**ATENÇÃO:**

Este documento é um **modelo** de Instituição que pode ser adotado para o caso de casas geminadas.

Os dados são fictícios, devendo ser adaptado ao caso concreto.

**INSTITUIÇÃO E DIVISÃO DE CONDOMÍNIO – CASAS GEMINADAS**

**PROPRIETÁRIO(S):**

Constar a qualificação completa de todos os proprietários, observando.

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

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

TERRENO

Constar a descrição do imóvel conforme matrícula.

Constar os dados da aprovação municipal (processo e data de aprovação)

Constar a inscrição imobiliária

TITULO DE DOMÍNIO, REGISTRO E DISPONIBILIDADE

O terreno foi adquirido pelos proprietários conforme compra e venda, através de escritura pública lavrada no [identificação do tabelionato] Tabelionato de Notas de [cidade], no livro [nº livro], fls, [nº fls], em [data], registra sob o nº R. [nº registro] da Matrícula [nº matrícula], do [identificação do cartório] Ofício de Registro de Imóveis de [cidade], estando o imóvel livre de ônus reais, fiscais, judiciais e extrajudiciais, inexistindo em relação ao mesmo ações reais e/ou pessoais reipersecutórias, o que é declarado para todos os efeitos de direito.

OBSERVAÇÃO:

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

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

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

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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_\_\_\_\_. Trata-se de um prédio com [quantidade de pavimentos], pavimentos, com [quantidade de unidades] autônomas, com a seguinte composição:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Designação das Unidades | Área privativa  (principal) | Outras áreas privativas  (acessórias) | Área Privativa (total) | Área de uso Comum | Área Real Total | Fração Ideal | Vagas de Garagem  (qd. acessórias) |
| Casa 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| Casa 2 |  |  |  |  |  |  |  |

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

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

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

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

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

**!** A caracterização das unidades autônomas (descrição unitária);

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

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

**!** As vagas de garagem, o número de veículos que a garagem comporta, os locais destinados à guarda, se as vagas de estacionamento, garagens ou boxes são acessórias das unidades ou se estão localizadas na área de uso comum, se são livres ou presas, cobertas ou descobertas, bem como a sua metragem.

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.

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 Guaçuí e as suas despesas com água, luz e telefone são cobradas separadamente, podendo ainda cada proprietário fazer o seguro de incêndio individualmente. As eventuais despesas comuns serão rateadas nas proporções das frações ideais do terreno.

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

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

OBSERVAÇÃO:

**!** A convenção de condomínio pode ser dispensada a elaboração da convenção, em razão da simplicidade do condomínio de pequeno porte e neste caso, as disposições acima são obrigatórias.

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.

DO VALOR

O valor é de R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sendo o valor da construção de R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, e valor do lote R$ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

REQUERIMENTO

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

Guaçuí - ES, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Seguem as assinaturas com firma reconhecida).

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

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

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

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

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

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

Fica dispensada a descrição interna das unidades autônomas.

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

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

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