



INCORPORAÇÃO DE EDIFÍCIOS

COORDENAÇÃO: ENGº JAMIL RAHME

INCORPORAÇÃO DE EDIFÍCIOS

1. Apresentação do instrutor.
2. Objetivo do curso.
3. Apresentação do programa.

MÓDULO I

4. Conceito de “Condomínio”.
5. Unidade autônoma.
6. Fração ideal.
7. Convenção de Condomínio.
8. Construção por administração (a preço de custo) / construção a preço fechado.
9. Conceito de Incorporação/Incorporador.
10. Comissão de Representantes.

MÓDULO II

11. Lei 4.591/64.

MÓDULO III

- 11.1. Obrigações do Incorporador.

MÓDULO IV

- 11.2. Direitos do Incorporador.

MÓDULO V

- 11.3. Atribuições da Comissão de Representantes.

MÓDULO VI

11.4. Assembléias dos adquirentes.

MÓDULO VII

12. Roteiro de uma incorporação imobiliária (passo a passo):

- a) Definição do empreendimento (residencial, comercial, áreas das unidades autônomas, padrão de acabamento, etc);
- b) Localização do terreno / pesquisa de mercado;
- c) Informação básica da PBH / ante-projeto analítico do terreno / quadro II da NBR 12.721;
- d) Estudo de viabilidade econômica e financeira (preliminar):
 - 1- Determinação da área real privativa;
 - 2- Determinação da área equivalente total;
 - 3- Composição dos preços das unidades autônomas;
Requisitos: área real privativa principal e pesquisa de mercado;
 - 4- Cálculo do custo da construção;
Requisitos: área equivalente total, CUB-Sinduscon e CUC (Custo Unitário de Construção);
 - 5- Cálculo do valor das frações ideais;
 - 6- Cálculo da área sub-rogada (em percentual, em m² e em valor);
Requisito: valor do terreno;
 - 7- Cálculo das receitas da incorporação;
 - 8- Cálculo das despesas da incorporação;
 - 9- Resultado da incorporação;
 - 10- Modelo resumo.
- e) Contato com o proprietário: proposta para compra, promessa de compra ou sub-rogação;
- f) Negociação e fechamento do negócio (contrato de incorporação);
- g) Projeto de arquitetura;
- h) Especificações básicas de materiais;
- i) Orçamento detalhado do custo da construção;

- j) NBR 12.721;
- k) Estudo de viabilidade econômica e financeira (definitivo);
- l) Contrato com os adquirentes;
- m) Convenção de condomínio;
- n) Procuração do proprietário do terreno;
- o) Montagem do memorial de incorporação (art. 32), incluindo:
 - 1- Requerimento de arquivamento da documentação;
 - 2- Art. 39 – parágrafo único;
 - 3- Declaração de carência;
 - 4- Histórico dos títulos de propriedade;
 - 5- Atestado de idoneidade financeira;
 - 6- Declaração sobre vagas de garagem;
 - 7- Relação de frações ideais.
- p) Registro do memorial de incorporação no cartório;
- q) Tabela de vendas;
- r) Planejamento das vendas;
- s) Obtenção do registro do memorial de incorporação;
- t) Efetivação das vendas;
- u) Realização da primeira assembléia para início da construção e eleição da Comissão de Representantes;
- v) Início da construção;
- w) Gerenciamento do empreendimento;
- x) Término da construção;
- y) Obtenção do “habite-se” e “CND do INSS” com averbação em cartório;
- z) Outorga das escrituras.

MÓDULO VIII

13. Exercício prático.

LEI N.º 4.591 — DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias

O Presidente da República

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I

DO CONDOMÍNIO

Art. 1.º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta lei.

§ 1.º Cada unidade será assinalada por designação especial numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2.º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 2.º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação inclusive (*vetado*) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

Parág. único (*vetado*).

Art. 3.º O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprie-

tários ou titulares de direito à aquisição de unidade ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação, destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (*vetado*).

Art. 4.º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertencentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos (*vetado*).

