

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

1. RETROSPECTO HISTÓRICO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A questão da legislação dos condomínios remonta desde a época das Ordenações Filipinas (1603)¹, sendo esta a primeira notícia histórica que se tem sobre propriedade privada conjugada com a compartilhada (condomínio).

Em termos de legislação puramente nacional, os condomínios edifícios passaram a ser disciplinados no direito pátrio com a entrada em vigor do Decreto-Lei nº. 5.481/1928. Com este decreto passou a ser possível a alienação parcial em edifícios com mais de cinco andares.

Insta salientar, que o Código Civil de 1916 desprezava a figura do condomínio edifício, sendo que as normas para esta figura eram realizadas de acordo com o uso e costumes, em especial com a analogia aos direitos de vizinhança.

Do exposto, tem-se que no Brasil, durante muito tempo a legislação a respeito dos condomínios edifícios não atendeu a realidade fática, sendo que o legislador por diversas vezes tentou harmonizar a necessidade cotidiana com os aspectos legais.

¹ "E se huma casa for de dous senhorios, de maneira que de hum delles seja o sótão, e de outro o sobrado, não poderá aquêle, cujo for o sobrado, fazer janela sobre o portal daquele, cujo for o sótão, ou logea, nem outro edificio algum "(Livro I, Tit. 68 § 34).

Neste sentido, pode-se citar o Decreto – Lei n°. 5.234/1943 e a Lei n°. 285/1948. Entretanto, foi com a entrada em vigor da Lei n°. 4.591/64 que o Brasil passou a ter uma legislação mais robusta e eficiente para disciplinar os condomínios edilícios.

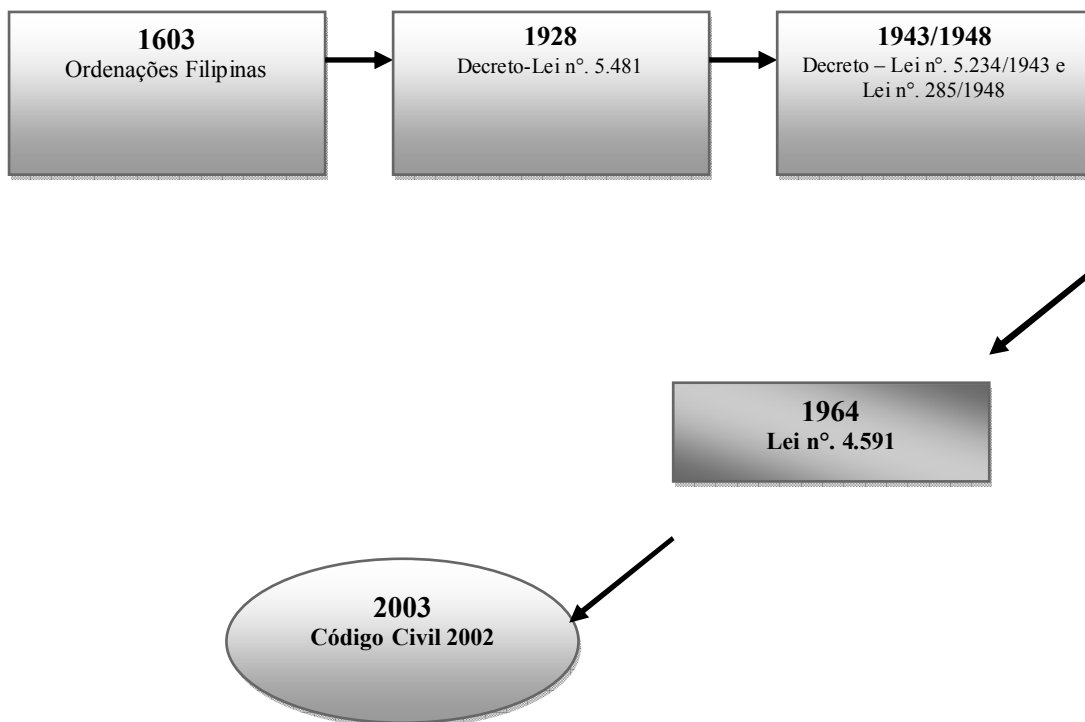
A lei n°. 4.591/64 trata tanto da figura dos condomínios quanto da incorporação. Desta feita, este aparato legislativo sofreu algumas alterações, visando justamente adequar estas figuras (condômino e incorporação - Lei n°. 4.864/65: e.x: art. 5°. da Lei 4.864/65 alterou acrescentou os parágrafos 1°, 2°. e 3°. ao art. 2°. da Lei n°. 4.591/64).

