projeto aprovado. Tal declaração pode estar inserida no memorial de incorporação.

14. DECLARAÇÃO EM QUE SE DEFINA A PARCELA DO PREÇO DE QUE TRATA O ART. 39, II, LEI 4.591/64

Trata-se de uma declaração do incorporador em que se defina a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno, que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados. (arts. 32, 'I', e 39, I e II, Lei 4.591/64).

Tal declaração é necessária nos casos de permuta de fração do terreno por área construída.

Se houve permuta parcial, deverá discriminar também a parcela que, se houver, será paga em dinheiro.

Tal declaração deve ser subscrita pelo incorporador, bem como constar dos quadros da NBR 12.721:2006.

Pode estar inserida no memorial de incorporação, hipótese em que o profissional habilitado deverá assinar o memorial juntamente com o incorporador, com firmas reconhecidas.

15. CERTIDÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO

Quando o incorporador não for o proprietário, outorgando ao construtor/incorporador poderes para a alienação de frações ideais do terreno.

Deverá conter menção expressa à Lei 4.591/64, com transcrição do disposto no § 4º do art. 35 da mencionada lei.

16. DECLARAÇÃO DO PRAZO DE CARÊNCIA

Declaração expressa em que se defina se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência de até 180 (cento e oitenta) dias, fixando-se as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento. Tal declaração pode estar inserida no memorial de incorporação.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

1. Os documentos poderão ser apresentados em 02 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas quando de origem particular, sendo a segunda via devolvida ao apresentante com as anotações do ato praticado. Caso os documentos sejam apresentados em apenas uma via, esta ficará arquivada. Possibilidades das 2 vias: a) 02 vias originais com firmas reconhecidas; b) 01 via original com firmas reconhecidas e 01 cópia autenticada da 1ª via; c) 01 via original com firmas reconhecidas, com requerimento para extração de certidões dos documentos arquivados no RI.
2. As certidões podem ser emitidas e validadas por via da internet, caso o respectivo tribunal, órgão ou serviço notarial e de registro disponha de tal serviço.
3. A apresentação dos documentos será feita à vista dos

originais, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas.

4. Será de 180 (cento e oitenta) dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento segundo norma adotada pelo órgão expedidor.

5. A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impede o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

6. É dispensada a descrição interna das unidades autônomas no memorial, no registro e na individualização.

7. No registro da incorporação ficarão consignadas, como ato de averbação, a existência das certidões positivas e as positivas com efeito de negativas.

8. Os documentos dos itens 13, 14, 15 ou 16 podem ser necessários ou não, de acordo com as circunstâncias de cada incorporação.

9. Consideram-se requisitos para o registro da incorporação, além de outros previstos em lei:

a) o registro da instituição e da convenção de condomínio;

b) a apresentação do memorial de incorporação acompanhado dos documentos acima elencados;

10. Somente após o registro da incorporação, feito de acordo com as normas previstas na legislação em vigor serão aceitos e examinados os pedidos de registro ou de averbação dos atos negociais do incorporador sobre unidades autônomas.

11. Aplicam-se essas normas nos casos de retificações ou alterações no registro de incorporação, a dependerem, ainda, da atualização dos documentos pertinentes,

dentre os arrolados no art. 32 da Lei nº 4.591/1964. As certidões fiscais e de feitos deverão ser renovadas na hipótese de acréscimo de área e/ou de unidades autônomas.

12. O oficial de registro não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento, em obediência ao disposto nas alíneas “e”, “g”, “h”, “i”, “l” e “p” do art. 32 da Lei nº 4.591/1964, desde que assinados pelo profissional habilitado, devendo o oficial conferir tais documentos apenas no aspecto formal, sendo vedada análise de conteúdo que está sob a responsabilidade de profissional habilitado.

Art. 32, Lei 4.591/64

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;
...

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;
...

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art.53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;
...

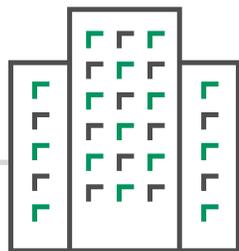
i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;
...

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

Belo Horizonte - MG, 25 de setembro de 2017.





LISTA DE DOCUMENTOS

**PARA REGISTRO DE
INSTITUIÇÃO DE
CONDOMÍNIO**



ART. 1.331 E SEGUINTE DO CÓDIGO CIVIL, LEI 4591/64 E PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013.

(favor trazer a documentação nesta ordem)

ATENÇÃO:

ANTES DE APRESENTAR A DOCUMENTAÇÃO ESPECÍFICA PARA O REGISTRO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO É NECESSÁRIO VERIFICAR SE OS DADOS DA MATRÍCULA ESTÃO ATUALIZADOS EM RELAÇÃO AO IMÓVEL E AOS PROPRIETÁRIOS, CONFORME ORIENTAÇÕES AO FINAL DESTA CHECK LIST.

Obs.: Os modelos mencionados podem ser obtidos no site do CORI-MG (www.coring.org) – Ver anexos.

CHECK LIST

EMPREENDIMENTO EM CONSTRUÇÃO CONCLUÍDA

1. MEMORIAL DE INSTITUIÇÃO
2. PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO
3. QUADROS DA NBR
4. ART OU RRT
5. ATRIBUIÇÃO DE UNIDADES (SE HOUVER)
6. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
- 7a. HABITE-SE
- 8a. CND-INSS

EMPREENDIMENTO EM CONSTRUÇÃO

1. MEMORIAL DE INSTITUIÇÃO
2. PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO
3. QUADROS DA NBR
4. ART OU RRT
5. ATRIBUIÇÃO DE UNIDADES (SE HOUVER)
6. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
7. ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO
8. DECLARAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS

1. MEMORIAL DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

Conforme modelo. Instrumento público, ou particular com firmas reconhecidas, subscrito por todos os proprietários e respectivos cônjuges, exceto se casados pelo regime da separação convencional de bens ou pelo regime de participação final nos aquestos com dispensa de outorga no pacto antenupcial.

2. PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO

Projeto Arquitetônico devidamente aprovado pelas autoridades competentes, no original ou em cópia autenticada.

Nos municípios em que a aprovação ocorra apenas no projeto simplificado, deverá também ser apresentado o projeto completo.

Os projetos deverão ser assinados pelo profissional responsável e pelo proprietário, com firmas reconhecidas, sendo que o Oficial deverá conferir tais documentos apenas no aspecto formal, sendo vedada análise de conteúdo que está sob a responsabilidade de profissional habilitado.

Não será necessário o reconhecimento de firma da autoridade competente pela aprovação (art.763, inciso VI do Provimento nº 260/CGJ/2013).

3. QUADROS DA NBR 12.721:2006

Folha Preliminar e os quadros I, II, III, IV-A, IV-B e V, subscritos pelos proprietários e pelo profissional responsável pelos cálculos, com firmas reconhecidas.

Os quadros III e IV-A devem estar atualizados. Os orçamentos ou estimativas baseados nos custos unitários só poderão ser considerados atualizados, em certo mês, se

baseados em custos unitários relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores (art. 54, § 3º Lei 4.591/64).

4. ART/CREA ou RRT/CAU

Relativamente aos cálculos e os correspondentes comprovantes de pagamento, quando a anotação o exigir.

5. ATRIBUIÇÃO DE UNIDADES (se houver)

Havendo condomínio geral (grupo de amigos) ou permuta de terreno por unidades construídas, e pretendendo os proprietários dividir tais unidades entre si, deverá constar do memorial de instituição de condomínio, ou em instrumento próprio desde que apresentado concomitantemente, a divisão e atribuição de propriedade sobre cada uma das unidades autônomas, verificando-se se há incidência tributária em virtude de ajustes de fração.

A atribuição por instrumento particular somente é possível:

- a) quando do registro da instituição de condomínio e antes ou concomitante com a averbação do habite-se.
- b) se a fração que as pessoas detêm no terreno equivale ao coeficiente de proporcionalidade das unidades atribuídas, hipótese que não há fato gerador de imposto.

Se o habite-se já estiver averbado na matrícula não será considerada como atribuição e deverá ser apresentada a escritura pública de permuta de fração ideal ou divisão com a definição de eventual recolhimento de imposto devido (ITBI ou ITCD, conforme o caso).

6. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Conforme modelo disponibilizado. Deve ser elaborada conforme as normas contidas no Código Civil artigos 1.331, § 1º, 1.333, e Lei 4.591/64, art. 9º, subscrita

pelos titulares de direitos sobre as frações ideais, com firma reconhecida de todos, devendo conter no mínimo as seguintes cláusulas:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam;

IV - o modo de usar as coisas e serviços comuns;

V - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

VI - a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;

VII - sua forma de administração e o modo de escolher o administrador;

VIII - as atribuições do síndico, além das legais, bem como a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;

IX - a competência das assembleias, forma e prazo de sua convocação e quórum exigido para as diversas deliberações;

X - as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores;

XI - o regimento interno ou a previsão da forma e quórum de sua elaboração;

XII - a forma e quórum para as alterações da própria convenção;

XIII - no caso de conjunto de edificações, os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo haver estipulação de formas como se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas;

XIV - autorização ou não para que os abrigos de veículos sejam alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio (art. 1.331, § 1º, Código Civil).

CASO O EMPREENDIMENTO ESTEJA EM FASE DE CONSTRUÇÃO

7. ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

Em vigor para o empreendimento, quando este estiver em fase de construção, na via original ou em cópia autenticada. Se o alvará estiver vencido, deve ser apresentada a respectiva renovação. Caso a construção esteja concluída, seguir a *check list* de Empreendimento com a Construção Concluída.

É dispensado o reconhecimento de firma da autoridade competente no alvará.

Sendo eletrônica a assinatura da autoridade competente pela aprovação ou sendo o documento expedido eletronicamente deverá ser possível a verificação de sua autenticidade em sítio eletrônico próprio.

8. DECLARAÇÃO DE TODOS OS PROPRIETÁRIOS

Declaração, conforme modelo, em requerimento escrito, com firma(s) reconhecida(s), de que não há incorporação imobiliária, por se tratar de empreendimento em que a construção será efetivada diretamente pelos proprietários das frações do terreno ou por construtoras por eles contratadas e que não houve nem haverá alienação

de frações ideais do terreno vinculadas às unidades autônomas antes da averbação do habite-se, sob pena de configurar crime contra a economia popular (art.65 da Lei 4591/64), bem como de ciência de que para a venda antes do habite-se será necessário proceder ao registro da incorporação, nos termos do artigo 32 da Lei nº 4.591/1964 na serventia.

A declaração em questão poderá vir no corpo do instrumento de instituição de condomínio.

Tal declaração é dispensada em caso de apresentação conjunta dos documentos para o registro da incorporação.

CASO O EMPREENDIMENTO ESTEJA CONCLUÍDO

 OS DOCUMENTOS DOS ITENS 7 (ALVARÁ) e 8 (DECLARAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS) devem ser substituídos por:

7a. HABITE-SE

Apresentar Certidão original de baixa e “habite-se” para o empreendimento (não cabe cópia autenticada).

Por ser documento público, dispensa firma reconhecida de assinatura. **Habite-se parcial é admitido nas seguintes hipóteses:**

I – construção de uma ou mais casas em empreendimento do tipo “vila de casas” ou “condomínio fechado”;

II – construção de um bloco em empreendimento que preveja 2 (dois) ou mais blocos;

III – construção da parte térrea do edifício, constituída de uma ou mais lojas, estando em construção o restante do prédio.

8a. CND/INSS

Certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e as de terceiros (CND do INSS) referente à obra, também em via original.

A certidão do INSS, para fins de averbação de construção, é válida a qualquer tempo, independentemente da data de sua emissão ou vencimento.