Parág. único. *

(*Para os fins do disposto no parágrafo único do art. 4.º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, modificado pela Lei n.º 7.433 de 18 de dezembro de 1985, considerar-se-á prova de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da lei, a ser expressamente consignada nos instrumentos de alienação ou transferências de direitos.*)

Art. 5.º O condomínio, por meação de parede, soalhos e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

Art. 6.º Sem prejuízo do disposto nesta lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

Art. 7.º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóveis, dele constando: a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, despendo-se a descrição interna da unidade.

Art. 8.º Quando, em terreno onde não houver edificação, o promitente, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejarem erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

* Redação dada pelo art. 2.º, § 2.º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.

CAPÍTULO II

Da Convenção de Condomínio

Art. 9.º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertencentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1.º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2.º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3.º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
- f) as atribuições do síndico, além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;
- i) o *quorum* para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l) a forma e o *quorum* para as alterações da convenção;
- m) a forma e o *quorum* para a aprovação do regimento interno quando não incluído na própria Convenção.

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

I — alterar a forma externa da fachada;

II — decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

III — destinar a unidade a utilização diversa da finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV — embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1.º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na Convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática de ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2.º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (*vetado*) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

Art. 11. Para efeitos tributários cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condomínio, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

CAPÍTULO III

Das Despesas do Condomínio

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1.º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota do rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2.º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3.º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso de mora por período igual ou superior a seis meses.

§ 4.º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico ou outra pessoa, com aprovação da assembleia.

§ 5.º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

CAPÍTULO IV

Do Seguro, do Incêndio, da Demolição e da Reconstrução Obrigatória

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágr. único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 dias, contados da data da concessão do “habite-se”, sob pena de ficar o condomínio sujeito a multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade.

Art. 14. Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembleia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por *quorum* mínimo de votos que representem metade mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

§ 1.º Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembleia, ou outra para este fim convocada, decidirá pelo mesmo *quorum* do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

§ 2.º Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

§ 3.º Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

Art. 15. Na hipótese de que trata o § 3.º do artigo antecedente, a maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.

§ 1.º Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do Juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempate.

§ 2.º Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria

poderá levantar as importâncias depositadas; o oficial do Registro de Imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

§ 3.º Feito o depósito, será expedido o mandado de citação, com o prazo de dez dias para a contestação. (*vetado*)

§ 4.º Se não contestado, o juiz, imediatamente, julgará o pedido.

§ 5.º Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.

§ 6.º Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio em execução restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora à razão de 1% ao mês, desde a data da concessão de eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros da mora a contar da citação.

§ 7.º Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.

§ 8.º A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

Art. 16. Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento de seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Art. 17. Os condôminos que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insalubridade ou insegurança.

§ 1.º A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15.

§ 2.º Ocorrendo desgaste, pela ação do tempo, das unidades habitacionais de uma edificação, que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos, pelo *quorum* mínimo de votos que representem 2/3 (dois terços) das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns, poderão decidir por sua alienação total, procedendo-se em relação à minoria na forma estabelecida no art. 15, e seus arágrafos, desta Lei.

§ 3.º Decidida por maioria a alienação do prédio, o valor atribuído à quota dos condôminos vencidos será correspondente ao preço efetivo e, no mínimo, à avaliação prevista no § 2.º ou, a critério

deles, a imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção.*

Art. 18. A aquisição parcial de uma edificação ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará no ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições desta lei, bem assim às da convenção do condomínio e do regulamento interno.**

Utilização da Edificação ou do Conjunto de Edificações

Art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo ao bom uso das mesmas partes por todos.

Parág. único (*vetado*).

Art. 20. Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Art. 21. A violação de quaisquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que no caso couber.

Parág. único. Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa por via executiva em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se ele, a qualquer condômino.

CAPÍTULO VI

Da Administração do Condomínio

Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1.º Compete ao síndico:

a) representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta lei ou pela Convenção;

b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como os serviços que interessam a todos os moradores;

* Redação dada pela Lei n.º 6.709, de 31 de outubro de 1979.