Com o advento do chamado “Novo” Código Civil de 2002 (Lei 10.406/2002), as questões referentes aos condomínios edilícios passaram a ser regulamentadas por esta legislação (art. 1331 e seguintes do CCB). Neste sentido, esclarece o Hércules Aghiarian² que:

“O Novo CCB, a partir do art. 1.331, passa a regulamentar esta modalidade, levantando-se, assim, questão de antinomia. Parece-nos, que o novo CCB substitui o texto da Lei extravagante acima, uma vez que neste particular o novo ordenamento traz conteúdo de especialização sobre a figura jurídica em comento. **Toma-se, assim, revogada a lei anterior e, quando não, restam artigos de eficácia meramente dispositiva**”.

Por fim, deve-se ressaltar que o condomínio edilício é matéria que se espraie por diversos dispositivos legais, tais como as normas inerentes ao registro imobiliário (Lei n°. 6.015/1973), regras técnicas para identificação do imóvel e frações ideais (NBR 12.721 – NB 140), dentre outras.

² AGHIARIAN, Hercules. Curso de Direito Imobiliário. Lumen Juris Editora, 7°. Edição, RJ/2008.



1.2 LEGISLAÇÃO PERTINENTE À INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

CAPÍTULO VII
Do Condomínio Edilício

Seção I
Disposições Gerais

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. **(Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)**

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

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

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

2. FORMA DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Traçada a premissa que a legislação aplicável aos condomínios edilícios é aquela prevista no CCB/2002, vejamos neste momento qual é a **forma** de instituição desta figura jurídica. Importante salientar que **INSTITUIR um condomínio significa subdividir um imóvel em duas partes distintas**: **a)** áreas comuns: aquelas onde ocorre o condomínio (dois ou mais proprietários sobre a mesma coisa/parte); **b)** unidades autônomas: aquelas onde ocorre a propriedade exclusiva (não há vários proprietários sobre a mesma coisa).

Conforme reza o art. 1.332 do CCB/2002, o condomínio edilício é instituído por ato entre vivos ou testamento, **registrado** no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial.

Primeiramente, tem-se que a lei exige a **forma de escritura pública para constituição do condomínio**, sendo certo de que esta solenidade encontra amparo na própria legislação (§. 5º. art. 1.331: utiliza-se o termo “escritura” de constituição).

Deve-se frisar que por muito tempo se questionou se a instituição do condomínio edilício poderia ou não ser feita por instrumento particular. Destarte, até a entrada em vigor do CCB/2002, boa parte da jurisprudência e doutrina posicionou-se no sentido de que a instituição do condomínio poderia ser feita por instrumento particular, vez que a lei 4.591/64 foi omissa em relação a este ponto.

Como foi explicitado, após o advento do CCB/2002, não restam maiores dúvidas quanto a formalidade de escritura pública exigida para a instituição do condomínio. Isto ocorre, vez que a instituição do condomínio acaba por **provocar alterações no âmbito do direito real**, e, por conseguinte, necessita da formalidade legal do art. 108 do CCB/2002³. Neste sentido, Frederico Viegas citando Antunes Varela⁴:

“Embora não revista a natureza de um acto de disposição, o negócio de constituição da propriedade horizontal opera, no entanto, a modificação do estatuto real a que o imóvel se encontrava sujeito, extinguindo o direito de propriedade normal e constituindo, em sua substituição, direito real novo. Deve, por isso, entender-se, em obediência ao disposto na alínea a do artigo 89 do Código do Notariado, que se trata de um negócio sujeito à escritura pública”.

³ “Art. 108 Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, **modificação** ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.”

⁴ Frederico Henrique Viegas Lima. A Instituição de Condomínio em Edifício (uma análise do artigo 7º da Lei 4.591/64). Revista de Direito Imobiliário. Editora Revista dos Tribunais. Páginas 72/82. Embora sustente tese contrária, na vigência do antigo ordenamento, o autor informa que na Itália se exige instrumento público para a instituição do Condomínio. Informa também que no direito espanhol a maioria da doutrina considera indispensável a escritura pública para tal desiderato, invocando farta doutrina.

3. MODOS DE INSTITUIÇÃO

Uma vez definida a forma para instituição do condomínio edilício (escritura pública), resta perseguir as **modalidades** de instituição. De acordo com o caput do art. 1.332 do CCB, a instituição do condomínio pode ser feita por: **ato entre vivos ou testamento**.