REGULARIZAÇÃO PRÉVIA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL:

ATOS PREPARATÓRIOS DA MATRÍCULA, ANTES DO REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:

A) EM RELAÇÃO AO IMÓVEL:

Será necessário proceder-se à **prévia retificação da matrícula** ou registro, caso não informe seus limites e confrontações, ou caso haja divergência entre as medidas do terreno constantes do registro e as configuradas no projeto aprovado. Trata-se do procedimento de retificação de área, mesmo que a área não seja alterada, mas para incluir ou retificar perímetro. O procedimento vem previsto no art. 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73.

Será necessário proceder-se à **prévia unificação de imóveis ou matrículas**, com a abertura de nova matrícula, para o registro da instituição do condomínio quando mais de um lote ou terreno, constantes de matrículas distintas, for utilizado para a instituição. Para tanto, os limites e confrontações constantes de cada matrícula têm que estar previamente atualizados.

Será necessário proceder-se ao **prévio desmembramento do imóvel**, com abertura de nova matrícula, para o registro da instituição do condomínio, quando o futuro condomínio restar assentado apenas em parte do imóvel registrado.

Em caso de desmembramento ou de unificação do imóvel, servirá como prova da aprovação do mesmo pelo município o projeto arquitetônico ou de construção devidamente aprovado.

No caso de unificação na forma do artigo 717, § 2º do Código de Normas, deverá ser apresentado um memorial, devidamente assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário, com firma(s) reconhecida(s), onde estabeleça as áreas, limites e confrontações da área unificada.

B) EM RELAÇÃO AO(S) PROPRIETÁRIO(S):

O(s) proprietário(s) deve(m) estar com sua qualificação completa na matrícula.

Se pessoa física: nacionalidade, estado civil, profissão, CPF, Cédula de Identidade, endereço. Em sendo casado, o cônjuge, independente do regime de bens, também deve estar com sua qualificação completa na matrícula.

Se o regime de casamento for diverso do regime legal (Comunhão Universal de Bens até 26/12/1977 e Comunhão Parcial de Bens a partir de 27/12/1977), deverá ser feito o registro do pacto antenupcial perante o Cartório de Registro de Imóveis do domicílio do casal.

Se houve alteração do estado civil constante da matrícula, os dados devem ser atualizados. Caso tenha havido separação, divórcio ou morte a partilha deve ter previamente

registrada. Se o casal está realizando o empreendimento conjuntamente, dispensa o registro de partilha.

Se pessoa jurídica: nome empresarial, CNPJ e endereço da sede social.

Se ainda for necessário o prévio registro do título aquisitivo de propriedade, os requisitos acima indicados devem ser observados tanto para os vendedores como para os compradores, pois se trata de exigência para registro inclusive de títulos aquisitivos de domínio. Enquanto não for registrado o título aquisitivo de domínio não será feito o registro da instituição de condomínio.

OBSERVAÇÕES:

Os documentos poderão ser apresentados em 2 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas quando de origem particular, ou apresentados em apenas uma via original e uma via em cópia autenticada ou ainda em apenas uma via original que ficará arquivada na serventia.

Antes de apresentar a documentação específica para o registro de instituição de condomínio é necessário verificar se os dados da matrícula estão atualizados em relação ao imóvel e aos proprietários.

Belo Horizonte, 25 de setembro de 2017.



MODELO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO



MODELO

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

Modelo a ser usado para requerer o registro da incorporação. Seguir a documentação relacionada na Lista de Documentos para Incorporação, bem como as observações.

Trata-se apenas de um modelo. Os dados são fictícios, devendo ser adaptado ao caso concreto.

É obrigatório o registro da incorporação quando for negociar unidades autônomas antes do término da construção, sob pena de responder o incorporador/construtor/corretor por crime contra a economia popular nos termos do art. 65 da Lei 4.591/64.

Ilmo. Sr. Registrador

Cartório de Registro de Imóveis

Comarca de Belo Horizonte – Minas Gerais.

Construtora [xxxxxxxxxxxxxxxxx Ltda.], pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, [ENDEREÇO COMPLETO], inscrita no CNPJ sob nº [xxxxxxxxxxxxx], vem, respeitosamente, perante V. Sa., através de seus sócios administradores, ao final assinados, 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.

OBSERVAÇÕES:



Se pessoa física: se os cônjuges forem os incorporadores do empreendimento, ambos deverão assinar o requerimento; se apenas um dos cônjuges for incorporador, somente este assinará o

requerimento, mas, nesse caso, deverá apresentar o instrumento de mandato outorgado pelo outro cônjuge, conforme mencionado no art. 31, § 1º, c/c art. 32 da Lei 4.591/64, devendo ser observada a mesma exigência em relação aos alienantes do terreno, se não forem, ao mesmo tempo, incorporadores;



Se pessoa jurídica: o requerimento deverá estar instruído com cópia autenticada da última alteração contratual e com certidão simplificada da Junta Comercial ou do Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, na qual se verificará a capacidade de representação dos signatários do requerimento;



Se a incorporação for por procuração indicar que deverá ser mencionada neste momento, bem como arquivada juntamente com o restante dos documentos.

1. DO TERRENO

Lote 10, do quarteirão 45, do Bairro dos Buritis, com área de 450,00m², de forma retangular, com 15,00m em segmento retilíneo de frente para a Rua Marechal Deodoro; 30,00m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 11; 30,00m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 09; 10,00m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 18; 5,00m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 18, de acordo com a planta CP 273-002-M, aprovada em 18/06/1985, sendo atribuído ao imóvel o número [nº cadastral].

Obs: É necessário que a descrição seja idêntica à da

matrícula, ou de acordo com a certidão de origem apresentada concomitante com a documentação.

2. DO HISTÓRICO VINTENÁRIO

O terreno descrito no item I tem o histórico vintenário com o teor seguinte:

2.1) Construtora [xxxxxxxxxxxxxxxxx Ltda.] teve o imóvel integralizado ao seu capital por Sérgio Silva e sua esposa Lisiane Brezolin Silva, casados, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 e por Tiago Silva, solteiro, através do documento de Alteração Contratual, datado de 05 de abril de 2006, registrado na Junta Comercial do Estado do Minas Gerais, sob no 2708295, protocolo 06/111255-0, de 05 de junho de 2006, empresa 43 2 0539466 9, registrado no 1º Ofício Registral Imobiliário desta cidade, em 19 de julho de 2006, sob no 5 (cinco), na matrícula 37.844, livro 02 de registro geral;

2.2) Sérgio Silva, casado, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Lisiane Brezolin Silva e Tiago Silva, solteiro, adquiriram o imóvel, por compra, da Locadora Silva Ltda., através da Escritura Pública, lavrada em 16 de maio de 2006, pelo 2º Tabelionato desta cidade, registrada, no 1º Ofício Imobiliário local, em 19 de maio de 2006, sob no 4, na matrícula 37.844, livro 02 de Registro Geral;

2.3) Locadora Silva Ltda. adquiriu o imóvel quando da cisão da empresa Paulo Antonio Silva & Cia. Ltda., através da Escritura Pública lavrada em 27 de agosto de 1987 e certidão da mesma extraída em 16 de novembro de 1987, ambas pelo 2º Tabelionato desta cidade, registradas, no 1º Ofício Imobiliário local, em 25 de novembro de 1987, sob nº 3, na matrícula 37.884, livro 02 de Registro Geral; e,

2.4) Paulo Antonio Silva & Cia. Ltda. teve o imóvel in-

corporado ao seu patrimônio pela empresa Comercial de Cereais Silva Ltda., através da Escritura Pública de Constituição de Sociedade, datada de 08 de novembro de 1985 e das Escrituras Públicas de Retificação e Ratificação, datadas de 12 de dezembro de 1985 e de 07 de março de 1986, todas do 2º Tabelionato desta cidade, registradas, no 1º Ofício Imobiliário local, em 17 de junho de 1986, sob nº 2, na matrícula 37.844, livro 02 de Registro Geral.

O jus-in-re do imóvel, em seu tempo previsto por lei, está perfeitamente historiado, conforme comprova a anexa certidão da matrícula que contém os relacionados registros.

3. DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE ÔNUS

O terreno onde se assentará a construção do prédio, objeto deste empreendimento, se encontra livre de todas e quaisquer restrições ou gravames, como de igual forma quanto à incorporadora, que declara não existir ônus real bem como ações reais ou pessoais reipersecutórias, com base neste imóvel, sem o registro no Ofício Imobiliário competente.

OBSERVAÇÕES:



Mencionar eventuais ônus, inclusive servidões, se houver

4. DA INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Sobre o lote, antes citado, a incorporadora fará erigir um prédio, com finalidade residencial [ou comercial ou mista], que será denominado "XXXXXXX" e estará situado nesta cidade, na esquina da Avenida União com a rua Capitão Eleutério.

5. REGIME DA INCORPORAÇÃO

OBSERVAÇÃO:



A incorporadora poderá utilizar um dos 3 regimes de incorporação abaixo descritos, não sendo possível a utilização de mais de um deles no mesmo empreendimento. Ao enquadrar em 1 dos regimes excluir os demais.

A incorporadora promoverá a presente incorporação pelo **REGIME DE PREÇO GLOBAL**, na forma dos arts. 41 a 43 da Lei 4.591/64, podendo a incorporadora, no decorrer das obras, promover a alienação das “**unidades autônomas futuras**”, a preço fixo ou reajustável, em índices previamente determinados, englobando, na alienação, a respectiva fração ideal de terreno, sendo, no entanto, de sua inteira responsabilidade, o encargo da construção, até conclusão, incluindo o registro da “baixa e habite-se”.

A incorporadora promoverá a presente incorporação pelo **REGIME DE EMPREITADA**, na forma dos arts. 55 a 57 da Lei 4.591/64, podendo a incorporadora, no decorrer das obras, promover a alienação de frações ideais vinculadas à contratação de construção por empreitada em valores preestabelecidos, podendo ser reajustável por índices previamente determinados, sendo, no entanto, de sua inteira responsabilidade, o risco da construção, até conclusão, incluindo o registro da “baixa e habite-se”.

A incorporadora promoverá a presente incorporação pelo **REGIME DE ADMINISTRAÇÃO**, na forma dos arts. 58 a 62 da Lei 4.591/64, podendo a incorporadora, no decorrer das obras, promover a alienação de frações ideais vinculadas à contratação de construção por administração “a preço de custo”, conforme valores estimados, assumindo os adquirentes a responsabilidade pelo pagamento do custo integral da construção que vier a ser apurado ao longo da obra, até a conclusão.

6. PRAZO PARA A CONCLUSÃO DAS OBRAS

Fica estabelecido o prazo de [nº meses] meses para a conclusão das obras programadas, com início em [data início] e término em [data término], ressalvados os dias em que, por motivos de força maior, não possam ter andamento normal os trabalhos de construção.

7. PRAZO DE CARÊNCIA

No prazo de carência de [nº dias] fica facultado à incorporadora desistir da realização da obra, se for constatado que é inviável o empreendimento [citar, se for o caso, outras condições que autorizarão a desistência], devendo informar expressamente ao cartório, solicitando o cancelamento do registro da incorporação imobiliária, na forma do art. 34 da Lei 4.591/64. Caso não seja feito o cancelamento dentro do prazo de carência, a incorporação considera-se concretizada para os fins do art. 33 da Lei 4.591/64.

OBSERVAÇÃO:



A incorporadora pode renunciar ao prazo de carência previsto no art. 34 da Lei 4.591/64. Neste caso, o texto acima deve ser substituído pelo seguinte:

“A Incorporadora renuncia ao prazo de carência previsto no art. 34 da Lei 4.591/64, considerando-se, portanto, a incorporação concretizada, para os fins do art. 33 da Lei 4.591/64”.

8. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO EMPREENDIMENTO

Será constituído por um (01) bloco arquitetônico, composto por onze (11) pavimentos um (01) subsolo, um

(01) térreo e dez (10) aéreas), mais a casa de máquina do elevador e o reservatório de água superior. O prédio conterá um total de sessenta e uma (61) unidades autônomas (trinta (30) vagas de garagem, uma (01) loja e trinta (30) apartamentos).

