

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



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





## APRESENTAÇÃO

A construção civil é um dos setores mais dinâmicos e importantes da economia nacional e, por isso mesmo, possui uma capacidade ímpar de geração de empregos e renda, com significativos desdobramentos sociais.

Milhares de transações imobiliárias são realizadas diariamente no país. Muito mais do que a realização de lucros e distribuição de dividendos, expressam também a realização de sonhos de uma vida inteira de sacrifícios. Contribuir de forma efetiva para o seu desenvolvimento e aprimoramento, portanto, é uma responsabilidade de todos os agentes econômicos e sociais que, direta ou indiretamente, estão envolvidos em sua cadeia produtiva.

Esta cartilha já foi cedida pela Associação dos Notários e Registradores do Estado de Minas Gerais, Serjus-MG e Cori-MG que elaboraram o material com o objetivo, de contribuir para o aprimoramento das relações comerciais e jurídicas que norteiam as relações entre empreendedores, incorporadoras e consumidores.

Com o objetivo de contribuir para o aprimoramento das relações comerciais e jurídicas que norteiam as relações entre empreendedores, incorporadoras e consumidores que a **Associação dos Notários e Registradores de Mato Grosso (ANOREG-MT)**, entidade representativa dos serviços extrajudiciais de Mato Grosso contribuiu com inserções de artigos constantes na Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça, o que contribuirá para a sociedade Mato-grossense.

A Cartilha consolida uma série de estudos e discussões realizadas por um Grupo de

Trabalho, formado por especialistas em registros de incorporações imobiliárias e de instituição de condomínios, que propõe a uniformização das práticas que envolvem essas modalidades de registros. Buscou-se estabelecer uma série de procedimentos para superar divergências de interpretação e esclarecer dúvidas.

O resultado deste trabalho está sendo agora apresentado não apenas aos filiados e associados da entidade diretamente envolvida, 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 contidas nessa cartilha – disponíveis no site [www.anoregmt.org.br](http://www.anoregmt.org.br), entidade que acredita cumprir seu papel e convida todos a aderirem a essa busca conjunta por procedimentos mais simples e céleres, sem prejuízo da devida segurança, indispensável a esses relevantes negócios jurídicos.



### **José de Arimatéia Barbosa**

Presidente da Associação dos Notários e Registradores do Estado de Mato Grosso – ANOREG/MT (Gestão 2019/2020).

As informações constantes na Cartilha quanto as normas da Corregedoria-Geral da Justiça são do ano de 2019, antes da atualização da CNGCE.

Link da CNGCE. <http://corregedoria.tjmt.jus.br/arquivo/8df946cc-bd6f-4dd9-871a-ed3d5e973569/provimento-n-42-2020-cngce-assinado-pdf>



# DIRETORIA/ANOREG-MT

## **PRESIDENTE:**

José de Arimatéia Barbosa

## **VICE-PRESIDENTE:**

Velenice Dias de Almeida

## **TESOUREIRAS:**

1º Tesoureira: Nizete Asvolinsque

2º Tesoureira: Cleusa Aparecida Herreira

## **SECRETÁRIOS:**

1º Secretário: Bruno Becker

2º Secretário: Elmucio Jacinto Moreira

## **DIRETORES:**

**Registro de Imóveis:** Oldemir Schwiderke (titular do 1º Registro de Imóveis de Paranaíta-MT)

**Tabelionato de Notas:** Marcelo Farias Machado (titular do Registro Civil e Notas de Jaciara-MT)

**Registro Civil das Pessoas Naturais:** Cristina Cruz Bergamaschi (titular do Registro Civil e Notas do 2º Ofício de Canarana-MT)

**Tabelionato de Protesto:** Niuara Ribeiro Roberto Borges (titular do Registro Civil e Notas de Barra do Bugres-MT)

**Registro de Títulos e Documentos das Pessoas Jurídicas:** Glória Alice Ferreira Bertoli (titular do Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas do 1º Ofício de Cuiabá-MT)

