**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 URBANO SIMPLES – CASAS GEMINADAS

**1 .** PROPRIETÁRIO(S):

**a)JAIME DE DEUS**, brasileiro, administrador de empresa, CI 111111111 SSP/MG, CPF n° 000.000.000-00 e seu cônjuge **MARIA PAULA DE DEUS**, brasileira, decoradora, CI 111111111 SSP/MG, CPF 000.000.000-00, casados pelo regime da \_\_\_\_\_\_\_\_, desde \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, residentes e domiciliados na Av. Tiradentes, n° 535, Bairro Santo Antônio, Belo Horizonte-MG, **proprietários da fração de 0,55**;

**b) ADÃO DE DEUS**, brasileiro, administrador de empresa, CI 111111111 SSP/MG, CPF n° 000.000.000-00 e seu cônjuge **JOANA CARLOTA DE DEUS**, brasileira, decoradora, CI 111111111 SSP/MG, CPF 000.000.000-00, casados pelo regime da \_\_\_\_\_\_\_\_, desde \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, residentes e domiciliados na Av. Tiradentes, n° 635, Bairro Santo Antônio, Belo Horizonte-MG, **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, neste caso, regime de bens e data do casamento e a existência ou não de pacto antenupcial.

**! Se pessoa jurídica**: denominação, CNPJ, endereço da sede social, a qualificação do representante e menção ao instrumento de representatividade.

*O requerimento deverá estar instruído com o contrato social / última alteração contratual / estatuto social / última ata de assembleia, originais ou em cópias autenticadas, devidamente registrados 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 .** TITULO 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.

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. 1.331 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 .** 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, nºs\_\_\_ e ­­­­­\_\_\_. Trata-se de um prédio com [quantidade de pavimentos] pavimentos, com [quantidade de unidades] autônomas, com a seguinte composição (vide quadro exemplificativo a seguir):

Casa nº. ­­­\_\_\_ (a numeração deve constar da certidão de endereço oficial)

End.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Casa nº. ­­­\_\_\_ (a numeração deve constar da certidão de endereço oficial)

End.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Quadro IV-B da NBR 12.721:2006

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Designação das Unidades | Área privativa  (principal) | Outras áreas privativas  (acessórias) | Área Privativa (total) | Área de Uso Comum | Área Real Total | Fração Ideal | OBSERVAÇÕES  Vagas de Garagem (qd. acessórias) e/ou boxes |
| Casa 01 | 100,00 | 15,00 | 115,00 |  | 115,00 | 0,5000 | 01 |
| Casa 02 | 100,00 | 15,00 | 115,00 |  | 115,00 | 0,0500 | 02 |
| Totais | 200,00 | 30,00 | 230,00 |  | 230,00 | 1,0000 |  |

**No campo OBSERVAÇÕES, somente podem ser informados os números das vagas de garagem quando unidades acessórias.**

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;

**!** 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 as 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.

OBSERVAÇÃO:

**!** 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 (cento e vinte e cinco mil reais).

**11.** DA ATRIBUIÇÃO/DIVISÃO

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

Proprietário(a)(s) b: passam a pertencer a casa nº 02 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 Instituição de Condomínio Edilício, o registro da Convenção de Condomínio [se for o caso] e sua averbação na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) e demais atos necessários, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Belo Horizonte, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 20\_\_\_.

(Seguem as assinaturas com firmas reconhecidas).

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

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

**2)** Este modelo pode ser usado para os casos de Condomínio Urbano Simples, quando 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 06 (seis) unidades e/ou máximo de 03 (três) pavimentos.

**3)** Os documentos poderão ser apresentados em 02 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas, caso apresentados por instrumento particular, ou, apresentados em apenas uma via, esta ficará arquivada na serventia.

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

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

**6)** 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.

**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), ou na respectiva guia de IPTU, caso conste a área construída.

**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)** Apuração de valor para fins de instituição/atribuição

Para fins de instituição e atribuição/divisão, a apuração do valor do terreno deve ser feita sempre observando o maior valor, conforme dispõe o artigo 10, §3º, da Lei 15.424/04 c/c artigos 103 e 939, IX, do Provimento nº 260/CGJ/2013, dentre os abaixo:

* Da guia de IPTU do ano vigente quando referir-se ao lote;
* Da planta básica do ano vigente;
* Valor de aquisição do terreno constante do instrumento ou do ITBI ou ITCD (o que for maior). Se a aquisição for de percentual do lote, deve-se fazer o cálculo para apurar a proporcional referente a totalidade do mesmo (100%);
* Valor declarado pela parte (100% do lote).

É importante destacar que o custo total do empreendimento é a soma do custo da construção (quadro III da NBR 12.721:2006) mais o custo do terreno.

**10)** 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 das matrículas.

**11)** 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 (6.015/73).

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, no original, sendo que, para fins de averbação de construção, é válida a qualquer tempo, independentemente da data de sua emissão ou vencimento, conforme artigo 940, parágrafo único, do Provimento nº 260/CGJ/2013.

Quadros da NBR 12.721:2006 com ART:

• Preliminar, I a IV-B – subscritos 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, 1º de março de 2018.