As fundações serão em estacas de concreto. Haverá vigas de fundação e de baldrame, esta última será impermeabilizada. A estrutura será constituída de pilares, vigas e lajes de concreto armado. Nas paredes, serão utilizados tijolos cerâmicos furados. Nas alvenarias da escada enclausurada, serão utilizados tijolos maciços ou blocos de concreto. Para cobrir o prédio serão utilizadas chapas onduladas de cimento amianto, fixadas em estrutura de madeira. O andar térreo ou primeiro pavimento será composto por uma (01) loja; hall social; parte do poço do elevador; escada que une este ao pavimento superior; compartimento destinado ao reservatório d'água; compartimento destinado a depósito de lixo; compartimento destinado à instalação dos medidores de consumo de energia elétrica; e, compartimento destinado à central de gás. Cada um dos pavimentos tipo, em número de dez (10), compreendidos desde o primeiro andar ou segundo pavimento até o décimo andar ou décimo primeiro pavimento, será composto por escada que une o pavimento respectivo ao pavimento superior; parte do poço do elevador; circulação, de uso comum; e, três (03) apartamentos. Acima do décimo andar ou décimo primeiro pavimento estará localizado o compartimento para instalação da máquina que movimenta o elevador; e, acima deste compartimento, estará localizado o reservatório d'água elevado, cujo acesso se dá por escada tipo marinho através de alçapão.

9. DISCRIMINAÇÃO DE ÁREAS

A obra está projetada para ter a área global de [área] m², sendo [área] m² de área de uso comum total e [área] m² de área privativa.

10. DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

As unidades de uso privativo [vagas, loja e apartamentos] 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.

11. DAS COISAS DE USO COMUM

Constituirão coisas e dependências de uso e serventia comum no empreendimento, de propriedade de todos os condôminos, indivisíveis e inalienáveis destacadamente das unidades autônomas, aquelas mencionadas no instrumento de instituição de condomínio.

12. DO VALOR DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O valor total do empreendimento é de R\$ [valor], sendo o valor da construção de R\$ [valor], e valor do lote R\$ [valor].

OBSERVAÇÕES:



O valor do empreendimento constitui-se na soma do valor da construção (quadros III da NBR 12.721/2006 atualizado) mais o valor do terreno (conforme guias de IPTU ou o valor de aquisição, o que for maior).

13. DO VALOR DA CONSTRUÇÃO DE CADA UNIDADE

Valor da construção de cada uma das vagas – R\$ [valor].

Valor da construção da loja – R\$ [valor].

Valor da construção de cada um dos apartamentos 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001 e 1101 - R\$ [valor].

Valor da construção de cada um dos apartamentos 202, 302, 402, 502, 602, 702, 802, 902, 1002 e 1102 - R\$ [valor].

Valor da construção de cada um dos apartamentos 203, 303, 403, 503, 603, 703, 803, 903, 1003 e 1103 - R\$ [valor].

OBSERVAÇÕES:



O valor de construção de cada unidade é o resultado que será obtido com a multiplicação do valor de construção do empreendimento pela fração ideal.

14. DO VALOR DO TERRENO

O terreno tem o valor de R\$ [valor].

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

O valor do terreno foi distribuído entre as unidades de uso privativo (vagas, loja e apartamentos), de acordo com o coeficiente de proporcionalidade de cada uma, como segue:

Valor da fração de terreno pertencente às vagas – R\$ [valor].

Valor da fração de terreno pertencente à loja – R\$ [valor].

Valor da fração de terreno pertencente a cada um dos apartamentos 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001 e 1101 – R\$ [valor].

Valor da fração de terreno pertencente a cada um dos apartamentos 202, 302, 402, 502, 602, 702, 802, 902, 1002 e 1102 – R\$ [valor].

Valor da fração de terreno pertencente a cada um dos apartamentos 203, 303, 403, 503, 603, 703, 803, 903, 1003 e 1103 – R\$ [valor].

OBSERVAÇÕES:



O valor correspondente a cada unidade é o valor do terreno, item 14, multiplicado pela fração ideal de cada unidade.

16. DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA POR LEI

Integram o presente memorial os documentos exigidos em lei.

17. REQUERIMENTO

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

Termos em que pede deferimento

Belo Horizonte, ____ de _____ de 20____.

(Assinaturas com firma reconhecida).

OBSERVAÇÕES:

1) Os dados constantes deste modelo devem ser ajustados à situação real da incorporação, principalmente os dados destacados em vermelho, que serão alterados ou excluídos quando se tratar de observações.

2) Os documentos poderão ser apresentados em duas (2) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas, caso apresentados por instrumento particular, ou, apresentados em apenas uma via, esta ficará arquivada na serventia.

3) Devem comparecer todos os proprietários/incorporadores e, se pessoa física, respectivos cônjuges, independente do regime de bens. Os proprietários somente estarão dispensados de assinar o instrumento de incorporação quando outorgado procuração aos incorporadores para este fim ou quando a escritura pública de permuta expressamente mencionar que a adquirente assume a condição de incorporadora.

4) É dispensada a descrição interna das unidades autônomas no memorial, no registro e na individualização. A identificação e individualização das unidades autônomas podem ser apresentadas em forma de tabela, conforme quadro IV-B da NBR 12.721:2006.

5) Os documentos porventura apresentados por ocasião do registro da Instituição de Condomínio, caso estejam dentro do prazo de validade, não precisam ser reapresentados.

6) A declaração acompanhada de plantas elucidativas sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos, pode ser dispensada se as plantas constarem expressamente do projeto aprovado (art. 32, "p", da Lei 4.591/64).

7) O número de pavimentos, de unidades autônomas e

de vagas de garagem deve corresponder ao constante do projeto aprovado pelo Município.

8) No caso dos empreendimentos enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida, deverá ser apresentada declaração do interessado de que o empreendimento se enquadra nas normas do programa, acompanhada da declaração de enquadramento do projeto fornecida pelo agente financeiro.

Belo Horizonte, 25 de setembro de 2017.





MODELO DE INSTITUIÇÃO

**DE CONDOMÍNIO PARA
CASAS GEMINADAS
OU ASSEMELHADOS**



MODELO

Modelo de Instituição e divisão de condomínio que pode ser adotado para o caso, por exemplo, de casas geminadas. Os dados são fictícios, devendo ser adaptado ao caso concreto.

INSTITUIÇÃO E DIVISÃO DE CONDOMÍNIO – CASAS GEMINADAS

1. PROPRIETÁRIO(S):

a) **JAIME DE DEUS**, administrador de empresa, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF nº 000.000.000-00, e sua mulher **MARIA PAULA DE DEUS**, decoradora, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF 000.000.000-00, ambos brasileiros, casados sob o regime da _____, em ___/___/___, residentes e domiciliados em Belo Horizonte-MG à Av. Tiradentes nº 535, proprietários da **fração de 0,55**;

b) **ADÃO DE DEUS**, administrador de empresa, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF nº 000.000.000-00, e sua mulher **JOANA CARLOTA DE DEUS**, decoradora, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF 000.000.000-00, ambos brasileiros, casados sob o regime da _____, em ___/___/___, residentes e domiciliados em Belo Horizonte-MG à Av. Tiradentes nº 635, proprietários da **fração de 0,45**;

OBSERVAÇÕES:



Se pessoas físicas, nome, nacionalidade, estado civil, profissão, número do documento de identidade oficial, número do CPF e endereço tanto dos proprietários quanto de seus cônjuges, se houver, e, nesse caso, regime de bens e data do casamento e a existência ou não de pacto antenupcial.



Se pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com o contrato social, original ou cópia autenticada, devidamente registrado na Junta Comercial ou no Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, por meio dos quais se verificará a capacidade dos signatários do requerimento.

2. TERRENO

Lote 10, do quarteirão 45, do Bairro dos Buritis, com área de 450,00m², de forma retangular, com 15,00m em segmento retilíneo de frente para a Rua Marechal Deodoro; 30,00m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 11; 30,00m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 09; 10,00m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 18; 5,00m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 18, de acordo com a planta CP 273-002-M, aprovada em 18/06/1985, sendo atribuído ao imóvel o número [nº cadastral].

3. TÍTULO DE DOMÍNIO, REGISTRO E DISPONIBILIDADE

O terreno foi adquirido pelos proprietários conforme compra e venda, através de escritura pública lavrada no [identificação do tabelionato] Tabelionato de Notas de [cidade], no livro [nº livro], fls. [nº fls], em [data], registra sob o nº R. [nº registro] da Matrícula [nº matrícula], do [identificação do cartório] Ofício de Registro de Imóveis de [cidade].

Estando o imóvel livre de ônus reais, fiscais, judiciais e extrajudiciais, inexistindo em relação ao mesmo ações reais e/ou pessoais reipersecutórias, o que é declarado para todos os efeitos de direito.



Quando existir ônus sobre o imóvel, tal como: servidões de passagem, hipotecas, etc. eles devem ser mencionados.

4. INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Os proprietários acima nomeados e qualificados pretendendo edificar [ou tendo edificado] sobre o terreno acima descrito o empreendimento abaixo caracterizado, submetem-no ao regime do Condomínio Edifício nos termos do art. 1331 e seguintes do Código Civil c/c Lei nº 4.591/64.

Instituindo-o em condomínio especial e individuando as unidades autônomas, tudo como segue, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de _____, em ___/___/____, processo nº _____.

5. CARACTERÍSTICAS DAS CONSTRUÇÕES

A construção se caracteriza por ser um imóvel sem possibilidade legal de seu desdobro [construção sobreposta, casas térreas, casas assobradadas, casas geminadas, condomínios de laje], com finalidade exclusivamente residencial [ou finalidade mista, ou finalidade comercial], imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de [cidade] pela Rua Marechal Deodoro nº1.000.

Trata-se de um prédio com [quantidade de pavimentos], pavimentos, com [quantidade de unidades] autônomas, com a seguinte composição:

Casa nº. ---- (A numeração deve constar do alvará de construção)

End.: _____

Casa nº. ---- (A numeração deve constar do alvará de construção)

End.: _____

OBSERVAÇÕES:

Descrever, em linhas gerais, os dados principais da construção:



A caracterização das unidades autônomas (descrição unitária);



O cálculo das áreas, discriminado, além da global, a das partes comuns e indicando para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;

A discriminação das frações ideais com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

Designação das Unidades	Área privativa (principal)	Outras áreas privativas (accessórias)	Área Privativa (total)	Área de Uso Comum	Área Real Total	Fração Ideal	Vagas de Garagem (qd. accessórias)
Casa 1	100,00	15,00	115,00			0,5000	01
Casa 2	100,00	15,00	115,00			0,5000	01



As vagas de garagem, o número de veículos que a garagem comporta, os locais destinados à guarda dos mesmos, se as vagas de estacionamento, garagens ou boxes estão ou não vinculadas às unidades (no caso à casa residencial ou à loja comercial), quais as vagas de cada unidade, se são vagas para veículos de porte pequeno, médio ou grande, ou se há unidade sem vaga de garagem.

6. DAS ÁREAS DE USO COMUM

Permanecem como coisas de propriedade comum, por serem indivisíveis, o terreno onde se acham as edificações, paredes e muros divisórios entre as unidades.

7. DISPENSA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Fica dispensada a elaboração da convenção de condomínio, em razão da simplicidade do condomínio de pequeno porte, bem como da eleição de um síndico, cabendo ao(s) proprietário(s) resolver os casos em comum.

As referidas unidades têm entradas (e garagens) independentes, conforme consta do projeto aprovado pelo Município de Belo Horizonte e as suas despesas com água, luz e telefone são cobradas separadamente, podendo ainda cada proprietário fazer o seguro de incêndio individualmente. As eventuais despesas comuns serão rateadas nas proporções das frações ideais do terreno.