**Registro Civil das Pessoas Jurídicas:** Rogério Campos Ferreira (titular do 2º Ofício de Terra Nova do Norte-MT)

**Diretor de Eventos:** José Nilson Ramalho (titular do 1º Ofício de Jauru-MT)

**Diretor de Tecnologia:** Mateus Colpo (titular do 1º Ofício de Matupá-MT)

**Ouidora:** Rubia Mara Oliveira Castro Girão (titular do 1º Ofício de Juara-MT)

## **CONSELHO FISCAL - TITULAR:**

**Conselheiro:** Heraldo Kiefer (titular do 1º Ofício de São José do Rio Claro-MT)

**Conselheira:** Maria Carolina Magalhães (titular do 1º Ofício de Lucas do Rio Verde-MT)

**Conselheira:** Manoela Maria Auxiliadora de Almeida (titular do 1º Ofício de Nova Mutum-MT)

## **CONSELHO FISCAL - SUPLENTE:**

**Conselheiro:** Teodolino Guedes da Silva Lima (titular do 2º Ofício de Campo Novo do Parecis-MT)

**Conselheiro:** Valdir da Silva Marques (titular do 1º Ofício de Arenápolis-MT)

**Conselheiro:** Osvaldo Reiners (titular do 1º Ofício de Sinop-MT)

## **CONSELHO DE ÉTICA E DISCIPLINA - TITULAR:**

**Conselheira:** Giselle Maria Costa Vasques (titular do 2º Ofício de Paranatinga-MT)

**Conselheiro:** Aureo Candido Costa (titular do 1º Ofício de Rondonópolis-MT)

**Conselheiro:** José de Arimathea Varjão (titular do 1º Ofício de Novo São Joaquim-MT)

**Conselheira:** Rosangela Poloni (titular do 1º Ofício de Porto Esperidião-MT)

## **CONSELHO DE ÉTICA E DISCIPLINA - SUPLENTE:**

**Conselheiro:** Rodrigo Oliveira Castro (titular do 2º Ofício de Jauru-MT)

**Conselheiro:** Erival Capistrano de Oliveira (titular do 2º Ofício de Diamantino-MT)

**Conselheiro:** José Campos Sobrinho (titular do 1º Ofício de Nova Xavantina-MT)

**Conselheiro:** Antônio Tuim de Almeida (titular do 1º Ofício de Tangará da Serra-MT)

**Conselheiro:** Cleverton Audrey Nicaretta (titular do 1º Ofício de Cláudia-MT)

**Gestão 2019/2020**



# FICHA TÉCNICA

## REALIZAÇÃO:

### **Associação dos Notários e Registradores do Estado de Mato Grosso - ANOREG/MT**

Rua Holanda, nº 47, Bairro: Santa Rosa, CEP: 78040-225, Cuiabá-MT.

Telefone: (65) 3644-8373

Site: [www.anoregmt.org.br](http://www.anoregmt.org.br)

E-mail: [anoregmt@anoregmt.org.br](mailto:anoregmt@anoregmt.org.br)

## ELABORAÇÃO:

### **José de Arimatéia Barbosa**

Presidente da ANOREG/MT

## APOIO:

**SERJUS/MG**

**ANOREG/MG**

**CORI/MG**

## REVISÃO:

### **Fabício Petinelli Vieira Coutinho**

Oficial do 2º Registro de Imóveis de Cornélio Procópio/PR.

Cornélio Procópio/PR

### **Franciedy Miranda de Arruda**

Cuiabá/MT

## COORDENAÇÃO DO PROJETO:

### **Velenice Dias de Almeida**

Vice-presidente da Anoreg-MT e Coordenadora pedagógica da Escola Mato-grossense dos Notários e Registradores do Estado de Mato Grosso (Emnor).

### **Paulenes Cardoso da Silva**

Coordenador Administrativo e Financeiro da Escola Mato-grossense dos Notários e Registradores do Estado de Mato Grosso (Emnor).

### **Anete Ferreira de Souza Ribeiro**

Superintendente da ANOREG-MT.

## CONSULTORIA ESPECIALIZADA:

### **Rodrigo Coningham de Miranda**

**Jeonathã Suel Dias**

**Vitor Carmo Rocha**

## PROJETO GRÁFICO:

### **Vinícius Borges de Oliveira**

[contato@siteparacartorio.com.br](mailto:contato@siteparacartorio.com.br)



## SUMÁRIO

LISTA DE DOCUMENTOS PARA REGISTRO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO .....	8
LISTA DE DOCUMENTOS PARA REGISTRO DE DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	14
MODELO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO SEM ATRIBUIÇÃO.....	21
MODELO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO COM ATRIBUIÇÃO/DIVISÃO DAS UNIDADES .	26
MODELO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES - CASAS GEMINADAS OU ASSEMBLHADOS .....	32
MODELO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO .....	37
MODELO DE DECLARAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE TERRENO MEDIANTE PERMUTA.....	44
MODELO DE REQUERIMENTO DE AVERBAÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO .....	46
MODELO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO TABELA DE ATOS A SEREM PRATICADOS NAS MATRÍCULAS.....	62
REFERÊNCIAS .....	64



# LISTA DE **DOCUMENTOS**

PARA REGISTRO DE  
INSTITUIÇÃO DE  
**CONDOMÍNIO**

# ART. 1.331 E SEQUENTES DO CÓDIGO CIVIL, LEI 4.591/64 E PROVIMENTO Nº 31/CGJ/2018

## 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 CHECKLIST.

Obs.: Os modelos mencionados podem ser obtidos no site da ANOREG-MT([www.anoregmt.org.br](http://www.anoregmt.org.br)).

## CHECKLIST:

### EMPREENHIMENTO EM CONSTRUÇÃO

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

### EMPREENHIMENTO COM CONSTRUÇÃO CONCLUÍDA

1. MEMORIAL DE INSTITUIÇÃO
2. PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO
3. QUADROS DA NBR
4. ART do CREA OU RRT do CAU
5. ATRIBUIÇÃO DE UNIDADES (SE HOVER)
6. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
7. HABITE-SE
8. CND/INSS
9. LICENÇAS AMBIENTAIS

## **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 conforme artigo 1.737, § 2º do Provimento 31/2018.

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.

## **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, e

1.333, e Lei 4.591/64, art. 9º, subscrita pelos titulares de direitos sobre as frações ideais, com firma reconhecida de todos, **presumindo-se que represente o casal, qualquer um dos conjuges signatários**, devendo conter no mínimo as seguintes cláusulas:

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

II - a determinação da fração ideal atribuí-da 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 condômi-nos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

VI - a forma de contribuição para constitui-ção 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 con-dôminos 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 abri-gos de veículos sejam alienados ou aluga-dos 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, podendo o Oficial caso suspeite, da autenticidade, de qualquer delas, poderá exigir a exibição do original. podendo caso Se o alvará estiver vencido, deve ser apresentada a respectiva renovação. Caso a construção esteja concluída, seguir a checklist 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 have-

rá 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 4.591/64), bem como de ciência de que para a venda antes do habite-se será necessário proceder ao registro de incorporação na serventia, nos termos do artigo 32 da Lei 4.591/64.

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).

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, podendo ser consultado no endereço eletrônico oficial.

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 con-

domínio restar assentado apenas em parte do imóvel registrado.