Em relação a forma testamentária (*causa mortis*), temos que em que pese sua possibilidade, a utilização é pouco vista na prática. Neste sentido, Mário Pazutti Mezzari⁵ comenta que: *É lícito dispor, em testamento, sobre a instituição de regime de propriedade horizontal. Esta hipótese tem como pressuposto que a vontade manifestada se faça acompanhar da especificação do condomínio*. (grifamos)

No caso de atos entre vivos, têm-se basicamente as instituições por acordo de vontades, em virtude de decisão judicial ou proveniente de incorporação imobiliária. Basicamente, teríamos que:

1. **Instituição por acordo de vontades:** modo clássico de transição entre o condomínio comum e o condomínio edilício, ou seja, ocorre a divisão em unidades autônomas, sendo que cada condômino não mais terá o direito sobre a totalidade do condomínio, mas o direito sobre uma ou mais unidades autônomas. Como exemplo, podemos citar o caso em que uma dada construção comporta sua sub-divisão em unidades autônomas, mas no

⁵ MEZZARI, Mário Pazutti Mário. Condomínio e Incorporações no Registro de Imóveis. Porto Alegre - RS: Livraria do Advogado. 1996. P.50

entanto, isto não foi feito no momento do seu registro. Posteriormente, e desde que preenchidos os requisitos legais, as partes poderão instituir condomínio sobre esta construção, delimitando a utilização autônoma destas áreas.

2. Em virtude de decisão judicial: existe a viabilidade desta modalidade, sendo, no entanto, de praticidade limitada pela sua não utilização. Como exemplo, podemos citar um caso em que um imóvel comporte sub-divisão, e seus co-proprietários tenham litígio, no qual um deles queira a instituição de condomínio. Ora, existindo a possibilidade da instituição do condomínio, um dos co-proprietários terá legitimidade para pleitear em juízo a instituição de condomínio.

3. Por incorporação imobiliária: muito próximo da instituição por acordo de vontades está a instituição por decorrência de **registro de incorporação prévio** (prédio por construir). Abrangendo a lei especial em toda sua extensão, o empreendimento imobiliário encontra na instituição de condomínio um desfecho que é a conclusão perfeita do negócio imobiliário. Retomando todas as especificações dos memoriais de incorporação e apenas reafirmando-as, **o ato instituidor ratifica o que foi veiculado na fase de construção da edificação.** Este é o exemplo mais utilizado na prática.

Alguns doutrinadores ainda defendem que **a instituição do condomínio poderá ser feita por ato unilateral** (prédio já construído, mas não subdivido). Isto ocorre quando o titular de domínio em um edifício com unidades autônomas, por ato de instituição, manifesta sua vontade de não exercer o domínio sobre um prédio único, mas sobre várias unidades que, ainda, possuem partes em comum. Neste caso, temos por exemplo, a figura de um proprietário que vislumbre a possibilidade de subdividir uma construção, podendo o fazer, desde que preenchidos os requisitos legais.

Uma vez noticiada estas modalidades de instituição, vejamos quais são os elementos imprescindíveis para a instituição do condomínio edilício. De acordo com o art. 1.332 do CCB, temos que:

Art. 1.332 do CCB (...)

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

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Como a instituição deve ser **registrada** no Cartório de Registro de Imóveis (art. 167 inc. I – 17, da Lei 6.015/73), *mister* que não sejam omitidos os requisitos **formais e materiais** dos registros.

Assim sendo, em síntese, para a instituição do condomínio devemos atentar para⁶:

a) Completa identificação das partes instituidoras:

1 - em relação á pessoa física: nome, nacionalidade, profissão, estado civil, residência e domicílio, número do CPF ou menção de outro documento de identificação pessoal.

1.1 - se casado for, nome do consorte e sua identificação pessoal, bem assim referência ao regime de bens de casamento por eles adotado.

2 - em relação á pessoa jurídica: denominação, sede, número de inscrição no CNPJ.

b) Descrição do imóvel onde se encontra projetada a edificação objeto da instituição do condomínio, com menção do número da matrícula do Registro de Imóveis que o encerra, folhas e livro (a descrição do imóvel deve ser espelhada na que constar na respectiva matrícula imobiliária). Assim, deve-se atentar para o fato de que, se a edificação se lançou sobre dois ou mais terrenos, constituídos de matrículas distintas, deverá ser providenciada a prévia anexação das áreas, resultando em um único imóvel e, via de consequência, em matrícula única, cujos novos característicos deverão ser citados no instrumento da instituição.

Além dessas exigências legais, cremos ser indispensável, ainda:

⁶ *do site:* <http://br.monografias.com/trabalhos3/condominio-edilicio/condominio-edilicio3.shtml#xrefer> – por Tatiane Origuela De Lira: RJ/2006.

- a) a menção do nome do condomínio, pois que a ele vincular-se-ão as suas unidades autônomas;
- b) a inserção de cláusula específica referente ao abrigo para veículos e ao terraço de cobertura, quando concedido sob a forma de direito acessório de determinada (s) unidades (s).