Não existem áreas de uso comum [ou definir o uso, caso existentes]

As despesas extraordinárias relacionadas às áreas e coisas comuns, tais como o terreno onde se acha a edificação, paredes em comum, muros divisórios, as despesas estruturais, etc, serão rateadas nas proporções das frações ideais do terreno.

OBSERVAÇÕES:



A convenção de condomínio pode ser dispensada em razão da simplicidade do condomínio de pequeno porte. Neste caso, a declaração e disposições acima são obrigatórias. Entretanto, havendo áreas de uso comum (ex.: espaços de lazer, vagas de garagem, etc.) sua utilização e manutenção deverão ser reguladas por convenção de condomínio.

8. DISPONIBILIDADE

O presente instrumento é feito com a finalidade de definir o direito de cada uma das unidades autônomas com impostos e taxas municipais para cada unidade em separado no nome de seu proprietário.

9. DO VALOR

O valor é de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), sendo o valor da construção de R\$200.000,00 (duzentos mil reais), e valor do lote R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

10. DO VALOR DE CADA UNIDADE

Cada unidade está avaliada em R\$125.000,00

11. DA ATRIBUIÇÃO/DIVISÃO (SE HOVER)

Por meio deste instrumento, os proprietários decidem dividir o empreendimento, conferindo a cada um as unidades autônomas que lhe serão correspondentes, em perfeita consonância com os quinhões condominiais que primitivamente eram proprietários, da seguinte forma:

Proprietário(a)(s) 01: passam a pertencer a casa nº 1 e a vaga de garagem 01, perfazendo a soma das frações ideais destas unidades 0,55;

Proprietário(a)(s) 02: passam a pertencer a casa nº 2 e a vaga de garagem 02, perfazendo a soma das frações ideais destas unidades 0,45;

Tendo em vista que não houve diferença entre os quinhões primitivos e a soma das frações ideais das unidades atribuídas a cada um deles, não existe nenhuma espécie de compensação ou reposição entre eles.

12. REQUERIMENTO

Conforme o exposto os requerentes solicitam o registro da presente Instituição de Condomínio Edifício, o registro da Convenção de Condomínio [se for o caso] e sua averbação nas matrículas dos imóveis e demais atos necessários, para que produza seus jurídicos e legais efeitos

Belo Horizonte, ____ de _____ de 20__.

(Seguem as assinaturas com firma reconhecida).

OBSERVAÇÕES:

Os dados constantes deste modelo devem ser ajustados à situação real do edifício, principalmente os dados destacados em vermelho ou observações, que serão alterados ou excluídos quando se tratar de observações.

Este modelo pode ser usado para os casos de houver a construção de mais de um imóvel sem possibilidade legal de seu desdobro, quando a construção for sobreposta, quando se tratar de casas térreas, assobradadas, geminadas, condomínios de laje ou assemelhados, em empreendimentos de pequeno porte, assim considerados, para esse fim, as construções de até 6(seis) unidades e/ou máximo de 3 (três) pavimentos.

Os documentos poderão ser apresentados em duas (2) vias, com as firmas de seus subscritores reconheci-

das, caso apresentados por instrumento particular, ou, apresentados em apenas uma via, esta ficará arquivada na serventia.

Devem comparecer todos os proprietários e respectivos cônjuges, independente do regime de bens, salvo se casado em regime de separação voluntária de bens.

O número de pavimentos, de unidades autônomas e de vagas de garagem deve corresponder ao constante do projeto aprovado pelo Município.

É dispensada a descrição interna das unidades autônomas no memorial, no registro e na individualização. A identificação e individualização das unidades autônomas podem ser apresentadas em forma de tabela, conforme quadro IV-B da NBR 12.721:2006

O valor do empreendimento constitui-se na soma do valor da construção (quadros III da NBR 12.721:2006 atualizado) mais o valor do terreno (conforme guias de IPTU ou o valor de aquisição, o que for maior), ou na respectiva guia de IPTU, caso conste a área construída.

O custo de cada unidade é o resultado que será obtido com a multiplicação do custo total do empreendimento pela fração ideal da unidade.

Caso o empreendimento venha a ser construído em mais de um lote deverá ser apresentado requerimento assinado por todos os proprietários (com firma reconhecida) solicitando a unificação dos lotes.

Caso a matrícula ou a transcrição do imóvel não informe seus limites e confrontações ou as áreas constantes do projeto sejam divergentes da constante da matrícula ou da certidão de origem, deverá ser procedida a prévia retificação de área do imóvel, nos termos do art. 213 da Lei dos Registros Públicos.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

Se a construção não tiver habite-se:

- Projeto Arquitetônico de Construção, devidamente aprovado pelas autoridades competentes, podendo ser apresentado em cópia autenticada ou original.

Se a construção estiver com habite-se:

- Certidão de Baixa de Construção e Habite-se, no original.
- CND/INSS de obra nova construída, dentro do prazo de validade.

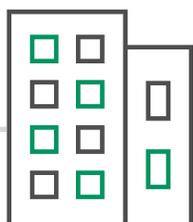
Quadros da NBR 12.721/2006 com ART:

- Preliminar, I a IV-B – subscrito pelos proprietários e pelo profissional responsável pelos cálculos, com firmas reconhecidas.
- O quadro IV-B-1 (quadro específico) substitui o quadro IV-B, quando for exigida a discriminação de área de terreno de uso exclusivo (como em casas, etc.)

Os quadros da NBR podem ser dispensados no caso de construção com habite-se, caso em que os proprietários podem determinar a fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns.

Belo Horizonte, 25 de setembro de 2017.





MODELO DE INSTITUIÇÃO

**DE CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO COM
ATRIBUIÇÃO/DIVISÃO
DAS UNIDADES**

MODELO [obs: 1 e 2]

Modelo de Instrumento de Instituição e Divisão de Condomínio Edifício a ser apresentado quando houver registro concomitante da atribuição/divisão das unidades. Os dados são fictícios, devendo ser adaptado ao caso concreto.

INSTITUIÇÃO E DIVISÃO DE CONDOMÍNIO EDIFÍCIO – EDIFÍCIO DOM PEDRO II

Rua Marechal Deodoro nº 1000 – Belo Horizonte – MG

1. PROPRIETÁRIO(S): [obs: 3]

a) **JAIME DE DEUS**, administrador de empresa, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF nº 000.000.000-00, e sua mulher **MARIA PAULA DE DEUS**, decoradora, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF 000.000.000-00, ambos brasileiros, casados sob o regime da _____, em ___/___/___, residentes e domiciliados em Belo Horizonte-MG à Av. Tiradentes nº 535, proprietários da fração de 0,31;

b) **ADÃO DE DEUS**, administrador de empresa, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF nº 000.000.000-00, e sua mulher **JOANA CARLOTA DE DEUS**, decoradora, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF 000.000.000-00, ambos brasileiros, casados sob o regime da _____, em ___/___/___, residentes e domiciliados em Belo Horizonte-MG à Av. Tiradentes nº 635, proprietários da fração de 0,23;

c) **JOÃO ANTONIO DE DEUS**, administrador de empresa, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF nº 000.000.000-00 e sua mulher **INÊS DE CASTRO DE DEUS**, decoradora, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF 000.000.000-00, ambos brasileiros, casados sob o regime da _____,

em ___/___/___, residentes e domiciliados em Belo Horizonte-MG à Av. Tiradentes nº 735; proprietários da fração de 0,23;

d) **PEDRO LUÍS DE DEUS**, administrador de empresa, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF nº 000.000.000-00 e sua mulher **CAROLINA DE DEUS**, decoradora, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF 000.000.000-00, ambos brasileiros, casados sob o regime da _____, em ___/___/___, residentes e domiciliados em Belo Horizonte-MG à Av. Tiradentes nº 835, proprietários da fração de 0,23.

OBSERVAÇÕES:



Se pessoas físicas, nome, nacionalidade, estado civil, profissão, número do documento de identidade oficial, número do CPF e endereço tanto dos proprietários quanto de seus cônjuges, se houver, e, nesse caso, regime de bens e data do casamento e a existência ou não de pacto antenupcial.



Se pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com o contrato social, original ou cópia autenticada, devidamente registrado na Junta Comercial ou no Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, por meio dos quais se verificará a capacidade dos signatários do requerimento.

2. TERRENO

Lote 10, do quarteirão 45, do Bairro dos Buritis, com área de 450,00m², de forma retangular, com 15,00m em segmento retilíneo de frente para a Rua Marechal Deodoro; 30,00m em segmento retilíneo de divisa lateral direita

confrontando-se com o lote 11; 30,00m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 09; 10,00m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 18; 5,00m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 18, de acordo com a planta CP 273-002-M, aprovada em 18/06/1985, sendo atribuído ao imóvel o número [nº cadastral].

3. ORIGEM REGISTRAL E DISPONIBILIDADE

O terreno foi adquirido pelos proprietários conforme registro R.1-35.000 feito aos __/__/__ no Cartório do ___º Ofício de Registro de Imóveis da cidade de _____, estando o imóvel livre de ônus reais, fiscais, judiciais e extrajudiciais, inexistindo em relação ao mesmo ações reais e/ou pessoais reipersecutórias, o que é declarado para todos os efeitos de direito.

OBSERVAÇÕES:



Quando existir ônus sobre o imóvel, tal como: servidões de passagem, hipotecas, etc. eles devem ser mencionados.

4. INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Os proprietários acima nomeados e qualificados pretendendo edificar [ou tendo edificado] sobre o terreno acima descrito o empreendimento abaixo caracterizado, submetem-no ao regime do Condomínio Edilício nos termos do art. 1331 e seguintes do Código Civil c/c Lei 4.591/64, instituindo-o em condomínio especial e individuando as unidades autônomas, tudo como segue, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de _____, em __/__/__, processo nº _____.

5. CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO

[obs: 4]

Sobre o terreno acima descrito será construído [ou foi construído] um edifício com finalidade exclusivamente residencial [ou finalidade mista, ou finalidade comercial] denominado EDIFÍCIO DOM PEDRO II, imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Belo Horizonte pela Rua Marechal Deodoro nº1.000. Trata-se de um prédio com 05 pavimentos, com a seguinte composição:

O 1º PAVIMENTO, ou SUBSOLO, é composto de uma garagem subterrânea, que contém cinco vagas de estacionamento, para veículos de porte médio, sendo que cada garagem constitui-se em unidade autônoma, conforme demonstrado na planta relativa à garagem e nos quadros de cálculos das áreas do empreendimento;

Os 2º, 3º, 4º e 5º PAVIMENTOS são compostos, cada um, de um apartamento residencial. Nos fundos do terreno está edificado o salão de festas. Existem ainda sobre o terreno uma piscina e um play-ground.

O Edifício é constituído de 09 unidades autônomas, sendo 04 apartamentos e 05 vagas de garagens, com a seguinte individualização: Quadro IV-B da NBR 12.721:2006: [obs: 5]

ÁREAS DE USO COMUM:

Constituem-se áreas e coisas comuns, indivisíveis e inalienáveis destacadamente da respectiva unidade, além do terreno e das demais já expressamente enumeradas no art. 1331, § 2º do Código Civil e art. 3º da Lei 4.591/64: o salão de festas edificado nos fundos do terreno, a piscina e seus vestiários e o play-ground.