** Redação dada pelo Decreto-Lei n.º 981, de 21 de outubro de 1969.

- c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a Convenção e o regimento interno;
- d) impor as multas estabelecidas na lei, na Convenção ou no Regimento Interno;
- e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembleia;
- f) prestar contas à assembleia dos condôminos;
- g) manter guardada, durante o prazo de cinco anos, para eventual necessidade de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.*

§ 2.º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos.

§ 3.º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembleia, convocada pelo interessado.

§ 4.º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembleia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5.º O síndico poderá ser destituído pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou no silêncio desta, pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembleia geral especialmente convocada.

§ 6.º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Art. 23. Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parág. único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

CAPÍTULO VII

Da Assembleia Geral

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou

* Redação advinda da Lei nº 6.434, de 15 de julho de 1977.

conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1.º As decisões da assembleia tomadas, em cada caso, pelo *quorum* que a Convenção fixar obrigam a todos os condôminos.

§ 2.º O síndico, nos oito dias subsequentes à assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, ao rateio das despesas e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção prever.

§ 3.º Nas assembleias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

§ 4.º Nas decisões da assembleia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-lhe não compareça.

Art. 25. Ressalvado o disposto no § 3.º do art. 22, poderá haver assembleias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo, do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

Parág. único. Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em assembleia geral extraordinária pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais.

Art. 26. (*vetado*).

Art. 27. Se a Assembleia não se reunir para exercer quaisquer dos poderes que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação o juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

TÍTULO II

DAS INCORPORAÇÕES

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente lei.

Parág. único. Para efeito desta lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. (*vetado*)

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, comprove ou efetive a venda de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas (*vetado*), em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações coordenando e levando a termo a incorporação e respon-

tabilizando-se, conforme o caso, pela entrega a certo prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas.

Parágr. único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;

b) o construtor (Dec. n.º 23.569, de 11.12.33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Dec.-lei n.º 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei n.º 4.116, de 27.8.62).

§ 1.º No caso da alínea b, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta lei e se transcreva o disposto no § 4.º do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2.º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3.º Toda e qualquer incorporação independentemente da forma por que seja constituída terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

CAPÍTULO II

Das Obrigações e Direitos do Incorporador

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevocável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste a cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

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;

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

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 construção 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;

j) minuta da futura Convenção do condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1.º do art. 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.

§ 1.º A documentação referida neste artigo, após o exame do oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

§ 2.º Os contratos de compra e venda, promessa de venda cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas serão também

averbáveis à margem do registro de que trata este artigo.

§ 3.º O número do registro referido no § 1.º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios "classificados".

§ 4.º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, *thermo-fax*, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, e autenticará cópia apresentada pela parte interessada.

§ 5.º 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.º Os oficiais de Registro de Imóveis terão 15 dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apreendida, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

§ 7.º O oficial de Registro de Imóveis responde civil e criminalmente se efetuar o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão... *vetado*... sem o arquivamento de todos os documentos exigidos.

Art. 33. O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação-a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo.

Art. 34. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

§ 1.º A fixação do prazo de carência será feita pela declaração a que se refere a alínea "n", do art. 32, onde se fixem as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento.

§ 2.º Em caso algum poderá o prazo de carência ultrapassar o termo final do prazo de validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação.

§ 3.º Os documentos preliminares de ajuste, se houver, mencionarão, obrigatoriamente, o prazo de carência, inclusive para efeitos do art. 45.

§ 4.º A desistência da incorporação será denunciada, por escrito

ao Registro de Imóveis... *vetado*... e comunicada por escrito a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena da responsabilidade civil e criminal do incorporador.

§ 5.º Será averbada no registro da incorporação a desistência de que trata o parágrafo anterior, arquivando-se em cartório o respectivo documento.

§ 6.º O prazo de carência é improrrogável.

Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 dias, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e bem assim do contrato de construção e da Convenção do condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea "i" do art. 32.