4. FORMALIDADES

Abaixo se transcreve as etapas e formalidades a serem respeitada para a instituição de condomínio por ato entre vivos retiradas do site:

http://www.registraltramandai.com.br/_pdf/lista_instit_cond_edificio.pdf.

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO
Documentação a ser apresentada ao Registro de Imóveis

Após a conclusão da obra (prédio de apartamentos, prédio misto ou exclusivamente comercial ou edifício garagem), trazer a seguinte documentação ao Registro de Imóveis.

1. **CERTIDÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL** relativa a conclusão da obra, contendo as especificações, em linhas gerais, do empreendimento que se pretende averbar, tais como a área construída, o número de pavimentos, quantidade e numeração das unidades autônomas, a existência de garagem ou estacionamento e o número de veículos que ela comporta.
2. **ALVARÁ DE HABITE-SE TOTAL** para o empreendimento.
3. **CND do INSS** referente à obra.
4. **PROJETOS DE CONSTRUÇÃO** (arquitetônicos) devidamente aprovados.
5. **MEMORIAL DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDIFÍCIO E INDIVIDUAÇÃO** – que deverá ser assinado por **TODOS** os proprietários (que poderá ser um só) e pelo profissional responsável pelos cálculos (com seu número de inscrição no CREA) – com firmas reconhecidas, contendo:
 - a) **PROPRIETÁRIO(s)** – nome(s) e qualificação completa, inclusive cônjuge(s);
 - b) **TERRENO** – descrição completa do terreno, em acordo com o registro respectivo;
 - c) **ORIGEM** – indicação do registro imobiliário correspondente (número da matrícula);
 - d) **UNIDADES AUTÔNOMAS** – descrição que compreenda:
 1. número do apartamento / loja / sala / box;
 2. pavimento onde situa-se
 3. localização no pavimento (frente, fundos, direita, centro etc.)
 4. área privativa real (área construída da unidade autônoma)
 5. área de uso comum de divisão proporcional (área proporcional nas áreas comuns)
 6. área de uso comum de divisão não proporcional, se houver
 7. área total (a soma das anteriores)
 8. o número da vaga de garagem correspondente, se for o caso
 9. áreas descobertas cujo uso seja atribuído à unidade
 10. fração ideal do terreno e das coisas comuns.
 - e) **ÁREAS DE USO COMUM** – indicação das áreas de uso comum, ou seja, daquelas não compreendidas no § 2º do artigo 1.331 do Código Civil, como play ground, salão de festas, canchas esportivas, piscina etc.
6. **GARAGEM** - declaração sobre as garagens, indicando sua área, número de veículos que comporta, tipo de veículo (médio, grande ...), a forma de utilização de seu espaço (se é vaga em local discriminado ou não) e a necessidade ou não de manobrista. Obs.: não será necessária essa declaração se cada vaga ou box se constituir em unidade autônoma.
7. **QUADROS DE ÁREAS E DE CUSTO DE CONSTRUÇÃO** (quadros 2 e 4 da ABNT) das unidades autônomas – subscrito por profissional habilitado e responsável pelo cálculo. Estes dados poderão fazer parte integrante do memorial previsto no item 5, caso em que serão dispensados os quadros.
8. **A.R.T. - CREA** – exigência imposta pela Consolidação Normativa da CGJ.
9. **Convenção de condomínio**, a ser elaborada conforme as normas contidas no Código Civil, artigos 1.333 e seguintes. (OPCIONAL – esta item fica a critério das partes).-

5. MODELO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

Modelo retirado do site:

<http://www.1ribh.com.br/arquivos/Modelo%20-%20Instituicao%20sem%20Divisao.pdf>



MODELO

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

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO – EDIFÍCIO DOM PEDRO II Rua Marechal Deodoro nº 1000 – Belo Horizonte – MG