Designação das Unidades	Área privativa (principal)	Outras áreas privativas (accessórias)	Área Privativa (total)	Área de Uso Comum	Área Real Total	Fração Ideal	Vagas de Garagem (qd. accessórias)
Vaga 1	15,0000	2,3000	17,3000			0,0800	
Vaga 2	15,0000	2,3000	17,3000			0,0800	
Vaga 3	15,0000	2,3000	17,3000			0,0800	
Vaga 4	15,0000	2,3000	17,3000			0,0800	
Vaga 5	15,0000	2,3000	17,3000			0,0800	
Apto 101	80,0000	8,0000	88,0000			0,1500	
Apto 201	80,0000	8,0000	88,0000			0,1500	
Apto 301	80,0000	8,0000	88,0000			0,1500	
Apto 401	80,0000	8,0000	88,0000			0,1500	
Totais	395,000	43,500	438,500			1,0000	

6. DAS VAGAS DE GARAGEM [obs: 6]

O prédio possui 5 vagas de garagem, cada um com área 15 metros quadrados, destinadas a guarda de veículos automotores de porte médio e numeradas de 1 a 5. Todas as vagas de garagem são unidades autônomas.

7. DO CUSTO DO EMPREENDIMENTO [obs: 7]

O custo total do empreendimento é de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), sendo o valor da construção de R\$200.000,00 (duzentos mil reais), e valor do lote R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

8. DO VALOR DE CADA UNIDADE [obs: 8]

Valor das vagas de garagem de 01 a 05: R\$20.000,00 (vinte mil reais)

Valor dos apartamentos de 101 a 401: R\$ 37.500,00 (trinta e sete mil e quinhentos reais)

9. DA DIVISÃO/ATRIBUIÇÃO [obs: 9]

Por meio deste instrumento, os proprietários decidem dividir o empreendimento, conferindo a cada um dos proprietários as unidades autônomas que lhe serão correspondentes, em perfeita consonância com os quinhões condominiais que primitivamente eram proprietários, da seguinte forma:

Proprietário(a)(s) 01: passam a pertencer o apartamento 101 e as vagas de garagem 01 e 02, perfazendo a soma das frações ideais destas unidades 0,31;

Proprietário(a)(s) 02: passam a pertencer o apartamento 201 e a vaga de garagem 03, perfazendo a soma das frações ideais destas unidades 0,23;

Proprietário(a)(s) 03: passam a pertencer o apartamento 301 e a vaga de garagem 04, perfazendo a soma das frações ideais destas unidades 0,23;

Proprietário(a)(s) 04: passam a pertencer o apartamento 401 e a vaga de garagem 05, perfazendo a soma das frações ideais destas unidades 0,23.

Tendo em vista que não houve diferença entre os quinhões primitivos e a soma das frações ideais das unidades atribuídas a cada um deles, não existe nenhuma espécie de compensação ou reposição entre eles.

10. DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA POR LEI

Integram o presente memorial os documentos exigidos em lei.

11. REQUERIMENTO

Conforme o exposto, os requerentes solicitam o registro da Instituição de Condomínio Edifício, os registros das divisões das unidades autônomas, o registro da Convenção de Condomínio e sua averbação na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) e demais atos necessários, para que produzam seus jurídicos e legais efeitos.

Termos em que pede deferimento

Belo Horizonte, ____ de _____ de 20__.

(Seguem as assinaturas).

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

1) Os dados constantes deste modelo devem ser ajustados à situação real do edifício, principalmente os dados destacados em vermelho e observações, que serão alterados ou excluídos quando se tratar de observações.

2) Os documentos poderão ser apresentados em duas (2) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas, caso apresentados por instrumento particular, ou, apresentados em apenas uma via, esta ficará arquivada na serventia.

3) Devem comparecer todos os proprietários e respectivos cônjuges, independente do regime de bens, salvo se casado em regime de separação voluntária de bens.

4) O número de pavimentos, de unidades autônomas e de vagas de garagem deve corresponder ao constante do projeto aprovado pelo Município.

5) É dispensada a descrição interna das unidades autônomas no memorial, no registro e na individualização. A identificação e individualização das unidades autônomas podem ser apresentadas em forma de tabela, conforme quadro IV-B da NBR 12.721:2006.

6) Quanto às vagas de garagem:

Sugere-se que as garagens sejam unidades autônomas, pois isso facilita o empreendedor na venda, por não haver vinculação delas com as demais unidades, e facilita a compra e venda entre os condôminos, sem a necessidade de retificações nas matrículas.

As vagas de garagem podem ser classificadas como:

área de vaga de garagem vinculada à unidade autônoma, assim considerada a área coberta ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico vinculada à área privativa principal da unidade autônoma por direito de propriedade, sem atribuição de fração ideal específica no terreno e partes comuns do edifício, podendo ser identificada como unidade acessória;

área de vaga de garagem como unidade autônoma, assim considerada a área coberta ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico, com acesso que independe da ocupação das demais vagas consideradas unidades autônomas ou de uso comum e indeterminado, que será identificada como unidade autônoma, com fração ideal própria no terreno e partes comuns do edifício;

área de vaga de garagem de uso comum e indeterminado, assim considerada a área coberta ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto tão somente para efeito de quantificação e disponibilidade e que pertence à área de uso comum do empreendimento;

Caso se opte por vagas de garagem acessórias das unidades autônomas, deve-se, no preenchimento do quadro do item 5, excluir as vagas como unidades autônomas (na 1ª coluna) e preencher a 8ª coluna.

Quando as vagas de garagem constituírem áreas de uso comum de divisão proporcional ou não proporcional não poderá haver atribuição de vagas aos apartamentos na instituição, devendo apenas estipular a quantidade que cada unidade terá direito (item XXXX da NBR 12.721:06);

Entretanto, poderá atribuir-se na convenção o direito de uso das vagas às unidades, lembrando-se que, neste caso, a atribuição de uso das vagas porá ser alterada a qualquer momento em deliberação pela assembleia.

7) O valor do empreendimento constitui-se na soma do valor da construção (quadro III da NBR 12.721:2006 atualizado) mais o valor do terreno (conforme guias de IPTU ou o valor de aquisição, o que for maior).

8) O custo de cada unidade é o resultado que será obtido com a multiplicação do custo total do empreendimento pela fração ideal da unidade.

9) Quanto à Divisão/Atribuição

A divisão e atribuição de unidades deverão constar do memorial de instituição de condomínio, ou em instrumento próprio, desde que apresentado concomitantemente.

No caso de permuta de terreno por unidades construídas deverá haver a atribuição de todas as unidades autônomas do empreendimento, sejam as que ficarão para a construtora, sejam as que ficarão para os primitivos proprietários do terreno.

Belo Horizonte, 25 de setembro de 2017.





MODELO DE INSTITUIÇÃO

**DE CONDOMÍNIO
EDILÍCIO SEM
ATRIBUIÇÃO**

MODELO [obs: 1 e 2]

Modelo de Instrumento de Instituição de Condomínio Edifício a ser apresentado quando não houver registro concomitante da atribuição/divisão. Os dados são fictícios, devendo ser adaptado ao caso concreto.

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDIFÍCIO – EDIFÍCIO DOM PEDRO II

Rua Marechal Deodoro nº 1000 – Belo Horizonte – MG

1. PROPRIETÁRIO(S): [obs: 3]

a) **JAIME DE DEUS**, administrador de empresa, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF nº 000.000.000-00, e sua mulher **MARIA PAULA DE DEUS**, decoradora, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF 000.000.000-00, ambos brasileiros, casados sob o regime da _____, em ___/___/___, residentes e domiciliados em Belo Horizonte-MG à Av. Tiradentes nº 535, proprietários da fração de 0,31;

b) **ADÃO DE DEUS**, administrador de empresa, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF nº 000.000.000-00, e sua mulher **JOANA CARLOTA DE DEUS**, decoradora, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF 000.000.000-00, ambos brasileiros, casados sob o regime da _____, em ___/___/___, residentes e domiciliados em Belo Horizonte-MG à Av. Tiradentes nº 635, proprietários da fração de 0,23;

c) **JOÃO ANTONIO DE DEUS**, administrador de empresa, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF nº 000.000.000-00 e sua mulher **INÊS DE CASTRO DE DEUS**, decoradora, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF 000.000.000-00, ambos brasileiros, casados sob o regime da _____, em ___/___/___, residentes e domiciliados em Belo

Horizonte-MG à Av. Tiradentes nº 735; proprietários da fração de 0,23;

d) **PEDRO LUÍS DE DEUS**, administrador de empresa, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF nº 000.000.000-00 e sua mulher **CAROLINA DE DEUS**, decoradora, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF 000.000.000-00, ambos brasileiros, casados sob o regime da _____, em ___/___/___, residentes e domiciliados em Belo Horizonte-MG à Av. Tiradentes nº 835, proprietários da fração de 0,23.

OBSERVAÇÕES:



Se pessoas físicas, nome, nacionalidade, estado civil, profissão, número do documento de identidade oficial, número do CPF e endereço tanto dos proprietários quanto de seus cônjuges, se houver, e, nesse caso, regime de bens e data do casamento e a existência ou não de pacto antenupcial.



Se pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com o contrato social, original ou cópia autenticada, devidamente registrado na Junta Comercial ou no Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, por meio dos quais se verificará a capacidade dos signatários do requerimento.

2. TERRENO

Lote 10, do quarteirão 45, do Bairro dos Buritis, com área de 450,00m², de forma retangular, com 15,00m em segmento retilíneo de frente para a Rua Marechal Deodoro; 30,00m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 11; 30,00m em segmento

retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 09; 10,00m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 18; 5,00m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 18, de acordo com a planta CP 273-002-M, aprovada em 18/06/1985, sendo atribuído ao imóvel o número [nº cadastral].

3. ORIGEM REGISTRAL E DISPONIBILIDADE

O terreno foi adquirido pelos proprietários conforme registro R.1-35.000 feito aos __/__/__ no Cartório do ___º Ofício de Registro de Imóveis da cidade de _____, estando o imóvel livre de ônus reais, fiscais, judiciais e extrajudiciais, inexistindo em relação ao mesmo ações reais e/ou pessoais reipersecutórias, o que é declarado para todos os efeitos de direito.

OBSERVAÇÃO:



Quando existir ônus sobre o imóvel, tal como: servidões de passagem, hipotecas, etc. eles devem ser mencionados.

4. INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Os proprietários acima nomeados e qualificados pretendendo edificar [ou tendo edificado] sobre o terreno acima descrito o empreendimento abaixo caracterizado, submetem-no ao regime do Condomínio Edilício nos termos do art. 1331 e seguintes do Código Civil c/c Lei nº 4.591/64, instituindo-o em condomínio especial e individuando as unidades autônomas, tudo como segue, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de _____, em ___/___/____, processo nº _____.

5. CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO

[obs: 4]

Sobre o terreno acima descrito será construído [ou foi construído] um edifício com finalidade exclusivamente residencial [ou finalidade mista, ou finalidade comercial] denominado EDIFÍCIO DOM PEDRO II, imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Belo Horizonte pela Rua Marechal Deodoro nº1.000. Trata-se de um prédio com 05 pavimentos, com a seguinte composição:

O 1º PAVIMENTO, ou SUBSOLO, é composto de uma garagem subterrânea, que contém cinco vagas de estacionamento, para veículos de porte médio, sendo que cada garagem constitui-se em unidade autônoma, conforme demonstrado na planta relativa à garagem e nos quadros de cálculos das áreas do empreendimento;

Os 2º, 3º, 4º e 5º PAVIMENTOS são compostos, cada um, de um apartamento residencial. Nos fundos do terreno está edificado o salão de festas. Existem ainda sobre o terreno uma piscina e um play-ground.