§ 1.º No caso de não haver prazo de carência, o prazo acima se contará da data de qualquer documento de ajuste preliminar.

§ 2.º Quando houver prazo de carência a obrigação somente deixará de existir se o incorporador tiver denunciado, dentro do mesmo prazo e nas condições previamente estabelecidas, por escrito, ao Registro de Imóveis, a não-concretização do empreendimento.

§ 3.º Se dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1.º, o outorgante do mandato de que trata o § 1.º, do art. 31, poderá fazê-lo nos cinco dias subsequentes ao prazo de carência, e nesse caso ficará solidariamente responsável com o incorporador pela devolução das quantias que os adquirentes ou candidatos à aquisição houverem entregue ao incorporador, resguardado o direito de regresso sobre eles, dispensando-se, então, do cumprimento da obrigação fixada no *caput* deste artigo.

§ 4.º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1.º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no *caput* deste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o consequente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

§ 5.º Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também na multa de 50% sobre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva em favor do adquirente ou candidato à aquisição.

§ 6.º Ressalvado o disposto no art. 43, do contrato de construção deverá constar expressamente a menção dos responsáveis pelo pagamento da construção de cada uma das unidades. O incorporador responde, em igualdade de condições, com os demais contratantes, pelo pagamento da construção das unidades que não tenham tido a

responsabilidade pela sua construção assumida por terceiros e até que o tenham.

Art. 36. No caso de denúncia de incorporação, nos termos do art. 34, se o incorporador, até 30 dias a contar da denúncia, não restituir aos adquirentes as importâncias pagas, estes poderão cobrá-las por via executiva, reajustado o seu valor a contar da data do recebimento, em função do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as variações no poder aquisitivo da moeda nacional, e acrescido de juros de 6% ao ano, sobre o total corrigido.

Art. 37. Se o imóvel estiver gravado de ônus real ou fiscal ou se contra os alienantes houver qualquer ação que possa comprometê-lo, o fato será obrigatoriamente mencionado em todos os documentos de ajuste, com a indicação de sua natureza e das condições de liberação.

Art. 38. Também constará, obrigatoriamente, dos documentos de ajuste, se for o caso, o fato de encontrar-se ocupado o imóvel, esclarecendo-se a que título se deve esta ocupação e quais as condições de desocupação.

Art. 39. Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas, em todos os documentos de ajuste:

I — a parcela que, se houver, será paga em dinheiro;

II — 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.

Parágr. único. Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.

Art. 40. No caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno.

§ 1.º Nesta hipótese, consolidar-se-á no alienante em cujo favor se opera a resolução o direito sobre a construção porventura existente.

§ 2.º No caso do parágrafo anterior, cada um dos ex-titulares de direito à aquisição de unidades autônomas haverá do mencionado alienante o valor da parcela de construção que haja adicionado à unidade, salvo se a rescisão houver sido causada pelo ex-titular.

§ 3.º Na hipótese dos parágrafos anteriores, sob pena de nulidade, não poderá o alienante, em cujo favor se operou a resolução, voltar a negociar seus direitos sobre a unidade autônoma sem a prévia indenização aos titulares, de que trata o § 2.º.

§ 4.º No caso do parágrafo anterior, se os ex-titulares tiverem de recorrer à cobrança judicial do que lhes for devido, somente poderão garantir o seu pagamento a unidade e respectiva fração de terreno objeto do presente artigo.

Art. 41. Quando as unidades imobiliárias forem contratadas pelo incorporador por preço global compreendendo quota de terreno e construção, inclusive com parte do pagamento após a entrega da unidade, discriminar-se-ão no contrato o preço da quota de terreno e o da construção.

§ 1.º Poder-se-á estipular que na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento de parcela relativa à construção, os efeitos da mora recairão não apenas sobre a aquisição da parte construída, mas, também, sobre a fração ideal de terreno, ainda que esta tenha sido paga.