## **B) EM RELAÇÃO AO(S) PROPRIETÁRIO(S):**

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

**Se pessoa física:** 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 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 ser previamente registrada. Se o casal está realizando o empreendimento conjuntamente, dispensa o registro de partilha.

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.

Apresentar o registro do título aquisitivo de propriedade, os requisitos acima indi-

cados 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.

## **9. LICENÇAS AMBIENTAIS**

Licença Prévia e de Instalação emitidas pelo órgão ambiental competente (art. 1.776 do Prov. 31/2018 CGJ/MT).

### **OBSERVAÇÕES IMPORTANTES**

1. Os documentos poderão ser apresentados em 02 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas por semelhança 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.
2. 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.
3. Sendo eletrônica a assinatura dos proprietários, titulares de direitos reais, profissional habilitado ou autoridade competente pela aprovação, somente será válida se for realizada com certificado digital ICP-Brasil (art. 5º, §2º, IV, da Lei 14.063/2020).
4. Sendo o documento expedido eletronicamente deverá ser possível a verificação de sua autenticidade em sítio eletrônico próprio.

# LISTA DE **DOCUMENTOS**

PARA REGISTRO  
DE **INCORPORAÇÃO**  
**IMOBILIÁRIA**



# LEI 4.591/64 E PROVIMENTO Nº 31/CGJ/2018

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

## CHECKLIST:

1. MEMORIAL DE INSTITUIÇÃO
2. PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO
3. QUADROS DA NBR
4. ART do CREA OU RRT do CAU
5. ATRIBUIÇÃO DE UNIDADES (SE HOVER)
6. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
7. ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO
8. DECLARAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS
9. QUADROS DA NBR 12.721:2006, COM ART do CREA /RRT do CAU/
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 DE 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 apresentar a documentação acima.



Caso a Instituição de Condomínio não esteja registrada, apresentar, 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 da ANOREG-MT ([www.anoregmt.org.br](http://www.anoregmt.org.br))

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

**Se pessoa física:** 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.

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 (se casados), ambos em vias originais ou 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 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:** 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

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.

### **MUNICÍPAIS**

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.

## **5. CERTIDÕES DE PROTESTO DE TÍTULOS**

Certidão negativa de protesto de título.

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.

Anexar certidões integrais dos respectivos registros .

## **8. PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO**

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

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.

## **9. QUADROS DA NBR 12.721:2006, COM ANOTAÇÕES/ REGISTROS DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART do CREA – RRT do CAU)**

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.

## **11. ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA**

Será referente ao incorporador, em via original, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de 05 (cinco) anos, com firma do signatário reconhecida.

## **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 (quadro IV-A).

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, outorgan do 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.

## 17. LICENÇAS AMBIENTAIS

Licença Prévia e de Instalação emitidas pelo órgão ambiental competente (art. 1.776 do Prov. 31/2018 CGJ/MT).

### 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. (Provimento 31/2018 – aart. 1739). Caso os documentos sejam apresentados em apenas uma via, esta ficará arquivada. Possibilidades das 02 (duas) vias:

2. a) 02 (duas) vias originais com firmas reconhecidas; b) 01 (uma) via original com firmas reconhecidas e 01 (uma) cópia autenticada da

1ª via; c) 01 (uma) via original com firmas reconhecidas.

3. A apresentação dos documentos será feita à vista dos originais, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas.

4. Será de 90 (noventa) dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento segundo norma adotada pelo órgão expedidor. (art. 1751, §3º, Provimento 31/2018 CGJ MT)

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

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

b) a apresentação do memorial de incorporação acompanhado dos documentos elencados no art. 32 da lei 4591/54.

8. 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.

9. 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 4.591/64. As certidões fiscais e de feitos deverão ser renovadas na hipótese de acréscimo de área e/ou de unidades autônomas.

10. 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 4.591/64, 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 constru-

ção 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.



The image shows the cover of a document. The background is a low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers with glass facades, all tinted in a uniform blue color. A white diagonal line runs from the top right corner towards the center, separating a white triangular area from the blue background. The title is written in white, bold, uppercase letters.

# **MODELO DE INSTITUIÇÃO**

**DE CONDOMÍNIO EDIFÍCIO  
SEM ATRIBUIÇÃO**

## MODELO [obs: 1 e 2]

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

### INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO - EDIFÍCIO DOM PEDRO II

[RUA] nº [X] - [CIDADE] - [UF]

#### 1. PROPRIETÁRIO(S):

a) [NOME], brasileiro, [CARGO], [RG], CPF nº [CPF], e seu cônjuge [CONJUGE], brasileira, [CARGO], [RG], CPF nº [CPF], casados [REGIME], desde \_\_/\_\_/\_\_, residentes e domiciliados na [END], Bairro [BAIRRO], [CIDADE] -[UF], proprietários da fração de [FRAÇÃO];

b) NOME], brasileiro, [CARGO], [RG], CPF nº [CPF], e seu cônjuge [CONJUGE], brasileira, [CARGO], [RG], CPF nº [CPF], casados [REGIME], desde \_\_/\_\_/\_\_, residentes e domiciliados na [END], Bairro [BAIRRO], [CIDADE] -[UF], proprietários da fração de [FRAÇÃO];

c) NOME], brasileiro, [CARGO], [RG], CPF nº [CPF], e seu cônjuge [CONJUGE], brasileira, [CARGO], [RG], CPF nº [CPF], casados [REGIME], desde \_\_/\_\_/\_\_, residentes e domiciliados na [END], Bairro [BAIRRO], [CIDADE] -[UF], proprietários da fração de [FRAÇÃO];

d) NOME], brasileiro, [CARGO], [RG], CPF nº [CPF], e seu cônjuge [CONJUGE], brasileira, [CARGO], [RG], CPF nº [CPF], casados [REGIME], desde \_\_/\_\_/\_\_, residentes e domiciliados na [END], Bairro [BAIRRO], [CIDADE] -[UF], proprietários da fração de [FRAÇÃO];

#### 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, CNP, 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 450,00m, 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. 1.331 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 \_\_\_\_\_.