O Edifício é constituído de 09 unidades autônomas, sendo 04 apartamentos e 05 vagas de garagens, com a seguinte individualização:

Quadro IV-B da NBR 12.721/2006: [obs: 5]

Designação das Unidades	Área privativa (principal)	Outras áreas privativas (acessórias)	Área Privativa (total)	Área de Uso Comum	Área Real Total	Fração Ideal	Vagas de Garagem (qd. acessórias)
Vaga 1	15,0000	2,3000	17,3000			0,0800	
Vaga 2	15,0000	2,3000	17,3000			0,0800	
Vaga 3	15,0000	2,3000	17,3000			0,0800	
Vaga 4	15,0000	2,3000	17,3000			0,0800	
Vaga 5	15,0000	2,3000	17,3000			0,0800	
Apto 101	80,0000	8,0000	88,0000			0,1500	
Apto 201	80,0000	8,0000	88,0000			0,1500	
Apto 301	80,0000	8,0000	88,0000			0,1500	
Apto 401	80,0000	8,0000	88,0000			0,1500	
Totais	395,000	43,500	438,500			1,0000	

ÁREAS DE USO COMUM: Constituem-se áreas e coisas comuns, indivisíveis e inalienáveis destacadamente da respectiva unidade, além do terreno e das demais já expressamente enumeradas no art. 1331, § 2º do Código Civil e art. 3º da Lei 4.591/64: o salão de festas edificado nos fundos do terreno, a piscina e seus vestiários e o play-ground.

6. DAS VAGAS DE GARAGEM [obs: 6]

O prédio possui 5 vagas de garagem, cada um com área 15 metros quadrados, destinadas a guarda de veículos automotores de porte médio e numeradas de 1 a 5. Todas as vagas de garagem são unidades autônomas.

7. DO CUSTO DO EMPREENDIMENTO [obs: 7]

O custo total do empreendimento é de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), sendo o valor da construção de R\$200.000,00 (duzentos mil reais), e valor do lote R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

8. DO VALOR DE CADA UNIDADE

[obs: 8]

Valor das vagas de garagem de 01 a 05: R\$20.000,00 (vinte mil reais)

Valor dos apartamentos de 101 a 401: R\$ 37.500,00 (trinta e sete mil e quinhentos reais)

9. REQUERIMENTO

Conforme o exposto, os requerentes solicitam o registro da presente Instituição de Condomínio Edifício, o registro da Convenção de Condomínio e sua averbação nas matrículas dos imóveis e demais atos necessários, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Termos em que pede deferimento

Belo Horizonte, ____ de _____ de 20__.

(Seguem as assinaturas com firma reconhecida).

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

1) Os dados constantes deste modelo devem ser ajustados à situação real do edifício, principalmente os dados destacados em vermelho e observações, que serão alterados ou excluídos quando se tratar de observações.

2) Os documentos poderão ser apresentados em duas (2) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas, caso apresentados por instrumento particular, ou, apresentados em apenas uma via, esta ficará arquivada na serventia.

3) Devem comparecer todos os proprietários e respectivos cônjuges, independente do regime de bens, salvo se casados em regime de separação voluntária de bens.

4) O número de pavimentos, de unidades autônomas e de vagas de garagem deve corresponder ao constante do projeto aprovado pelo Município.

5) É dispensada a descrição interna das unidades autônomas no memorial, no registro e na individualização. A identificação e individualização das unidades autônomas podem ser apresentadas em forma de tabela, conforme quadro IV-B da NBR 12.721:2006.

6) Quanto às vagas de garagem:

Sugere-se que as garagens sejam unidades autônomas, pois isso facilita o empreendedor na venda, por não haver vinculação delas com as demais unidades, e facilita a compra e venda entre os condôminos, sem a necessidade de retificações nas matrículas.

As vagas de garagem podem ser classificadas como:

área de vaga de garagem vinculada à unidade autônoma, assim considerada a área coberta ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada

e identificada em projeto arquitetônico vinculada à área privativa principal da unidade autônoma por direito de propriedade, sem atribuição de fração ideal específica no terreno e partes comuns do edifício, podendo ser identificada como unidade acessória;

área de vaga de garagem como unidade autônoma, assim considerada a área coberta ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico, com acesso que independe da ocupação das demais vagas consideradas unidades autônomas ou de uso comum e indeterminado, que será identificada como unidade autônoma, com fração ideal própria no terreno e partes comuns do edifício;

área de vaga de garagem de uso comum e indeterminado, assim considerada a área coberta ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto tão somente para efeito de quantificação e disponibilidade e que pertence à área de uso comum do empreendimento;

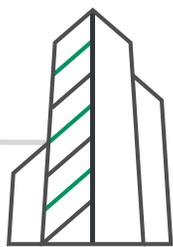
Caso se opte por vagas de garagem acessórias das unidades autônomas, deve-se, no preenchimento do quadro do item 5, excluir as vagas como unidades autônomas (na 1ª coluna) e preencher a 8ª coluna.

7) O valor do empreendimento constitui-se na soma do valor da construção (quadros III da NBR 12.721:2006 atualizado) mais o valor do terreno (conforme guias de IPTU ou o valor de aquisição, o que for maior).

8) O custo de cada unidade é o resultado que será obtido com a multiplicação do custo total do empreendimento pela fração ideal da unidade.

Belo Horizonte, 25 de setembro de 2017.





MODELO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO



MODELO CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO EDIFÍCIO

Trata-se apenas de um modelo, devendo ser adaptado ao caso concreto. Não se fará o registro da convenção de condomínio sem o registro da instituição e/ou da incorporação de condomínio.

A convenção deve conter os requisitos do art. 1332, 1333 e 1334 do Código Civil, inclusive o regimento interno.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO “(nome do edifício)”

I. JAIME DE DEUS, administrador de empresa, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF nº 000.000.000-00, e sua mulher **MARIA PAULA DE DEUS**, decoradora, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF 000.000.000-00, ambos brasileiros, casados sob o regime da _____, em ___/___/___, residentes e domiciliados na Av. Tiradentes nº 535, bairro Santo Antônio, Belo Horizonte-MG;

II. ADÃO DE DEUS, engenheiro, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF nº 000.000.000-00, e sua mulher **JOANA CARLOTA DE DEUS**, advogada, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF 000.000.000-00, ambos brasileiros, casados sob o regime da _____, em ___/___/___, residentes e domiciliados na Av. Tiradentes nº 635, bairro Santo Antônio, Belo Horizonte-MG;

OBS: Deverá constar a qualificação completa dos proprietários, inclusive dos(as) cônjuges (nome completo, nacionalidade, CPF, RG, profissão, estado civil, domicílio e residência).

Na eventualidade do(a) proprietário(a) ser casado(a),

além da qualificação completa do(a) cônjuge deverão ser informados o regime de bens do casamento, a data da celebração do casamento e a (in)existência de pacto antenupcial.

Pelo presente instrumento particular, as partes acima qualificadas, proprietárias das unidades autônomas do “EDIFÍCIO NOME”, situado na Rua **Alpha**, 101, Bairro **Beta**, **Nome Cidade** – MG, estatuem a presente CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, nos termos da Lei nº 4.591/64 e dos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil, conforme segue:

CAPÍTULO I - DO CONDOMÍNIO

1.1 O terreno em que *será/foi* construído o “EDIFÍCIO NOME” possui as seguintes características, dimensões e confrontações: *(descrever as áreas limites e confrontações do lote ou dos lotes)*; devidamente registrado na matrícula nº. (Nº MATRÍCULA) do Nº Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de (NOME DA CIDADE).

1.2 Sobre este terreno *será/foi* construído um edifício com finalidade (RESIDENCIAL/COMERCIAL/MISTA) denominado “(NOME DO EDIFÍCIO)”, situado na rua (NOME DA RUA), (Nº), o qual foi submetido ao regime do condomínio edilício, previsto nos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil e pelas disposições da Lei nº 4.591/64, instituído em condomínio especial e individualizadas as unidades autônomas na forma abaixo.

1.3 “(NOME DO EDIFÍCIO)” é constituído das seguintes unidades autônomas:

não exclua a utilização dos demais compossuidores;

2.1.3 Manter em seu poder as chaves das portas de ingresso;

2.1.4 Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador ou Síndico;

2.1.5 Utilizar os serviços de portaria, desde que não perturbem a ordem nem desviem a atenção dos empregados;

2.1.6 Comparecer às assembléias e nelas discutir e votar, estando quite com as contribuições para com o condomínio;

2.1.7 Comunicar, por escrito, qualquer irregularidade observada, ao administrador ou Síndico.

2.2 O Condomínio não se responsabiliza por danos pessoais e materiais que possam vir a ocorrer aos condôminos, locatários ou usuários, não originando nenhuma indenização em favor destes, em casos como, exemplificadamente: furto de veículos e/ou outros bens moveis, arrombamentos etc.

2.3 Tratando-se de box com utilização independente e com matrícula própria, poderá ser alienado e/ou gravado livremente. Porém, se se tratar de parte acessória do apartamento, não será permitida sua disposição e oneração a qualquer título, à pessoa estranha ao condomínio.

2.4 São deveres dos Condôminos (art. 1.336 do Código Civil):

2.4.1 Guardar decoro e respeito no uso das partes comuns, não usando nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles para que se destinam;

2.4.2 Não usar as respectivas unidades autônomas,

nem alugá-las ou cedê-las para atividades não condizentes com seus fins;

2.4.3 Não lançar objetos, de qualquer natureza, sobre a via pública, sobre as áreas e pátios internos ou imóveis lindeiros;

2.4.4 Não decorar as janelas, portas ou esquadrias externas com cores diferentes das estabelecidas para todo o edifício;

2.4.5 Não colocar toldos externos, nem colocar ou permitir que coloquem letreiros, placas e cartazes, de publicidade ou não;

2.4.6 Não colocar ou permitir que coloquem em qualquer parte de uso comum do edifício, quaisquer objetos, seja de que natureza forem;

2.4.7 Não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez do prédio, ou incômodo aos demais condôminos;

2.4.8 Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

2.4.9 Não sobrecarregar a laje ou a estrutura do edifício com excesso de peso;

2.4.10 Não manter animais nas respectivas unidades autônomas;

2.4.11 Contribuir para as despesas comuns e as despesas estabelecidas pela Assembleia Geral proporcionalmente ao número de unidades residenciais, efetuando o recolhimento nas ocasiões oportunas;

2.4.12 Permitir o ingresso em sua unidade autônoma do administrador ou preposto seu quando isso se tornar indispensável inspeção ou realização de

trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez, ou tendente à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações das unidades autônomas vizinhas;

2.4.13 Comunicar imediatamente ao administrador ou Síndico a ocorrência, em sua unidade autônoma, de moléstia grave que gere risco a saúde pública;

2.4.14 A colocação de placas indicativas padronizadas nas portas de entrada das salas será decidida pela Assembleia Geral que aprovar o Regimento Interno.

2.5 No caso de existir unidades comerciais no edifício, por suas características próprias, poderão ostentar painéis com letreiro indicativo na fachada, conforme modelo e localização a serem aprovados pela Incorporadora/Assembleia Geral, e que se harmonize com a arquitetura do prédio.

CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO

3.1 A administração do edifício caberá a um Síndico, Condômino ou não, eleito em Assembleia Geral Ordinária, pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito.

3.2 A assembleia, especialmente convocada para este fim, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

3.3 Compete ao Síndico, em observância às competências lhe atribuídas pelo artigo 1.348 do Código Civil, o seguinte:

3.3.1 Representar os condôminos em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo o que se refere aos assuntos de interesse do condomínio;

3.3.2 Superintender a administração do prédio;

3.3.3 Cumprir e fazer cumprir a Lei, a presente Convenção de Condomínio e as deliberações das Assembleias;

3.3.4 Admitir e demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração, dentro das verbas previstas no orçamento;

3.3.5 Ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança e/ou conservação do prédio, até o limite de 10 (dez) vezes o salário mínimo mensal, e com prévia aprovação de Assembleia especialmente convocada, se exceder esse valor;

3.3.6 Executar as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembleia;

3.3.7 Convocar as Assembleias Gerais Ordinárias nas épocas próprias, bem como as Extraordinárias;

3.3.8 Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração;

3.3.9 Prestar à Assembleia própria contas de sua gestão, acompanhadas da documentação respectiva e oferecer proposta orçamentária para o exercício seguinte;

3.3.10 Manter e escriturar o Livro Caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelo Presidente do Conselho Consultivo;

3.3.11 Cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do edifício, aprovadas pela Assembleia, bem como as multas impostas por infração de disposição legal ou desta Convenção;

3.3.12 Comunicar as citações, notificações e/ou intimações que receber;

3.3.13 Procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os Condôminos;

3.3.14 Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e demais pertences da administração que estiverem em seu poder.