§ 2.º Poder-se-á também estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento da parcela relativa à fração ideal de terreno, os efeitos da mora recairão não apenas sobre a aquisição da fração ideal, mas, também, sobre a parte construída, ainda que totalmente paga.

Art. 42. No caso de rescisão do contrato relativo à fração ideal de terreno e partes comuns, a pessoa em cujo favor se tenha operado a resolução sub-rogar-se-á nos direitos e obrigações contratualmente atribuídos ao inadimplente, com relação à construção.

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preço certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I — informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

II — responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhes ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

III — em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

IV — é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes, comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

V — não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas.

VI — se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (*vetado*).

Art. 44. Após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer (*vetado*) a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

§ 1.º Se o incorporador não requerer a averbação (*vetado*) o construtor requerê-la-á (*vetado*) sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.

§ 2.º Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por quaisquer dos adquirentes de unidade.

Art. 45. É lícito ao incorporador recolher o imposto do selo devido, mediante apresentação dos contratos preliminares, até 10 dias a contar do vencimento do prazo de carência a que se refere o art. 34, extinta a obrigação se, dentro deste prazo, for denunciada a incorporação.

Art. 46. Quando o pagamento do imposto sobre lucro imobiliário e respectivos acréscimos e adicionais for de responsabilidade do vendedor do terreno, será lícito ao adquirente reter o pagamento das últimas prestações anteriores à data-limite em que é lícito pagar, sem reajuste, o referido imposto, e os adicionais, caso o vendedor não apresente a quitação até 10 dias antes do vencimento das prestações cujo pagamento torne inferior ao débito fiscal a parte do preço a ser ainda paga até a referida data-limite.

Parág. único. No caso de retenção pelo adquirente, este ficará responsável, para todos os efeitos perante o Fisco, pelo recolhimento do tributo, adicionais e acréscimos, inclusive pelos reajustamentos que vier a sofrer o débito fiscal (*vetado*).

Art. 47. Quando se fixar no contrato que a obrigação do pagamento do imposto sobre lucro imobiliário, acréscimos e adicionais

devidos pelo alienante é transferida ao adquirente, dever-se-á explicitar o montante que tal obrigação atingiria, se sua satisfação se desse na data da escritura.

§ 1.º Neste caso, o adquirente será tido, para todos os efeitos, como responsável perante o Fisco.

§ 2.º Havendo parcela restituível, a restituição será feita ao adquirente e, se for o caso, em nome deste serão emitidas as obrigações do Tesouro Nacional a que se refere o art. 4.º da Lei n.º 4.357 de 16.7.64.

§ 3.º Para efeitos fiscais, não importará em aumento do preço de aquisição a circunstância de obrigar-se o adquirente ao pagamento do imposto sobre lucro imobiliário, seus acréscimos e adicionais.

CAPÍTULO III

Da Construção de Edificação em Condomínio

Seção I

Da Construção em Geral

Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta lei, poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração, conforme adiante definidos, e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (*vetado*), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.

§ 1.º O projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato;

§ 2.º Do contrato deverá constar o prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

Art. 49. Os contratantes da construção, inclusive no caso do art. 43, para tratar de seus interesses, com relação a ela, poderão reunir-se em assembleia, cujas deliberações, desde que aprovadas por maioria simples dos votos presentes, serão válidas e obrigatórias para todos eles, salvo no que afetar ao direito de propriedade previsto na legislação.

§ 1.º As assembleias serão convocadas, pelo menos, por 1/3 (um terço) dos votos dos contratantes, pelo incorporador ou pelo construtor, com menção expressa do assunto a tratar, sendo admitido comparecimento de procurador bastante.

§ 2.º A convocação da assembleia será feita por carta registrada ou protocolo, com antecedência mínima de 5 dias para a primeira convocação, e mais 3 dias para a segunda, podendo ambas as convocações serem feitas no mesmo aviso.

§ 3.º A assembleia instalar-se-á, no mínimo, com metade dos contratantes, em primeira convocação, e com qualquer número, em segunda, sendo, porém, obrigatória a presença, em qualquer caso, do incorporador ou do construtor quando convocantes, e pelo menos com metade dos contratantes que a tenham convocado, se for o caso.