1) PROPRIETÁRIOS

- a) **JAIME DE DEUS**, administrador de empresa, CI 11111111 SSP/MG, CPF/MF nº 000.000.000-00, e sua mulher **MARIA PAULA DE DEUS**, decoradora, CI 11111111 SSP/MG, CPF/MF 000.000.000-00, ambos brasileiros, casados sob o regime da _____, em ____/____/____, residentes e domiciliados em Belo Horizonte-MG à Av. Tiradentes nº 535, proprietários da fração de 0,31;
- b) **ADÃO DE DEUS**, administrador de empresa, CI 11111111 SSP/MG, CPF/MF nº 000.000.000-00, e sua mulher **JOANA CARLOTA DE DEUS**, decoradora, CI 11111111 SSP/MG, CPF/MF 000.000.000-00, ambos brasileiros, casados sob o regime da _____, em ____/____/____, residentes e domiciliados em Belo Horizonte-MG à Av. Tiradentes nº 635, proprietários da fração de 0,23;
- c) **JOÃO ANTONIO DE DEUS**, administrador de empresa, CI 11111111 SSP/MG, CPF/MF nº 000.000.000-00 e sua mulher **INÊS DE CASTRO DE DEUS**, decoradora, CI 11111111 SSP/MG, CPF/MF 000.000.000-00, ambos brasileiros, casados sob o regime da _____, em ____/____/____, residentes e domiciliados em Belo Horizonte-MG à Av. Tiradentes nº 735; proprietários da fração de 0,23;
- d) **PEDRO LUÍS DE DEUS**, administrador de empresa, CI 11111111 SSP/MG, CPF/MF nº 000.000.000-00 e sua mulher **CAROLINA DE DEUS**, decoradora, CI 11111111 SSP/MG, CPF/MF 000.000.000-00, ambos brasileiros, casados sob o regime da _____, em ____/____/____, residentes e domiciliados em Belo Horizonte-MG à Av. Tiradentes nº 835, proprietários da fração de 0,23.

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.

2) TERRENO

UM TERRENO sem benfeitorias, de formato retangular, situado no quarteirão 02, do Bairro dos Buritis, na Cidade de Belo Horizonte-MG, formado pelas Ruas Campos Sales, Hermes da Fonseca, Marechal Deodoro e Marechal Floriano, distante oitenta metros (80,00m) da esquina leste desta última rua, tendo a área superficial de quatrocentos metros quadrados (400,00m²), medindo dez metros (10,00m) de frente sul pela Rua Marechal Deodoro; quarenta metros (40,00m) de frente a fundos por ambos os lados, confrontando-se a leste como imóvel nº 900 da Rua Marechal Deodoro (e Pedro Paulo Feijó) e a oeste como imóvel nº 1.100 da Rua Marechal Deodoro (de João Antonio Macedo); nos fundos, ao norte, tem dez metros (10,00m) e entesta como imóvel nº 1.432 da Rua Hermes da Fonseca (de João da Silva). Dito terreno está cadastrado na Prefeitura Municipal de Belo Horizonte pela RUA MARECHAL DEODORO nº 1.000(mil).

3) ORIGEM REGISTRAL E DISPONIBILIDADE

O terreno foi adquirido pelos proprietários conforme registro R.1-35.000 feito aos ____/____/____ no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, 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.

4) INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

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. 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 Belo Horizonte, em ____/____/____, processo nº _____.

5) CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO

Sobre o terreno acima descrito será construído (ou foi construído) um edifício com finalidade exclusivamente residencial (ou finalidade mista, ou finalidade comercial) denominado **EDIFÍCIO DOM PEDRO II**, imóvel cadastrado na

Prefeitura Municipal de Belo Horizonte pela Rua Marechal Deodoro nº1.000. Trata-se de um prédio com 05 pavimentos, com a seguinte composição:

O 1º PAVIMENTO, ou SUBSOLO, é composto de uma garagem subterrânea, que contém cinco vagas de estacionamento, para veículos de porte médio, sendo que cada garagem constitui-se em unidade autônoma, conforme demonstrado na planta relativa à garagem e nos quadros de cálculos das áreas do empreendimento;

Os 2º, 3º, 4º e 5º PAVIMENTOS são compostos, cada um, de um apartamento residencial. Nos fundos do terreno está edificado o salão de festas. Existem ainda sobre o terreno uma piscina e um play-ground.

O Edifício é constituído de 09 unidades autônomas, sendo 04 apartamentos e 05 vagas de garagens, com a seguinte individuação:

Quadro IV-B da NBR 12.721/2006:

Designação das Unidades	Área privativa (principal)	Outras áreas privativas (acessórias)	Área Privativa (total)	Área de Uso Comum	Área Real Total	Fração Ideal	Vagas de Garagem (qd. acessórias)
Vaga 1	15,0000	2,3000	17,3000			0,0800	
Vaga 2	15,0000	2,3000	17,3000			0,0800	
Vaga 3	15,0000	2,3000	17,3000			0,0800	
Vaga 4	15,0000	2,3000	17,3000			0,0800	
Vaga 5	15,0000	2,3000	17,3000			0,0800	
Apto 101	80,0000	8,0000	88,0000			0,1500	
Apto 201	80,0000	8,0000	88,0000			0,1500	
Apto 301	80,0000	8,0000	88,0000			0,1500	
Apto 401	80,0000	8,0000	88,0000			0,1500	
Totais	395,0000	43,5000	438,5000			1,0000	

ÁREAS DE USO COMUM: Constituem-se áreas e coisas comuns, indivisíveis e inalienáveis destacadamente da respectiva unidade, além do terreno e das demais já expressamente enumeradas no art. 1331, § 2º do Código Civil e art. 3º da Lei nº 4.591/64: o salão de festas edificado nos fundos do terreno, a piscina e seus vestiários e o play-ground.