#### QUADRO IV-B DA NBR 12.721:2006 [obs: 5]

Designação das Unidades	Área privativa (principal)	Outras áreas privativas (accessórias)	Área Privativa (total)	Área de Uso Comum	Área Real Total	Fração Ideal
Vaga 01	15	2,3	17,3	15,0013	32,3013	0,08
Vaga 02	15	2,3	17,3	15,0013	32,3013	0,08
Vaga 03	15	2,3	17,3	15,0013	32,3013	0,08
Vaga 04	15	2,3	17,3	15,0013	32,3013	0,08
Vaga 05	15	2,3	17,3	15,0013	32,3013	0,08
Apto 101	80	8	88	74,06	162,06	0,15
Apto 201	80	8	88	74,06	162,06	0,15
Apto 301	80	8	88	74,06	162,06	0,15
Apto 401	80	8	88	74,06	162,06	0,15
Totais	395	43,5	438,5	371,2465	809,7465	1

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

### 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, imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de [CIDADE] pela [RUA], 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 playground.

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. 1.331, § 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 playground.

## 6. DAS VAGAS DE GARAGEM [obs: 6]

O prédio possui 05 vagas de garagem, cada uma com área de 15 metros quadrados, destinadas a guarda de veículos automotores de porte médio e numeradas de 01 a 05. Todas as vagas de garagem são unidades autônomas.

## 7. DOCUMENTO 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 DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA POR LEI

Integram o presente memorial os documentos exigidos em lei.

## 10. REQUERIMENTO

Conforme o exposto, os requerentes solicitam o registro da Instituição de Condomínio Edifício, 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.

[CIDADE], \_\_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. 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 (accessória), 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 accessória;

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 accessórias 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 e indeterminado não poderá haver atribuição ou vinculação de vagas aos apartamentos na instituição, devendo apenas estipular a quantidade que cada unidade terá direito de uso no condomínio (item 3.7.2.2.3 da NBR 12.721:2006).

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 poderá ser alterada a qualquer momento em deliberação pela assembleia.

7. O valor do empreendimento constituir-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.

**Cuiabá/MT, 20 de dezembro de 2020.**

# MODELO DE INSTITUIÇÃO

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



## 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] n° [X] - [CIDADE] - [UF]

#### 1. PROPRIETÁRIO(S):

a) [NOME], brasileiro, [CARGO], [RG], CPF n° [CPF], e seu cônjuge [CONJUGE], brasileira, [CARGO], [RG], CPF n° [CPF], casados [REGIME], desde \_\_/\_\_/\_\_, residentes e domiciliados na [END], Bairro [BAIRRO], [CIDADE] -[UF], proprietários da fração de [FRAÇÃO];

b) NOME], brasileiro, [CARGO], [RG], CPF n° [CPF], e seu cônjuge [CONJUGE], brasileira, [CARGO], [RG], CPF n° [CPF], casados [REGIME], desde \_\_/\_\_/\_\_, residentes e domiciliados na [END], Bairro [BAIRRO], [CIDADE] -[UF], proprietários da fração de [FRAÇÃO];

c) NOME], brasileiro, [CARGO], [RG], CPF n° [CPF], e seu cônjuge [CONJUGE], brasileira, [CARGO], [RG], CPF n° [CPF], casados [REGIME], desde \_\_/\_\_/\_\_, residentes e domiciliados na [END], Bairro [BAIRRO], [CIDADE] -[UF], proprietários da fração de [FRAÇÃO];

d) NOME], brasileiro, [CARGO], [RG], CPF n° [CPF], e seu cônjuge [CONJUGE], brasileira, [CARGO], [RG], CPF n° [CPF], casados [REGIME], desde \_\_/\_\_/\_\_, residentes e domiciliados na [END], Bairro [BAIRRO], [CIDADE] -[UF], proprietários da fração de [FRAÇÃO];

#### 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 450,00m, 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 [n° 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 EDIFÍCIO

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. 1.331 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 \_\_\_\_\_.

#### QUADRO IV-B DA NBR 12.721:2006 [obs: 5]

Designação das Unidades	Área privativa (principal)	Outras áreas privativas (accessórias)	Área Privativa (total)	Área de Uso Comum	Área Real Total	Fração Ideal
Vaga 01	15	2,3	17,3	15,0013	32,3013	0,08
Vaga 02	15	2,3	17,3	15,0013	32,3013	0,08
Vaga 03	15	2,3	17,3	15,0013	32,3013	0,08
Vaga 04	15	2,3	17,3	15,0013	32,3013	0,08
Vaga 05	15	2,3	17,3	15,0013	32,3013	0,08
Apto 101	80	8	88	74,06	162,06	0,15
Apto 201	80	8	88	74,06	162,06	0,15
Apto 301	80	8	88	74,06	162,06	0,15
Apto 401	80	8	88	74,06	162,06	0,15
Totais	395	43,5	438,5	371,2465	809,7465	1

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

### 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 [CIDADE] pela [RUA], 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 playground.

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. 1.331, § 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 playground.

## 6. DAS VAGAS DE GARAGEM [obs: 6]

O prédio possui 05 vagas de garagem, cada uma com área de 15 metros quadrados, destinadas a guarda de veículos automotores de porte médio e numeradas de 01 a 05. Todas as vagas de garagem são unidades autônomas.

