



**MODELO DE INSTITUIÇÃO
DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO
SEM ATRIBUIÇÃO**

MODELO [obs: 1 e 2]

Modelo de Instrumento de Instituição de Condomínio Edilício a ser apresentado quando já houver Convenção de Condomínio registrada e for necessária alteração da instituição de condomínio (por retificação administrativa de área ou alteração do projeto arquitetônico). Os dados são fictícios, devendo ser adaptado ao caso concreto.

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO – EDIFÍCIO X
Rua X, nº X – Cidade – MG

1. PROPRIETÁRIO(S) [obs: 3]

a) **NOME COMPLETO**, brasileiro, administrador de empresa, CI 111111111 SSP/MG, CPF nº 000.000.000-00, e seu cônjuge **NOME COMPLETO**, brasileira, decoradora, CI 111111111 SSP/MG, CPF 000.000.000-00, casados pelo regime da _____, desde ____/____/____, residentes e domiciliados na Av. Tiradentes, nº 535, Bairro Santo Antônio, Belo Horizonte-MG, **proprietários da fração de 0,31**;

b) **NOME COMPLETO**, brasileiro, administrador de empresa, CI 111111111 SSP/MG, CPF nº 000.000.000-00, e seu cônjuge **NOME COMPLETO**, brasileira, decoradora, CI 111111111 SSP/MG, CPF 000.000.000-00, casados pelo regime da _____, desde ____/____/____, residentes e domiciliados na Av. Tiradentes, nº 635, Bairro Santo Antônio, Belo Horizonte-MG, **proprietários da fração de 0,23**;

c) **NOME COMPLETO**, brasileiro administrador de empresa, CI 111111111 SSP/MG, CPF nº 000.000.000-00 e seu cônjuge **NOME COMPLETO**, brasileira, decoradora, CI 111111111 SSP/MG, CPF 000.000.000-00, casados pelo regime da _____, desde ____/____/____, residentes e domiciliados na Av. Tiradentes, nº 735, Bairro Santo Antônio, Belo Horizonte-MG, **proprietários da fração de 0,23**;

d) **NOME COMPLETO**, brasileiro, administrador de empresa, CI 111111111 SSP/MG, CPF nº 000.000.000-00 e seu cônjuge **NOME COMPLETO**, brasileira, decoradora, CI 111111111 SSP/MG, CPF 000.000.000-00, casados pelo regime da _____, desde ____/____/____, residentes e domiciliados na Av. Tiradentes, nº 835, Bairro Santo Antônio, Belo Horizonte-MG, **proprietários / credor fiduciário / devedor fiduciante da fração de 0,23**.

OBSERVAÇÕES:

! **Se pessoas físicas:** nome, nacionalidade, estado civil, profissão, número do documento de identidade oficial, número do CPF e endereço, tanto dos proprietários quanto de seus cônjuges, se houver, e, 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



MODELO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO SEM ATRIBUIÇÃO

de assembleia, originais ou em cópias autenticadas, devidamente registrados na Junta Comercial ou no Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, por meio dos quais se verificará a capacidade dos signatários do requerimento.

2. TERRENO

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

3. 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 a ele ações reais e/ou pessoais reipersecutórias, o que é declarado para todos os efeitos de direito. Ademais, conforme Registro Auxiliar n.º _____, do Livro 3-RA, feito aos __/__/__ no Cartório do ____º Ofício de Registro de Imóveis da cidade de _____, houve o registro de Convenção do Condomínio do Edifício _____, com a averbação da existência desta sob AV-____ da Matrícula de origem, averbação de construção baixa e habite de todas as unidades sob AV-____ e abertura de matrícula para unidades autônomas conforme a seguir:

- a) Apartamento n.º _____, com fração ideal de _____, objeto da Matrícula n.º _____, do Livro 2-RG, de propriedade de _____ e _____, já qualificado(s);
- b) Apartamento n.º _____, com fração ideal de _____, objeto da Matrícula n.º _____, do Livro 2-RG, de propriedade de _____ e _____, já qualificado(s);
- c) Apartamento n.º _____, com fração ideal de _____, ainda sem matrícula(s) individualizada(s), de propriedade de _____ e _____, já qualificado(s);

Ademais, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, foram adquiridas as seguintes frações para regularizar as diferenças entre a Convenção de Condomínio e a Instituição de Condomínio registrada:

- d) Aquisição de X, para o Apartamento n.º _____, que passará a ter a fração ideal de _____, objeto da Matrícula n.º _____, do Livro 2-RG, de propriedade de _____ e _____, já qualificado(s);

OBSERVAÇÃO:

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

4. INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Os proprietários acima nomeados e qualificados pretendendo edificar [ou tendo edificado] sobre o terreno acima



MODELO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO SEM ATRIBUIÇÃO

descrito o empreendimento abaixo caracterizado, registraram a Convenção de Condomínio sob Registro Auxiliar n.º _____, do Livro 3-RA, em ____/____/____, e, diante da necessidade de sua regularização mediante retificação administrativa de área, conforme art. 213, II, da Lei nº 6.015/73, 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, com a ratificação de todos os atos anteriormente praticados, tudo como segue, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de _____, em ____/____/____, processo nº _____.

5. CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO [obs: 4]

Sobre o terreno acima descrito será construído [ou foi construído] um edifício com finalidade exclusivamente residencial [ou finalidade mista, ou finalidade comercial] denominado EDIFÍCIO DOM PEDRO II, imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de _____ pela Rua Marechal Deodoro, nº 1.000. 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 ____ unidades autônomas, sendo ____ apartamentos e ____ vagas de garagens, com a seguinte individuação:

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

Designação das Unidades	Área privativa (principal)	Outras áreas privativas (acessórias)	Área Privativa (total)	Área de Uso Comum	Área Real Total	Fração Ideal	OBSERVAÇÕES Vagas de Garagem (qd. acessórias)
Vaga 01	15,0000	2,3000	17,3000	15,0013	32,3013	0,0800	
Vaga 02	15,0000	2,3000	17,3000	15,0013	32,3013	0,0800	
Vaga 03	15,0000	2,3000	17,3000	15,0013	32,3013	0,0800	
Vaga 04	15,0000	2,3000	17,3000	15,0013	32,3013	0,0800	
Vaga 05	15,0000	2,3000	17,3000	15,0013	32,3013	0,0800	
Apto 101	80,0000	8,0000	88,0000	74,0600	162,0600	0,1500	
Apto 201	80,0000	8,0000	88,0000	74,0600	162,0600	0,1500	
Apto 301	80,0000	8,0000	88,0000	74,0600	162,0600	0,1500	
Apto 401	80,0000	8,0000	88,0000	74,0600	162,0600	0,1500	
Totais	395,000	43,500	438,500	371,2465	809,7465	1,0000	

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

Conforme a Matrícula de origem e as matrículas já abertas para unidades autônomas, houve diferença de fração



MODELO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO SEM ATRIBUIÇÃO

ideal, a qual foi adquirida pelos proprietários de unidades autônomas, conforme Escritura Pública apresentada a registro / já registrada sob R-____ da referida Matrícula. Conforme a Matrícula de origem e as matrículas já abertas para unidades autônomas, não houve diferença de fração ideal entre os proprietários da unidade autônoma.

6. 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 nº 4.591/64: o salão de festas edificado nos fundos do terreno, a piscina e seus vestiários e o playground.

7. DAS VAGAS DE GARAGEM [obs: 6]

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

8. DO CUSTO DO EMPREENDIMENTO [obs: 7]

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

9. 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).

10. DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA POR LEI

Integram o presente memorial os documentos exigidos em lei.

10. DA RATIFICAÇÃO DOS ATOS PRATICADOS COM BASE NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Todos os atos e cláusulas da Convenção de Condomínio registrada sob n.º ____ do Livro 3-RA, do Ofício do 1º Registro de Imóveis de Montes Claros/MG, ficam ratificados em tudo que não contradisser às alterações acima e ora serão regularizados e, no que couber, retificados, por esta Instituição de Condomínio.

11. REQUERIMENTO

Conforme o exposto, os requerentes solicitam o registro da Instituição de Condomínio Edilício, a averbação de **rerratificação / cancelamento** da Convenção de Condomínio anterior e registro da nova Convenção de Condomínio e sua averbação na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is), abertura de matrícula para todas as unidades e demais atos necessários, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.



MODELO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO SEM ATRIBUIÇÃO

Termos em que pede deferimento.

Belo Horizonte, ____ de _____ de 20__.

(Seguem as assinaturas com firmas reconhecidas / Gerar PDF/A e assinar com certificado ICP-Brasil ou certificado notariado, com reconhecimento de firma eletrônico).

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 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. Se preferir, a instituição pode ser formalizada em PDF/A, com assinatura com certificado ICP-Brasil ou certificado notariado com firmas reconhecidas de todas as partes.

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

MODELO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO SEM ATRIBUIÇÃO

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) Apuração de valor para fins de instituição/atribuição

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

- Da guia de IPTU do ano vigente quando referir-se ao lote;

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

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

10) Apuração de valor para fins de Habite-se

Para a averbação do Habite-se, a apuração da base de cálculo deve observar o maior valor entre:

- Guia de IPTU do ano vigente quando referir-se ao lote mais quadro III da NBR 12.721:2006.
- Planta básica do ano vigente mais quadro III da NBR 12.721:2006.
- Valor de aquisição do terreno constante do instrumento ou do ITBI ou ITCD (o que for maior). Se a aquisição for de percentual do lote, deve-se fazer o cálculo para apurar a proporcional referente à totalidade do mesmo (100%) mais quadro III da NBR 12.721:2006.
- Valor declarado pela parte (100% do lote) mais quadro III da NBR 12.721:2006.

Caso haja alienação de unidades, deverá ser apurado o valor total do empreendimento, dividindo o valor da unidade negociada (apurado na forma acima) pela



MODELO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO SEM ATRIBUIÇÃO

fração da unidade negociada ($VTE = VUn / \text{Fração}$). Após apurado o valor total, deverá ser apurado o valor de cada unidade, proporcionalmente à sua fração ideal.

11) Por se tratar de regularização de condomínio já com convenção de condomínio já registrada e se houver diferença de fração ideal entre a Convenção já registrada e a Instituição de Condomínio, será

necessária a prévia formalização de escritura pública para aquisição das diferenças de frações ou, em caso de cancelamento do condomínio, atribuição de unidades juntamente com a instituição. Nesse caso, devem acompanhar a instituição de condomínio:

*Adequação de minuta feita em 10/03/2023, por Rosiane Rodrigues Vieira, Oficial do 1RIMC.