6) DO CUSTO DO EMPREENDIMENTO

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

7) DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA POR LEI

Integram o presente memorial os documentos exigidos em lei.

8) REQUERIMENTO

Conforme o exposto os requerentes solicitam o registro da presente Instituição de Condomínio, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Termos em que pede deferimento

Belo Horizonte, ____ de _____ de 200__.

(Seguem as assinaturas).

Observações Importantes:

- Devem comparecer todos os proprietários e respectivos cônjuges, independente do regime de bens, salvo se casado em regime de separação voluntária de bens.
- As assinaturas dos proprietários devem ter a firma reconhecida em Tabelionato de Notas.
- O custo do empreendimento constitui-se na soma do valor da construção (quadro IV-A da NBR 12.721/2006 atualizado) mais o valor do terreno (conforme guias de IPTU ou o valor de aquisição, o que for maior).
- 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.

- e) 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.
- f) O número de pavimentos, de unidades autônomas e de vagas de garagem deve corresponder ao constante do projeto aprovado pelo Município.
- g) Apresentar uma cópia deste instrumento em meio eletrônico (word ou compatível).

Belo Horizonte, 16 de junho de 2009.

6. JURISPRUDÊNCIA CORRELATA

Obs.: Instituição de condomínio edilício: requisitos.

65562862 - "APOSSAMENTO ADMINISTRATIVO. CONDOMÍNIO. ÁREA DESTINADA A EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO. RESERVATÓRIO DE ÁGUA. 1. Deve-se interpretar os fatos apurados de acordo com a boa-fé objetiva para reconhecer-se terem os incorporadores, e seus sucessores, **desvirtuado a instituição de um condomínio para destinar área para a instalação de equipamento comunitário para se desonerar da obrigação de providenciar a instalação dos sistemas de água e esgoto.** 2. Posse de parte da referida área cedida à autarquia municipal para construção de reservatório e proceder a ligação da rede de água para as unidades autônomas e comuns do condomínio. 3. Inocorrência de desapossamento administrativo diante da finalidade imposta pelos incorporadores e seus sucessores à área. 4. Desvirtuamento do condomínio horizontal para loteamento. Recurso improvido." (TJSP; APL-Rev 919.787.5/4; Ac. 4028630; Jundiaí; Terceira Câmara de Direito Público; Rel. Des. Laerte Sampaio; Julg. 21/07/2009; DJESP 22/09/2009)

Obs.: Instituição de condomínio edilício: requisitos.

65556059 - CONDOMÍNIO. EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS. **Instrumento de instituição, especificação e convenção de condomínio contendo disposições contraditórias**, nomeando as vagas de garagem como indeterminadas, com menção, inclusive, à necessidade de utilização de serviços de manobristas, e, ao mesmo tempo, identificando-as de modo a permitir a abertura de

matrículas como se fossem unidades autônomas. Contradição que se resolve em favor do entendimento adotado pelos condôminos há mais de vinte anos, os quais fazem o sorteio anual de vagas. Pretensão do autor à utilização permanente de uma mesma vaga. Inadmissibilidade Sentença de improcedência da ação mantida. Recurso desprovido. (TJSP; APL-SRev 460.746.4/4; Ac. 4011444; São Paulo; Segunda Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Morato de Andrade; Julg. 18/08/2009; DJESP 15/09/2009)

Obs.: Instituição de condomínio edilício: pedido de instituição indeferido.

Possibilidade de instituição pela via judicial.

65365437 - DIVISÃO. CASAS GEMINADAS E ASSOBRADADAS. Falta de instituição, providência registraria exclusivamente dependente de ato voluntário dos interessados. Condomínio edilício de fato. Legitimação ativa e passiva de co-possuidores. Hipótese, porém, de indivisibilidade jurídica. Ação inviável. Carência decretada. Agravo retido da co-ré provido, a prejudicar a apreciação de sua apelação. Reconvenção cabível, mas, no entanto, bem rejeitada na sentença. Agravos retidos das autoras não providos. Apelação adesiva destas não conhecida, por falta do correspondente e necessário preparo. (TJSP; APL-Rev 535.819.4/9; Ac. 3408172; São Vicente; Segunda Câmara de Direito Privado; Rel. Des. José Roberto Bedran; Julg. 16/12/2008; DJESP 28/01/2009) (Publicado no DVD Magister nº 26 - Repositório Autorizado do TST nº 31/2007)