## 7. DOCUMENTO 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) a: passam a pertencer o apartamento 101 e as vagas de garagem 01 e 02, perfazendo a soma das frações ideais des-

tas unidades 0,31;

Proprietário(a)(s) b: 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) c: 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) d: 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, 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.

[CIDADE], \_\_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. 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 (acessória), 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 e indeterminado não poderá haver atribuição ou vinculação de vagas aos apartamentos na instituição, devendo apenas estipular a quantidade que cada unidade terá direito de uso no condomínio (item 3.7.2.2.3 da NBR 12.721:2006).

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 poderá ser alterada a qualquer momento em deliberação pela assembleia.

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.

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.

**Cuiabá/MT, 1 de março de 2018.**





# MODELO DE INSTITUIÇÃO

DE **CONDOMÍNIO URBANO**  
SIMPLES - 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 URBANO SIMPLES - CASAS GEMINADAS

#### 1. PROPRIETÁRIO(S):

a) **[NOME]**, brasileiro, **[CARGO]**, **[RG]**, CPF nº **[CPF]**, e seu cônjuge **[CONJUGE]**, brasileira, **[CARGO]**, **[RG]**, CPF nº **[CPF]**, casados **[REGIME]**, desde **\_\_/\_\_/\_\_**, residentes e domiciliados na **[END]**, Bairro **[BAIRRO]**, **[CIDADE]** -**[UF]**, proprietários da fração de **[FRAÇÃO]**;

b) **[NOME]**, brasileiro, **[CARGO]**, **[RG]**, CPF nº **[CPF]**, e seu cônjuge **[CONJUGE]**, brasileira, **[CARGO]**, **[RG]**, CPF nº **[CPF]**, casados **[REGIME]**, desde **\_\_/\_\_/\_\_**, residentes e domiciliados na **[END]**, Bairro **[BAIRRO]**, **[CIDADE]** -**[UF]**, proprietários da fração de **[FRAÇÃO]**;

#### 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 450,00m, 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]**, registrada 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.

#### 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. 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 ao final desta página):

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 (accessórias)	Área Privativa (total)	Área de Uso Comum	Área Real Total	Fração Ideal	OBSERVAÇÕES  Vagas de Garagem (qd. accessórias) e/ou boxes
Casa 01	100	15	115		115	0,5	1
Casa 02	100	15	115		115	0,5	2
Totais	200	30	230		230	1	

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

### 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 Cuiabá 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 (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 produzam seus jurídicos e legais efeitos.

[CIDADE], \_\_\_ de \_\_\_ de 20\_\_ .

(Seguem as assinaturas com firmas reconhecidas).

### 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. 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 uni-

dades 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. 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.

8. 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,

#### 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.

**Cuiabá/MT, 20 de dezembro de 2020.**

A person wearing a blue button-down shirt is operating a multifunction printer. Their right hand is on the control panel, and their left hand is resting on a document being processed. The background shows a blurred office environment with desks and equipment. The top of the image features a blue and white diagonal graphic.

**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 [CIDADE] - [UF]**

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, [qualificação completa e menção ao instrumento de representatividade], 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:** 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.



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 (se casados), ambos em vias originais ou cópias autenticadas **quando não constarem da matrícula estas informações e/ou se elas divergirem do memorial.**



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:** 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.



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 450,00m, 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].

## OBSERVAÇÕES



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 seu cônjuge 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 Antônio Silva & Cia. Ltda., através da Escritura Pública lavrada em 27 de agosto de 1987 e aditamento 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 Antônio Silva & Cia. Ltda. teve o imóvel incorporado ao seu patrimônio pela em-

presa 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 na Avenida União, nº \_\_, bairro \_\_\_\_\_/MG.

## 5. REGIME DA INCORPORAÇÃO

## OBSERVAÇÕES



A incorporadora poderá utilizar um dos três regimes de incorporação abaixo descritos, não sendo possível a utilização de mais de um deles no mesmo empreendimento. Ao enquadrar em um 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 considerase concretizada para os fins do art. 33 da Lei 4.591/64.

### OBSERVAÇÕES



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 01 (um) bloco arquitetônico, composto por 11 (onze) pavimentos, sendo, 01 (um) térreo e 10 (dez) aéreos, mais a casa de máquina do elevador e o reservatório de água superior. O prédio conterà um total de 61 (sessenta e uma) unidades autônomas, 30 (trinta) vagas de garagem, 01 (uma) loja e 30 (trinta) 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 an-

dar térreo será composto por 01 (uma) 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 10 (dez), compreendidos desde o primeiro andar até o décimo andar, será composto por escada que une o pavimento respectivo ao pavimento superior; parte do poço do elevador; circulação, de uso comum; e 03 (três) 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] m, sendo [área] m de área de uso comum total e [área] m de área privativa total.

## 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 AUTÔNOMAS

Constituirão coisas e dependências de uso e serventia comum no empreendimento, de propriedade de todos os condôminos, indivisíveis e inalienáveis destacadamente das unidades au-

tônomas, aquelas mencionadas no instrumento de instituição de condomínio.

## 12. DO VALOR DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O valor da construção é de R\$ [valor].

### OBSERVAÇÕES



O valor da construção constitui-se do quadro III da NBR 12.721:2006 atualizado.

## 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 da unidade (quadro IV-A da NBR 12.721:2006).

## 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.

[CIDADE], \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20.

(Seguem as assinaturas com firmas reconhecidas).

### 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 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.

3. Devem comparecer todos os proprietários/incorporadores e, se pessoa física, respectivos cônjuges, independente do regime de bens, salvo se casado em regime de separação voluntária de bens. Os proprietários somente estarão dispensados de assinar o instrumento de incorporação quando outorgado procuração aos 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 de vagas de garagem devem 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.