§ 4.º Na assembleia, os votos dos contratantes serão proporcionais às respectivas frações ideais de terreno.

Art. 50. Será designada no contrato de construção, ou eleita em assembleia especial, devidamente convocada antes do início da obra, uma Comissão de Representantes, composta de 3 membros pelo menos, escolhidos entre os contratantes, para representá-los junto ao construtor ou ao incorporador, no caso do art. 43, em tudo que interessar ao bom andamento da obra.

§ 1.º Uma vez eleita a Comissão, cuja constituição se compreenderá com a ata da assembleia, devidamente inscrita no Registro de Títulos e Documentos, ela ficará, de pleno direito, investida dos poderes necessários para exercer todas as atribuições e praticar todos os atos que esta lei e o contrato de construção lhe deferirem, sem necessidade de instrumento especial outorgado pelos contratantes ou se for caso, pelos que se sub-rogarem nos direitos e obrigações destes.

— § 2.º A assembleia poderá revogar pela maioria absoluta dos votos dos contratantes qualquer decisão da Comissão, ressalvados os direitos de terceiros, quanto aos direitos já produzidos.

§ 3.º Respeitados os limites constantes desta lei, o contrato poderá discriminar as atribuições da Comissão e deverá dispor sobre os mandatos de seus membros, sua destituição e a forma de preenchimento das vagas eventuais, sendo lícita a estipulação de que o mandato conferido a qualquer membro, no caso de sub-rogação de seu contrato a terceiros, se tenha por transferido, de pleno direito, ao sub-rogatário, salvo se este não o aceitar.

§ 4.º Nas incorporações em que o número de contratantes de unidades for igual ou inferior a 3, a totalidade deles exercerá, em conjunto, as atribuições que esta lei confere à Comissão, aplicando-se no que couber o disposto nos parágrafos anteriores.

Art. 51. Nos contratos de construção, seja qual for seu regime, deverá constar expressamente a quem caberão as despesas com ligações de serviços públicos, devidas ao Poder Público, bem como as despesas indispensáveis à instalação, ao funcionamento e à regulamentação do condomínio.

Parágr. único. Quando o serviço público for explorado mediante concessão, os contratos de construção deverão também especificar a quem caberão as despesas com as ligações que incumbam às concessionárias, no caso de não estarem elas obrigadas a fazê-la ou, em o estando, se a isto se recusarem ou alegarem impossibilidade.

Art. 52. Cada contratante da construção só será imitido na posse de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção, exercendo o construtor e o condômino até então o direito de retenção sobre a respectiva unidade; no caso do art. 43, este direito será exercido pelo incorporador.

Art. 53. O Poder Executivo, através do Banco Nacional da Habitação, promoverá a celebração de contratos com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), no sentido de que esta, tendo em vista o disposto na Lei n.º 4.150, de novembro de 1962, prepare, no prazo máximo de 120 dias, normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar:

- I — critérios e normas para cálculo de custos unitários de construção, para uso dos sindicatos, na forma do art. 54;
- II — critérios e normas para execução de orçamentos de custo da construção, para fins do disposto no art. 59;
- III — critérios e normas para a avaliação de custo global de obra, para fins da alínea h, do art. 32;
- IV — modelo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no art. 32;
- V — critério para entrosamento entre o cronograma das obras e o pagamento das prestações, que poderá ser introduzido nos contratos de incorporação, inclusive para o efeito de aplicação do disposto no § 2.º do art. 48.

§ 1.º O número de tipos padronizados deverá ser reduzido e na fixação se atenderá primordialmente:

- a) o número de pavimentos e a existência de pavimentos especiais (subsolo, pilotis etc.);
- b) o padrão da construção (baixo, normal, alto), tendo em vista as condições de acabamento, a qualidade dos materiais empregados, os equipamentos, o número de elevadores e as inovações de conforto;

c) as áreas de construção.