Obs.: Instituição de condomínio edilício: legislação aplicável (CC/2002)

49117841 - APELAÇÃO CÍVEL. QUESTÃO PRELIMINAR. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INOCORRÊNCIA. MÉRITO. ESCRITURA DE CONDOMÍNIO. ART. 1.332 DO CC/02.1). O que se exige para a garantia da ampla defesa é que o magistrado, em sua decisão, exponha as razões do seu convencimento, conforme reza o princípio do livre convencimento motivado, não querendo, com isso, acarretar sempre a satisfação da vontade das partes. 2). **O art. 1.332 do Código Civil pátrio prescreve a necessidade de, na instituição do condomínio edilício em cartório, constar a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns.** 3). Mesmo depois de registrada a incorporação no Cartório de Registro de Imóveis competente, ainda assim não se pode falar em unidades autônomas, que surge com o registro da instituição e especificação do condomínio. Até então existem, tão somente, frações ideais do terreno, vinculadas à construção das unidades e

passível de negócio jurídico à teor do art. 32, §2º, da Lei nº 4.591/64. (TJES; AC 62060003035; Segunda Câmara Cível; Rel. Des. Elpídio José Duque; Julg. 11/03/2008; DJES 14/04/2008; Pág. 23) (Publicado no DVD Magister nº 26 - Repositório Autorizado do TST nº 31/2007)

Obs.: Instituição de condomínio edilício: prerrogativas formais e materiais

64206750 - APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. ART. 198 DA LEI N. 6.015, DE 31.12.1973. NULIDADE DA SENTENÇA AFASTADA. ATENDIMENTO DOS REQUISITOS DO ART. 458 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E INEXISTÊNCIA DE OFENSA AO SEU ART. 460. REGISTRO DE FORMAS DE PARTILHA EXPEDIDOS EM AUTOS DE ARROLAMENTO DE BENS. AVERBAÇÃO, NA MATRÍCULA, DE CONSTRUÇÃO DE UMA CASA DE ALVENARIA COM 2 (DOIS) PAVIMENTOS. FORMAS DE PARTILHA QUE CONTÊM DISCRIMINAÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS E INDIVIDUALIZADAS. AUSÊNCIA DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO NA FORMA PRECEITUADA NA LEI N. 4.591, DE 16.12.1964. INVIABILIDADE DO REGISTRO, POR AFRONTA AOS PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE E DA ESPECIALIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE OFENSA A ATO JURÍDICO PERFEITO. 1. Não é nula a sentença que se limita a desatender a pretensão do suscitado. Importa é saber que a dúvida posta pelo registrador foi resolvida à luz dos elementos probatórios e da legislação em vigor, encontrando-se suficientemente justificadas as razões que levaram ao acolhimento da suscitação da dúvida. 2. Sob pena de afronta aos princípios da continuidade e da especialização, não se admite o registro de forma de partilha que contém discriminação individualizada de unidades autônomas **de condomínio não instituído na forma da Lei n. 4.591, de 16.12.1964**. (TJSC; AC 2004.025095-9; São Francisco do Sul; Quarta Câmara de Direito Público; Rel. Des. Jânio de Souza Machado; DJSC 11/04/2008; Pág. 238) (Publicado no DVD Magister nº 24 - Repositório Autorizado do TST nº 31/2007)

Obs.: Instituição de condomínio edilício: prerrogativas formais e materiais

65138745 - REGISTRO DE IMÓVEIS. Instituição e especificação parcial de condomínio e averbação de construção de unidade autônoma, isoladamente considerada. Inadmissibilidade. Atos que se referem à totalidade do prédio. Necessidade de os interessados providenciarem a instituição e especificação condominial e a averbação da construção do conjunto do edifício, com todas as suas unidades autônomas. Inteligência dos arts. 7º e 44 da Lei n. 4.591/1964. Dúvida julgada procedente. Recurso não provido. (TJSP; AC 707-6/9; Jundiaí; Conselho Superior da Magistratura; Rel. Des. Passos de Freitas; Julg. 26/07/2007) (Publicado no DVD Magister nº 18 - Repositório Autorizado do TST nº 31/2007)