7. O número de pavimentos, de unidades autônomas 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 incorporadores para este fim ou quando a escritura pública de permuta expressamente mencionar que da declaração de enquadramento do projeto fornecida pelo agente financeiro.

**Cuiabá/MT, 20 de dezembro de 2020.**



MODELO DE

DECLARAÇÃO PARA  
AQUISIÇÃO DE 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 [descrição], 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

[CIDADE], \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

(Seguem as assinaturas com firmas reconhecidas).

#### OBSERVAÇÕES



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 [qualificação completa do representante], conforme [descrição do instrumento de representatividade], incorporadora do Condomínio \_\_\_\_\_, a ser construído no imóvel constituído pelo lote \_\_\_\_\_ do quarteirão \_\_\_\_\_, situado na Rua \_\_\_\_\_ do bairro \_\_\_\_\_, em \_\_\_\_\_/MG, imóvel adquirido de acordo com o registro nº R- \_\_\_\_\_ na matrícula do \_\_\_\_\_º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de [CIDADE], 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

#### OBSERVAÇÕES



Caso haja ônus, devem ser mencionados. [obs. 4]

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 \_\_\_\_\_º 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.

[CIDADE], \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

Empresa \_\_\_\_\_

Incorporadora do condomínio \_\_\_\_\_

(Assinaturas com firmas reconhecidas)

#### OBSERVAÇÕES

- Os documentos poderão ser apresentados em 02 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas, caso apresentados por instrumento particular. Caso seja apresentada apenas uma via dos documentos, esta ficará arquivada.
- 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.

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 (parágrafo 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 apresentado 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, 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.

**Cuiabá/MT, 20 de dezembro de 2020.**





An aerial photograph of a modern university campus. The image shows several large, multi-story buildings with glass facades and flat roofs, interspersed with lush green trees. In the foreground, there is a large, well-maintained green field, possibly a sports field or a common area. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day. The image is overlaid with a blue gradient that transitions from a darker blue at the top to a lighter blue at the bottom, where the text is located.

MODELO DE  
CONVENÇÃO

DE CONDOMÍNIO

# MODELO CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

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. 1.332, 1.333 e 1.334 do Código Civil, inclusive o regimento interno.

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

I. **[NOME]**, brasileiro, **[CARGO]**, **[RG]**, CPF nº **[CPF]**, e seu cônjuge **[CONJUGE]**, brasileira, **[CARGO]**, **[RG]**, CPF nº **[CPF]**, casados **[REGIME]**, desde **\_\_/\_\_/\_\_**, residentes e domiciliados na **[END]**, Bairro **[BAIRRO]**, **[CIDADE]** -**[UF]**;

II. **[NOME]**, brasileiro, **[CARGO]**, **[RG]**, CPF nº **[CPF]**, e seu cônjuge **[CONJUGE]**, brasileira, **[CARGO]**, **[RG]**, CPF nº **[CPF]**, casados **[REGIME]**, desde **\_\_/\_\_/\_\_**, residentes e domiciliados na **[END]**, Bairro **[BAIRRO]**, **[CIDADE]** -**[UF]**;

## OBSERVAÇÕES



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 **[endereço completo]**, estatuem a presente CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, nos termos da Lei 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 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:

## 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
Vaga 01	15	2,3	17,3	15,0013	32,3013	0,08	
Vaga 02	15	2,3	17,3	15,0013	32,3013	0,08	
Vaga 03	15	2,3	17,3	15,0013	32,3013	0,08	
Vaga 04	15	2,3	17,3	15,0013	32,3013	0,08	
Vaga 05	15	2,3	17,3	15,0013	32,3013	0,08	
Apto 101	80	8	88	74,06	162,06	0,15	
Apto 201	80	8	88	74,06	162,06	0,15	
Apto 301	80	8	88	74,06	162,06	0,15	
Apto 401	80	8	88	74,06	162,06	0,15	
Totais	395	43,5	438,5	371,2465	809,7465	1	

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

1.4 É vedado o fracionamento ou divisão física das unidades autônomas.

1.5 Constituem-se áreas e partes comuns do edifício, indivisíveis e inalienáveis: o terreno sobre o qual serão edificadas as unidades autônomas, bem como as fundações, colunas e vigas de sustentação, paredes externas, ornamentos das fachadas, paredes internas e divisórias entre as unidades autônomas e as áreas de uso comum, áreas de ventilação e circulação, poços de luz, elevadores, as instalações e tubulações nas dependências comuns, até sua inserção com as das unidades autônomas, a calçada, a porta principal, caixa de correspondências e compartimentos dos medidores de luz e força, a casa das máquinas, barrilete, reservatório de água, hall e corredores de circulação, escadas de acesso, encanamentos - troncos de água, luz e força, telefone, esgotos pluviais e cloacais, o telhado e, enfim, tudo o mais que se destine a servir indistintamente a todas as economias do edifício.

1.6 O edifício tem finalidade [comercial e/ou residencial], vedada qualquer outra forma de uso das unidades autônomas e das áreas comuns.

1.7 Fica estabelecido que as vagas de garagem e os boxes (áreas ou depósitos) não podem ser alienadas ou alugadas a pessoas estranhas ao condomínio (art. 1.331, § 1º, do Código Civil).

### OBSERVAÇÕES



Se o condomínio quiser permitir, deve excluir a palavra "não".

## CAPÍTULO II - DOS DIREITOS E DEVERES

2.1 São direitos dos condôminos (art. 1.335 do Código Civil):

2.1.1 Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com a respectiva destinação, desde que não prejudiquem a segurança e solidez do prédio, não causem danos aos demais condôminos, e não infrinjam as normas legais e disposições desta convenção;

2.1.2 Usar e gozar das partes comuns do edi-

fício, desde que respeitados os usos e gozo das mesmas com restrições do subitem anterior e contanto que 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 Assembleias 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 móveis, arrombamentos etc.