3.3.15 Manter seus dados pessoais atualizados junto ao condomínio, inclusive com o fornecimento de e-mail que poderá ser usado para as comunicações e notificações do condomínio.

3.4 O Síndico receberá a remuneração mensal que lhe for fixada pela Assembleia Geral.

3.5 O Síndico poderá delegar sua função administrativa a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade, devendo haver a aprovação prévia da assembleia.

3.6 O Síndico será substituído, nos impedimentos pessoais, pelo Presidente do Conselho Consultivo. Em caso de renúncia ou destituição, o Síndico imediatamente prestará contas de sua gestão, sendo seu substituto legal eleito em Assembleia Geral.

3.7 O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições. Responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

CAPÍTULO IV - DO CONSELHO CONSULTIVO

4.1 Bianualmente, a Assembleia Geral Ordinária elegerá o Conselho Consultivo, composto de 3 (três) membros Efetivos e 3(três) Suplentes entre os Condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções, com mandato de 2(dois) anos. Cabe aos Suplentes exercer, automaticamente, a substituição dos membros Efetivos impedidos.

4.2 Compete ao Conselho Consultivo:

4.2.1 Fiscalizar as atividades do Síndico e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes;

4.2.2 Comunicar aos Condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do Condomínio;

4.2.3 Dar parecer sobre as contas do Síndico, bem como sobre a proposta de Orçamento para o subseqüente exercício, informando à Assembleia Geral;

4.2.4 Assessorar o Síndico na solução de problemas do Condomínio;

4.2.5 Opinar nos assuntos pessoais entre o Síndico e os Condôminos;

4.2.6 Dar parecer em matéria relativa a despesas extraordinárias;

4.2.7 Eleger entre os seus membros, o Presidente, o qual abrirá, rubricará e encerrará o Livro Caixa, bem como será o substituto legal do Síndico, nos seus eventuais impedimentos.

CAPÍTULO V - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

5.1 As Assembleias Gerais serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada, pelo Síndico ou por Condôminos que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) do Condomínio, e serão realizadas no local indicado pelo Síndico ou pelos Condôminos. Além das cartas deverá ser afixado, em local próprio do edifício, o edital de convocação.

5.1.1 As convocações poderão ser feitas por qualquer meio que garanta a plena publicidade, tais como: carta registrada, ou sob protocolo, envios de e-mails ou outro sistema eletrônico que venha a ser utilizado

pelo Condomínio. Neste caso além da fixação de edital no quadro de avisos do condomínio, deverão ser enviados dois comunicados com antecedência mínima de 5 dias entre eles e a data da assembleia. Presumir-se a o conhecimento dos condôminos o comprovante de envio da mensagem eletrônica ao endereço cadastrado junto ao condomínio;

5.1.2 As convocações indicarão o resumo da “pauta de reunião”, a data, a hora e o local da Assembleia e serão assinadas pelo Síndico ou pelos Condôminos que as fizeram.

5.1.3 As convocações das Assembleias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias das contas do Administrador, bem como de Orçamento relativo ao exercício respectivo.

5.1.4 Entre a data da convocação e a da Assembleia deverá mediar o prazo de 5 (cinco) dias, no mínimo, salvo urgência comprovada, que poderá reduzir pela metade esse prazo.

5.2 É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a Assembleia, em primeira e segunda convocações, mediando entre ambas o período de 30 (trinta) minutos, no mínimo.

5.3 O Síndico endereçará as convocações para as unidades dos respectivos Condôminos, salvo se estes tiverem feito, em tempo oportuno, comunicação de outro endereço, para o qual devem ser remetidas.

5.4 As Assembleias serão presididas por um Condômino, especialmente aclamado, o qual escolherá entre os presentes, o Secretário que lavrará a Ata dos trabalhos em livro próprio.

5.5 Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino. Os resultados das votações serão calcula-

dos sobre o número dos presentes, à vista do Livro de Presença por todos assinado.

5.5.1 Será exigida a maioria qualificada ou unanimidade, para as matérias que a Lei assim determinar, bem como para as hipóteses previstas nesta convenção.

5.5.2 Se uma Unidade Autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o Condômino que os representará, credenciando-o por escrito, cujo documento será exibido na Assembleia.

5.5.3 Não poderão tomar parte nas Assembleias os Condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições e/ou multas que lhes tenham sido impostas.

5.6 É lícito ao Condômino fazer-se representar nas Assembleias por procurador, condômino ou não, desde que não seja o próprio Síndico ou Membro do Conselho Consultivo, e que a procuração contenha poderes especiais e, se lavrada por instrumento particular, tenha a firma do mandante reconhecida.

5.7 A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á na segunda quinzena de março de cada ano, e a ela compete:

5.7.1 Discutir e votar o relatório e as contas da administração relativa ao ano findo;

5.7.2 Discutir e votar o orçamento para o ano em curso, fixando fundos de reserva, se convier;

5.7.3 Eleger o Síndico, quando for o caso, fixando-lhe a remuneração;

5.7.4 Eleger os membros, efetivos e suplentes, do Conselho Consultivo;

5.7.5 Votar as demais matérias constantes da “pauta de reunião”.

5.8 Assembleia Geral Ordinária deliberará, em primeira convocação, com a presença de Condôminos que representem a maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais do condomínio e, em segunda convocação, pela maioria dos votos dos presentes. A Assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião. Se o Síndico não convocar a Assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

5.9 Compete às Assembleias Extraordinárias:

5.9.1 Deliberar sobre matéria de interesse geral do edifício ou dos Condôminos;

5.9.2 Decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a elas levados a pedido do interessado;

5.9.3 Apreciar os demais constantes da “pauta de reunião”;

5.9.4 Examinar as matérias que lhes sejam propostas por qualquer Condômino;

5.9.5 Destituir o Síndico a qualquer tempo, independentemente de justificação e sem indenização.

5.10 A Assembleia Geral Extraordinária deliberará, em primeira convocação, com a presença de Condôminos que representem a maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais do condomínio e, em segunda convocação, pela maioria dos votos dos presentes, salvo o disposto nos parágrafos deste artigo. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião. Se o Síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

5.10.1 Será exigida maioria qualificada ou unanimidade para as matérias que exijam a Lei (Arts. 1.333,

1.341, 1.342, 1.343, 1.349, 1.351, 1.352, 1.353, 1.355 e 1.357 do Código Civil).

5.10.2 Dependerá da unanimidade dos condôminos a deliberação para a alteração da forma de rateio da contribuição de condomínio.

5.11 As deliberações das Assembleias Gerais obrigarão a todos os Condôminos, independentemente do seu comparecimento ou do seu voto, cabendo ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir.

5.11.1 Nos oito dias que se seguirem à Assembleia, o Síndico comunicará aos Condôminos as deliberações nela tomadas, enviando-lhes cópia da Ata, por carta registrada ou protocolada.

5.11.2 A comunicação ainda poderá ocorrer por envio de e-mail ou ainda pela disponibilização em site, caso o condomínio ou administradora disponibilize este serviço.

5.12 Das Assembleias serão lavradas Atas em Livro próprio aberto, rubricado e encerrado pelo Síndico, as quais serão assinadas pelo Presidente, pelo Secretário e pelos Condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de votos, quando dissidentes.

5.12.1 As despesas com a Assembleia Geral serão inscritas a débito do Condomínio, mas as relativas à Assembleia convocada para apreciação de recurso de Condômino serão pagas por este, se o resultado for desprovido.

SEÇÃO I - DO QUÓRUM DE DELIBERAÇÃO

5.13 Será exigida maioria simples (acima de 50% dos condôminos presentes à assembleia) a deliberação para:

5.13.1 Alteração do regimento interno;

5.13.2 Julgar em recurso as aplicações de penalidades pelo Síndico, após julgamento pelo Conselho Consultivo;

5.13.3 Deliberar pelas demais matérias que não exijam quórum especial, na forma da lei e desta convenção.

5.14 Será exigida maioria absoluta (acima de 50% de todos os condôminos) a deliberação para:

5.14.1 Realização de obras úteis;

5.14.2 Destituir o Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio;

5.14.3 Para aumentar o valor da contribuição para o fundo de reserva, estipulando-se o prazo deste aumento;

5.14.4 Para reconstrução ou venda do edifício, se este for total ou consideravelmente destruído ou ameaçar ruína.

5.15 Será exigido 2/3 de todos os condôminos a deliberação para:

5.15.1 Para alteração da convenção;

5.15.2 Para realização, nas partes comuns, de alterações arquitetônicas meramente voluptuárias;

5.15.3 A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização;

5.15.4 Aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do edifício.

5.16 Será exigida a unanimidade dos condôminos a deliberação para:

5.16.1 A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias;

5.16.2 Alterar a destinação do edifício ou das unidades autônomas;

5.16.3 A alteração do quórum de liberação previsto nesta convenção, ressalvados os quóruns legais que não poderão ser mitigados;

5.16.4 Decidir sobre matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos.

CAPÍTULO VI - DAS DESPESAS COMUNS

6.1 Constituem despesas comuns do edifício:

6.1.1 As relativas à conservação, limpeza, reparação e reconstrução das partes e coisas comuns, e dependências do edifício;

6.1.2 As relativas à manutenção das partes e coisas comuns;

6.1.3 O prêmio de seguro do edifício e dos empregados; d) os impostos e taxas que incidem sobre as partes e coisas comuns do edifício;

6.1.4 A remuneração do Administrador ou Síndico, do Zelador e a dos demais empregados do edifício, bem como as relativas aos encargos trabalhistas, de previdência, assistência social e correlatos.

6.2 Compete à Assembleia fixar o orçamento das despesas comuns e cabe aos Condôminos concorrer para o

custeio das referidas despesas, até o décimo dia de cada mês, realizando-se o rateio na proporção estabelecida nesta Convenção.

6.2.1 Quando da fixação do orçamento, deverá haver uma dotação de 10% (dez por cento) de seu valor para a constituição de um Fundo de Reserva, destinado a atender despesas imprevistas e urgentes.

6.2.2 Poderá ser aumentado o valor da contribuição para o fundo de reserva por deliberação da maioria absoluta dos condôminos, contudo, em tal situação deve-se estipular o prazo pelo qual ocorrerá esta contribuição.

6.3 Serão igualmente rateadas entre os Condôminos as despesas extraordinárias, dentro de 15 (quinze) dias a contar da data da Assembleia que as autorizou, salvo se nessa oportunidade for estabelecido prazo diferente.

6.3.1 As despesas para manutenção de fachada serão rateadas na proporção das frações ideais de cada unidade.

6.4 Ficarão a cargo exclusivo de cada Condômino as despesas decorrentes de atos lesivos por ele praticado, bem como o aumento de despesa a que der causa.

6.4.1 O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do edifício pela omissão ou retardamento do condômino na execução dos trabalhos ou na reparação de sua unidade autônoma.

6.5 O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembleia Geral Ordinária. O déficit verificado será rateado entre os Condôminos e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias.

6.6 O edifício será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que o possa destruir ou afetar, no todo ou em parte, em empresa idônea da escolha do Síndico, com aprovação do Conselho Consultivo, pelo respectivo valor, discriminando-se na apólice os valores de cada Condômino e das partes comuns.

6.6.1 É lícito a cada Condômino, individualmente, à expensas próprias, na mesma ou em outra seguradora, aumentar o seguro de sua unidade autônoma, ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidas na mesma.