Obs.: Instituição de condomínio edilício: prerrogativas formais e materiais

65138780 - REGISTRO DE IMÓVEIS. AVERBAÇÃO. Dúvida suscitada referente ao ingresso no fôlio predial de **instituição parcial de condomínio**, relativo a unidade imobiliária, bem como da averbação da construção correspondente. Circunstância em que, nos termos do artigo 7º da Lei nº 4.591/64, a instituição do condomínio por unidades autônomas supõe a individualização de cada uma das unidades do todo, com suas respectivas identificação e discriminação, e a definição da fração ideal sobre o terreno e partes comuns, igualmente, atribuída a cada unidade, tratando-se de providência que recai sobre a totalidade das unidades imobiliárias, impedindo a instituição exclusiva e isolada de uma única, apenas. Recurso não provido. (TJSP; APL 707-6/9; Jundiaí; Conselho Superior da Magistratura; Rel. Des. Passos de Freitas; Julg. 26/07/2007) (Publicado no DVD Magister nº 18 - Repositório Autorizado do TST nº 31/2007)

Obs.: Comprova a possibilidade da pedido de instituição superveniente de condomínio edilício por decisão judicial

66045122 - PENHORA. Incidência sobre a parte inferior de imóvel de dois pavimentos, sendo a parte superior utilizada como residência dos devedores. Matrícula única do imóvel a inviabilizar a construção. Inexistência, ademais, de nítida separação física das partes residencial e não residencial que permitisse a **instituição de condomínio por unidades autônomas**. Apelação dos devedores provida para determinar o levantamento da penhora. (1º TACSP; AI 837598-8; Segunda Câmara; Rel. Juiz Luiz Antonio Morato de Andrade; Julg. 16/10/2002) (Publicado no DVD Magister nº 17 - Repositório Autorizado do TST nº 31/2007)

Obs.: Comprova a possibilidade da instituição superveniente de condomínio edilício por vontade entre as partes

PROCESSUAL CIVIL - AÇÃO DE OPOSIÇÃO JULGADA IMPROCEDENTE - EXISTÊNCIA DE 02 CONDOMÍNIOS DISTINTOS (IOB e ISM) CONSTITUÍDOS IRREGULARMENTE - **INSTITUIÇÃO DE UM NOVO CONDOMÍNIO EM 1998** - INEXISTÊNCIA DE DISPOSIÇÃO NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO ACERCA DE SUCESSÃO OU MESMO INCORPORAÇÃO

DOS CONDOMÍNIOS JÁ EXISTENTES PELO APELANTE - IMPOSSIBILIDADE DE O RECORRENTE PERCEBER CRÉDITOS ANTERIORES À SUA CONSTITUIÇÃO - CONDOMÍNIOS ISM E IOB QUE COEXISTIRAM ENTRE OS ANOS DE 1996 E 1998, COM PERSONALIDADES JURÍDICAS PRÓPRIAS, REGIMENTO INTERNO, CONVENÇÃO CONDOMINIAL, SÍNDICOS DISTINTOS E CONTINUAM EXISTINDO PARA O FIM DE DAR CONTINUIDADE À PROTEÇÃO DOS DIREITOS DE SEUS CONDÔMINOS QUANTO AOS CRÉDITOS E DÉBITOS ANTERIORES À CONSTITUIÇÃO DO NOVO CONDOMÍNIO - SENTENÇA CONFIRMADA - RECURSO NÃO PROVIDO. Até a constituição do Apelante os outros dois condomínios tiveram personalidade jurídica cujos atos produziram efeitos jurídicos, sendo, por estes responsáveis, até a data da constituição do condomínio único e, assim, não resta caracterizado o direito do Apelante sobre o litígio existente entre os opostos. (TJPR - 9ª C.Cível - AC 0501556-1 - Foro Central da Região Metropolitana de Curitiba - Rel.: Juiz Subst. 2º G. Espedito Reis do Amaral - Unanime - J. 12.02.2009)

REFERÊNCIAS

Bibliográfica:

1. AGHIARIAN, Hercules. Curso de Direito Imobiliário. Lumen Juris Editora, 7º. Edição, RJ/2008 P. 207.
2. MEZZARI, Mário Pazutti Mário. Condomínio e Incorporações no Registro de Imóveis. Porto Alegre - RS: Livraria do Advogado. 1996. P.50
3. VIEGAS DE LIMA, Frederico Henrique. A Instituição de Condomínio em Edifício (uma análise do artigo 7º da Lei 4.591/64). Revista de Direito Imobiliário. Editora Revista dos Tribunais. Páginas 72/82.

Sites:

1. <http://br.monografias.com/trabalhos3/condominio-edilicio/condominio-edilicio3.shtml#xrefer>
por Tatiane Origuela De Lira: RJ/2006.
2. http://www.registraltramandai.com.br/_pdf/lista_instit_cond_edificio.pdf
3. <http://www.1ribh.com.br/arquivos/Modelo%20-%20Instituicao%20sem%20Divisao.pdf>
4. www.editoramagister.com