2.3 Os titulares das unidades autônomas poderão remanejar vagas ou boxes entre si, sem necessidade de aquiescência dos demais condôminos, averbando-se o respectivo instrumento à margem do registro de convenção e das matrículas apenas das unidades envolvidas, com a devida comunicação da operação ao síndico e apresentação do quadro IV-B da NBR 12.721:2006 atualizado, quando houver alteração de frações ideais ou de áreas.

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 unida-

de 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 02 (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 03 (três) membros efetivos e 03 (três) suplentes entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções, com mandato de 02 (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 05 (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 calculados 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 subitens abaixo. 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 Alteração da convenção;

5.15.2 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;

6.1.4 Os impostos e taxas que incidem sobre as partes e coisas comuns do edifício;

6.1.5 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 delibe-

ração 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 item 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 03 (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 poderá, por deliberação de 3/4 dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quíntuplo 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 Assembleia.

## **CAPÍTULO VIII - DO REGIMENTO INTERNO**

8.1 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 dispõe sobre os condomínios em edificações, direitos de vizinhança.

8.1.1 Os direitos e deveres dos condôminos são os estabelecidos no Capítulo II da Convenção de Condomínio;

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

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

8.2.1 Prejudicar o direito dos demais condôminos, locatários ou cessionários;

8.2.2 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;

8.2.3 Alugar, sublocar ou ceder a unidade para outro fim, não autorizado nesta convenção, e para pessoa de vida duvidosa ou de maus costumes;

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

8.2.5 Perturbar o sossego e o descanso dos demais condôminos com ruídos, instrumentos musicais

regulados para elevado volume, principalmente no período compreendido entre as 22:00 horas e 07:00 horas;

8.2.6 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;

8.2.7 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;

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

8.2.9 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;

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

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

8.2.12 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**

9.1 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.

9.1.1 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.

9.2 Fica eleito o foro da Comarca de [CIDADE], 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.

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

[CIDADE], \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 20\_\_.

(Seguem as assinaturas dos titulares com firmas reconhecidas de, no mínimo, 2/3 das frações ideais)

## OBSERVAÇÕES

1. A convenção de condomínio deverá ser apresentada, em 02 (duas) vias (todas originais ou uma original e outra autenticada), caso ainda não esteja registrada.

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

**Cuiabá/MT, 20 de dezembro de 2020.**



# TABELA DE ATOS

A SEREM PRATICADOS  
**NAS MATRÍCULAS**



# 1. ATOS PREPARATÓRIOS DA MATRÍCULA, ANTES DO REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

De forma a agilizar a regularização do empreendimento e evitar atrasos, sugere-se, antes mesmo do registro da instituição/incorporação, que o empreendedor diligencie a regularização da matrícula de forma a constar a atualização/retificação de todos os elementos de qualificação subjetiva (partes) quanto de qualificação

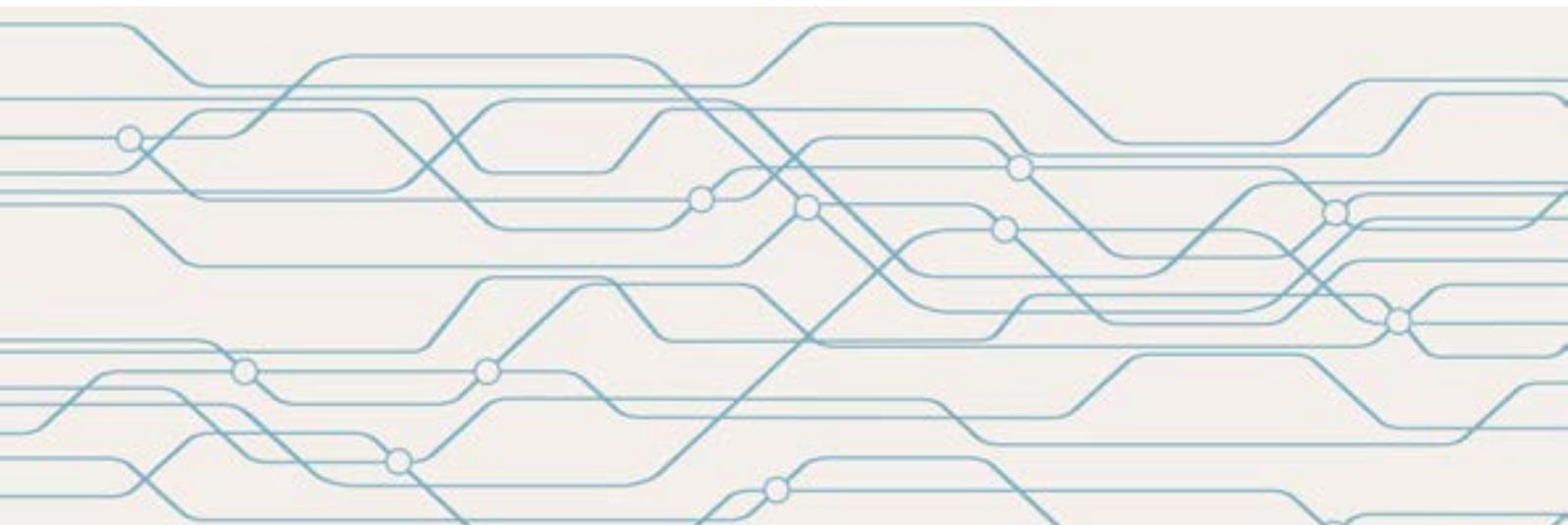
objetiva (imóvel), exigidos no Código Civil Brasileiro, na Lei 4.591/64 e no **Provimento nº 31/CGJ/2018**.