6.7 Ocorrendo o sinistro total ou considerável da edificação, ou esta ameaçar ruína, a Assembleia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e deliberará sobre a reconstrução, ou venda, pelos votos que representem metade mais uma das frações ideais. Decidindo pela reconstrução, a assembleia elegerá uma Comissão de 3 (três) Condôminos, investida de poderes para:

6.7.1 Receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio em estabelecimento bancário a ser designado pela Assembleia;

6.7.2 Abrir concorrência para a reconstrução do prédio ou das partes destruídas, comunicando o resultado à Assembleia Geral, para a devida deliberação;

6.7.3 Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os Condôminos junto aos construtores, fornecedores, engenheiros e repartições públicas.

6.8 Se a importância paga pela seguradora não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento de suas unidades autônomas, salvo se a minoria recusar-se a fazê-lo, alienando os seus direitos, na forma da Lei.

6.9 Pela maioria que represente metade mais uma das

frações ideais do terreno, poderá ser deliberado que o edifício não seja reconstruído, se ocorrer incêndio ou outro sinistro que importe em sua destruição total, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os Condôminos, na proporção das referidas frações ideais.

6.10 Em caso de incêndio parcial, recebido o seguro, proceder-se-á à reparação ou reconstrução das partes destruídas.

CAPÍTULO VII - DAS PENALIDADES

7.1 Caso a contribuição de condomínio não seja quitada na data prevista, será corrigida pela variação acumulada do índice do IGP-M/FGV, acrescida dos juros moratórios de 2% (dois por cento) ao mês, pro rata die, contados a partir da data do vencimento, independentemente de interpelação.

7.1.1 Caso a mora for superior a 30 (trinta) dias, além da correção monetária e dos juros moratórios incorrerá multa de 2% (dois por cento) em benefício do Condomínio, podendo o Síndico promover a cobrança do débito judicial ou extrajudicialmente, através de advogado constituído pelo Condomínio, sujeitando o devedor, ainda, ao pagamento das custas e honorários advocatícios de cobrança na ordem de 20% (vinte por cento) sobre os valores devidos.

7.1.2 Em caso de atraso superior a 30 dias, poderá o condomínio proceder ao protesto extrajudicial das contribuições de condomínio.

7.2 O Condômino, ou possuidor, que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio será constrangido a pagar multa correspondente até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas

e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

7.2.1 Considera-se reiteração de conduta para aplicação da multa moratória o não pagamento de três parcelas consecutivas das contribuições para com o condomínio e a ação ou omissão por três vezes que atente contra os deveres previstos no capítulo II, desta Convenção.

7.3 O Condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de conveniência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

CAPÍTULO VIII - DO REGIMENTO INTERNO

7.4 O regimento interno será regido nos termos da Lei 4.591/64, regulamentada pelo Decreto 55.815/65, pelas disposições contidas no Código Civil, pelo Código de Postura do Município, e demais legislações que dispõem sobre os Condomínios em Edificações, Direitos de Vizinhança.

7.4.1 Os direitos e deveres dos Condôminos são os estabelecidos no Capítulo II da Convenção de Condomínio.

7.4.2 O regimento interno poderá ser alterado pela maioria simples dos condôminos, ou seja, pela maioria dos presentes à assembleia.

7.5 É expressamente vedado a qualquer condômino, seus inquilinos ou cessionários:

7.5.1 Prejudicar o direito dos demais condôminos,

locatários ou cessionários;

7.5.2 Guardar ou depositar, artigos explosivos, corrosivos, radioativos ou inflamáveis, salvo quanto aos últimos, em pequenas quantidades, destinado ao consumo doméstico, e, conservado em recipientes próprios, nas respectivas unidades;

7.5.3 Alugar, sublocar ou ceder a unidade para outro fim, que não seja o estritamente habitacional, e para pessoa de vida duvidosa ou de maus costumes;

7.5.4 Atirar água, papéis, pontas de cigarros e quaisquer objetos ou detritos pelas janelas, portas, jardins ou em qualquer parte de uso comum;

7.5.5 Perturbar o sossego e o descanso dos demais moradores com ruídos, instrumentos musicais regulados para elevado volume, principalmente no período compreendido entre às 22:00 horas e 07:00 horas;

7.5.6 Executar aos domingos em tempo integral, e nos demais dias, antes das 07:00 horas e depois das 19:00 horas, serviços de limpeza, reformas e reparações nas unidades que venham produzir ruídos perturbadores ao sossego dos demais condôminos;

7.5.7 Depositar lixo em outro local que não seja o permitido, devendo acondicioná-lo em sacos plásticos, sendo que, no caso de latas, garrafas e caixotes, deverão ser conduzidos e depositados em local adequado, determinado pela administração do condomínio;

7.5.8 Em caso de coleta seletiva de lixo, acondicioná-lo e depositá-lo de forma diversa do estabelecido pelo Síndico;

7.5.9 Depositar, ainda que por pouco tempo, quaisquer volumes, pacotes, utensílios ou objetos, nas partes de uso comum, bem como promover leilões,

exposições ou vendas públicas;

7.5.10 Colocar utensílios de uso doméstico nas janelas e portas, paredes, sacadas que dão para a parte externa, bem como nas partes de uso comum;

7.5.11 Bater tapeçarias, lençóis, almofadas, toalhas ou assemelhados nas janelas e sacadas das unidades;

7.5.12 Emprestar chaves da porta de acesso do condomínio, bem como do controle remoto, para empregados, vizinhos ou pessoas estranhas ao condomínio, bem como deixar aberta a entrada principal do empreendimento e igualmente da porta de acesso à garagem.

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

7.6 A presente Convenção, que sujeita todo o ocupante, ainda que eventual, do edifício ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os Condôminos, titulares de direitos sobre as unidades, bem como a todos quantos sobre elas tenham posse ou detenção, seus sub-rogados e sucessores, a título universal ou singular, e somente poderá ser modificada pelo voto de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos condôminos.

7.6.1 Nos contratos de alienação, locação, cessão, comodato e outros que importem em transferir o exercício dos direitos relativos ao Condomínio, ou das unidades autônomas, os Condôminos deverão fazer constar a obrigação de obediência a esta Convenção e às resoluções das Assembleias, respondendo por eventuais perdas e danos e responsabilidade decorrente dessa omissão.

7.7 Fica eleito o foro da Comarca de Belo Horizonte, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado

que seja, para qualquer ação ou execução da aplicação de qualquer dos dispositivos desta Convenção ou de sua interpretação.

7.8 Os casos omissos serão regulados pelas disposições legais que disciplinam a matéria, especialmente pelo Código Civil e pela Lei 4.591/64.

Belo Horizonte, data.

Assinaturas de titulares de, no mínimo, 2/3 das frações ideais.

Observações:

a) A convenção de Condomínio deverá ser apresentada, em 2 vias (todas originais ou uma original e outra autenticada), caso ainda não esteja registrada.

b) As firmas dos seus subscritores deverão ser reconhecidas caso a convenção seja feita por instrumento particular.

Belo Horizonte-MG, 25 de setembro de 2017.







MODELO

DECLARAÇÃO

AQUISIÇÃO TERRENO

MEDIANTE PERMUTA



MODELO

DECLARAÇÃO DA PARCELA DO PREÇO DE QUE TRATA O ARTIGO 39 DA LEI 4.591/64

Pelo presente instrumento particular e nos termos do artigo 39 da Lei 4.591/64, a empresa [INCORPORADORA], com sede em [ENDEREÇO COMPLETO], e inscrita no CNPJ sob o nº [.....], neste ato representada, em conformidade com seu contrato social, por [DADOS REPRESENTANTE LEGAL], incorporadora do empreendimento habitacional denominado [.....], a ser construído no imóvel constituído pelo lote [...] do quarteirão [...], situado na Rua [...] do Bairro [...], na cidade de [...], identificado pela matrícula [...], do [...]º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de [...], declara que a aquisição do

terreno se deu mediante pagamento [TOTAL/PARCIAL] em unidades, [inexistindo pagamento em dinheiro/em complemento ao pagamento em dinheiro da quantia de R\$ xxxxxxx,xxxx].

A cota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento [TOTAL/PARCIAL] pelo terreno aos proprietários: [DADOS COMPLETOS DOS PROPRIETÁRIOS E INDICAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO QUE COMPETE A CADA UM]; corresponderão às seguintes unidades:

PROPRIETÁRIO	UNIDADES

OBSERVAÇÃO:



Esse modelo deve ser adequado conforme se tratar de permuta do valor integral da aquisição do terreno ou parcial, sendo que nesse último caso deve ser indicado o valor em dinheiro a ser pago em complemento à permuta, conforme sugerido acima.



MODELO DE REQUERIMENTO

**DE AVERBAÇÃO
DE PATRIMÔNIO
DE AFETAÇÃO**

MODELO

REQUERIMENTO DE AVERBAÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, a empresa _____, com sede em _____, CNPJ _____, neste ato representada por _____, incorporadora do Condomínio _____, a ser construído no imóvel constituído pelo lote _____ do quarteirão _____, situado na Rua _____ do Bairro _____, nesta cidade de Belo Horizonte, imóvel adquirido de acordo com o registro nº R- _____ na matrícula do ___ ° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte, para garantia do integral cumprimento das obrigações decorrentes da incorporação, submete, por intermédio do presente instrumento, a incorporação do Empreendimento ao regime da afetação, conforme previsto nos arts. 31-A e seguintes da Lei 4.591/64.

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 ao mesmo ações reais e/ou pessoais reipersecutórias, o que é declarado para todos os efeitos de direito.

OBSERVAÇÃO:



Caso haja ônus, devem ser mencionados.
[obs. 1]

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, destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do Empreendimento e à

entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora.

Compromete-se a incorporadora, diante de tal regime de afetação, à vinculação de receitas, mediante o qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção do edifício, vedado o desvio para outras obras, com o controle financeiro atribuído à comissão de representantes dos adquirentes.

A incorporadora declara-se ciente de que os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

A presente constituição do patrimônio de afetação será averbada no [__] Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de [_____], junto à matrícula de nº _____ do livro nº 2 de Registro Geral.

O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.

Para fins de direito e eficácia do compromisso, firma o presente documento a incorporadora.

Belo Horizonte, ____ de _____ de 20__.

Empresa _____
Incorporadora do condomínio _____.

OBSERVAÇÃO:

1) Os documentos poderão ser apresentados em duas (2) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas, caso apresentados por instrumento particular. Caso seja apresentada apenas uma via dos documentos, esta ficará arquivada.

2) Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Ofício de Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno, assim considerados o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário, nos termos do art. 31, "a", da Lei 4.691/64.

3) É dispensável a anuência dos adquirentes de unidades imobiliárias no termo de afetação da incorporação imobiliária (art. 967, § 3º do Provimento nº 260/CGJ/2013).

4) A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento (§ único do art. 31-B da Lei 4.591/64)

5) Se a incorporadora não for a proprietária do imóvel, deverá ter autorização expressa para tal fim na procuração.

6) Deverá ser apresentada cópia do contrato social, que autorize o responsável pela empresa a praticar o ato.

7) A constituição do patrimônio de afetação poderá ser requerida pelo incorporador ao cartório de registro de imóveis respectivo, no lapso de tempo existente entre a entrega da documentação para o registro da incorporação e a averbação do habite-se do respectivo empreendimento.

Belo Horizonte, 25 de setembro de 2017.





CONTRATO

This Agreement, dated _____, 20____, is entered into by and between _____ with an address at _____ (the "Buyer") and _____ with an address at _____ (the "Seller") (each a "Party" and collectively the "Parties").

Buyer's Obligations

Seller's Obligations





REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.** Acesso: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil.** Acesso: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm

BRASIL. ABNT NBR 12721:2006. **Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios – Procedimento.**

MINAS GERAIS. Provimento nº 260/CGJ/2013. **Codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro.** Acesso: <http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf>

Realização:



Parceiros
Institucionais:

