**MODELO** [obs: 1 e 2]

Modelo de Instrumento de Instituição e Divisão de Condomínio Edilício 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 EDILÍCIO– EDIFÍCIO DOM PEDRO II

Rua Marechal Deodoro n° 1000 – Belo Horizonte – MG

**1 .** PROPRIETÁRIOS [obs: 3]

a) **JAIME DE DEUS**, administrador de empresa, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF n° 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 n° 535, proprietários da fração de 0,31;

b) **ADÃO DE DEUS**, administrador de empresa, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF n° 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 n° 635, proprietários da fração de 0,23;

c) **JOÃO ANTONIO DE DEUS**, administrador de empresa, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF n° 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 n° 735; proprietários da fração de 0,23;

d) **PEDRO LUÍS DE DEUS**, administrador de empresa, CI 111111111 SSP/MG, CPFMF n° 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 n° 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 individuação:

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 | 395,0000 | 43,5000 | 438,5000 |  |  | 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 nº 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 .** 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 Edilício, 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.

**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, 13 de novembro de 2013.