São atos que podem ser necessários para essa regularização:

MATRÍCULA		ENQUADRAMENTO NA TABELA C - ATOS DOS OFICIAIS DO REGISTRO DE IMÓVEIS (Provimento n.º 49/2019, de 16/12/2019, CGJ/MT).
1	R - Registro de Títulos Aquisitivos ainda não registrados (ex.: compra/venda, formais de partilha etc.)	Item 27, "a", "b" (dependendo do valor)
2	AV - Averbações relativas à atualização ou retificação de qualificação do(s) proprietário(s) (ex.: PESSOA FÍSICA - Nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio/ residência, identidade, CPF, casamento, pacto antenup- cial etc. e PESSOA JURÍDICA - Denominação, CNPJ, sede, alteração estatutária ou do contrato social etc.)	Item 19, "a"
3	AV - Averbações relativas à atualização ou retificação de dados do imóvel (ex.: retificação de área, certidão de aprovação do lote, demolição, desmembramentos, fusões, alteração nome logradouro ou numeração, VTDC, outorga do direito de construir etc.)	Item 19, "a" ou "b"(dependendo do caso)
4	Abertura de matrícula saneada (sempre que houver alterações ou retificações de dados do imóvel)	Item 27, "c"

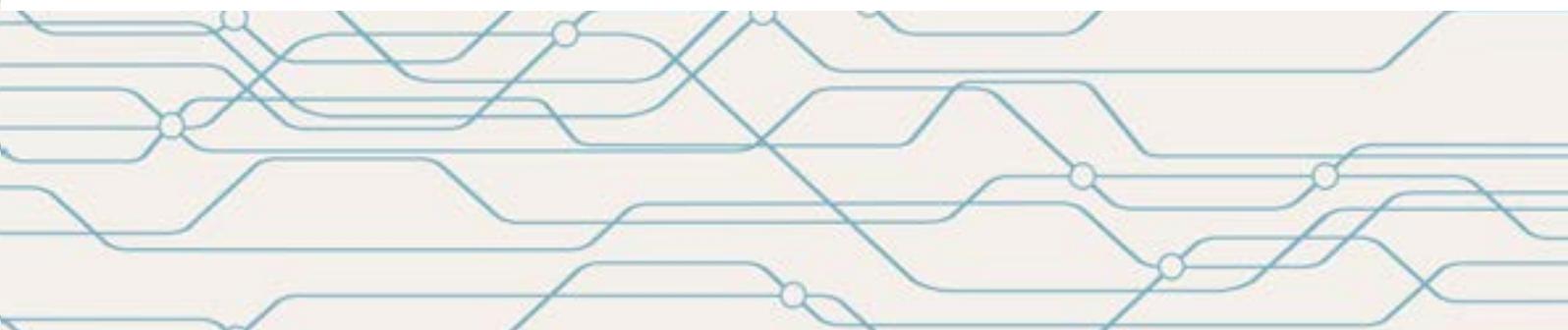
## 2. ATOS A SEREM PRATICADOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS E ENQUADRAMENTO NA TABELA

	MATRÍCULA MÃE - L2	ENQUADRAMENTO NA TABELA C - ATOS DOS OFICIAIS DO REGISTRO DE IMÓVEIS (Provimento n.º 49/2019, de 16/12/2019, CGJ/MT).
1	R - Compra e venda ou permuta de terreno por área construída (1ª parte da permuta)	Item 27, "a", "b" (dependendo do valor)
2	R - Instituição de condomínio	Item 25, "a"
3	AV - Convenção de condomínio	Item 25, "b"
4	R - Atribuição / Divisão de unidades (grupo de amigos / em razão da permuta)	Item 27, "a" ou "b" e "c" c/c art. 39, II, Lei 4.591) - por unidade atribuída .
5	R - Incorporação imobiliária	Item 25, "a", "V"
6	AV - Patrimônio de afetação (se houver)	Item 19, "a"
7	AV - Encerramento de matrículas	Item 19, "a"



<b>MATRÍCULAS FILHAS UNIDADES AUTÔNOMAS - L2</b>		<b>ENQUADRAMENTO NA TABELA</b>
<b>FRAÇÃO IDEAL OU APÓS HABITE-SE - VERIFICAR???</b>		
1	M - Abertura da matrícula	Item 27, "c"
2	AV - Convenção de condomínio	Item 19
3	AV - Imóvel em construção (se for o caso)	Item 19
4	AV - Baixa e Habite-se	Item 19, "a"

<b>REGISTRO AUXILIAR - L3</b>		<b>ENQUADRAMENTO NA TABELA C - ATOS DOS OFICIAIS DO REGISTRO DE IMÓVEIS (Provimento n.º 49/2019, de 16/12/2019, CGJ/MT).</b>
1	R - Convenção de condomínio	Item 25, "b"
2	AV - Aditivos ou rerratificações	Item 19, "a" ou "b" (dependendo do caso)





## 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](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](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)

BRASIL. ABNT NBR 12.721:2006. Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios – Procedimento.

MATO GROSSO. Provimento nº 31/CGJ/2018. CONSOLIDAÇÃO DAS NORMAS GERAIS DA CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA - FORO EXTRAJUDICIAL. Acesso: <http://corregedoria.tjmt.jus.br/arquivo/4af4228b-6b03-4109-8c44-277e6477bb91/nova-cngc-extraj-3-ed-alt-e-revis-gestao-2017-2018-at-prov-33-2020-e-decisao-cia-pdf>