§ 2.º Para custear o serviço a ser feito pela ABNT, definido neste artigo, fica autorizado o Poder Executivo a abrir um crédito especial no valor de Cr\$ 10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros) em favor do Banco Nacional da Habitação, vinculado a este fim, podendo o Banco adiantar a importância à ABNT, se necessário.

§ 3.º No contrato a ser celebrado com a ABNT, estipular-se-á a atualização periódica das normas previstas neste artigo, mediante remuneração razoável.

Art. 54. Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil ficam obrigados a divulgar mensalmente, até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais, calculados com observância dos critérios e normas a que se refere o inciso I, do artigo anterior.

§ 1.º O sindicato estadual que deixar de cumprir a obrigação prevista neste artigo deixará de receber dos cofres públicos, enquanto perdurar a omissão, qualquer subvenção ou auxílio que pleiteie ou a que tenha direito.

§ 2.º Na ocorrência da omissão de sindicato estadual, o consórcio usará os índices fixados por outro sindicato estadual, em cuja região os custos de construção mais lhe pareçam aproximados dos da sua.

§ 3.º Os orçamentos ou estimativas baseados nos custos unitários a que se refere este artigo só poderão ser considerados, em certo mês, para os efeitos desta lei se baseados em custos unitários relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores.

Seção II

Da Construção por Empreitada

Art. 55. Nas incorporações em que a construção seja feita pelo regime de empreitada, esta poderá ser a preço fixo, ou a preço reajustável por índices previamente determinados.

§ 1.º Na empreitada a preço fixo, o preço da construção será irrevogável, independentemente das variações que sofrer o custo efetivo das obras e qualquer que sejam suas causas.

§ 2.º Na empreitada a preço reajustável, o preço fixado no contrato será reajustado na forma e nas épocas nele expressamente previstas, em função da variação dos índices adotados, também previstos obrigatoriamente no contrato.

§ 3.º Nos contratos de construção por empreitada, a Comissão de Representantes fiscalizará o andamento da obra e a obediência ao Projeto e às especificações, exercendo as demais obrigações inerentes à sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção.

§ 4.º Nos contratos de construção fixados sob regime de empreitada, reajustável, a Comissão de Representantes fiscalizará, também, o cálculo do reajustamento.

§ 5.º No contrato deverá ser mencionado o montante do orçamento atualizado da obra, calculado de acordo com as normas do inciso III do art. 53, com base nos custos unitários referidos no art. 54, quando o preço estipulado for inferior ao mesmo.

§ 6.º Na falta de expressão referencial, os contratos de empreitada entender-se-ão como sendo a preço fixo.

Art. 56. Em toda a publicidade ou propaganda escrita, destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de empreitada reajustável, em que conste preço, serão discri-

minados explicitamente o preço da fração ideal do terreno e o preço da construção, com indicação expressa da reajustabilidade.

§ 1.º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, postas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2.º Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

Art. 57. Ao construtor, que contratar, por empreitada a preço fixo, uma obra de incorporação, aplicar-se-á, no que couber, o disposto nos itens II, III, IV (vetado) e VI do art. 43.

Seção III

Da Construção por Administração

Art. 58. Nas incorporações em que a construção for contratada pelo regime de administração, também chamado "a preço de custo", será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra, observadas as seguintes disposições:

I — todas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes da construção;

II — todas as contribuições dos condôminos para qualquer fim relacionado com a construção serão depositadas em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes em estabelecimentos bancários, as quais serão movimentadas pela forma que for fixada no contrato.

Art. 59. No regime de construção por administração serão obrigatórios constar do respectivo contrato o montante do orçamento do custo da obra, elaborado com estrita observância dos critérios e das normas referidos no inciso II, do art. 53, e a data em que se iniciará efetivamente a obra.

§ 1.º Nos contratos lavrados até o término das fundações, este montante não poderá ser inferior ao da estimativa atualizada, a que se refere o § 3.º, do art. 54.

§ 2.º Nos contratos celebrados após o término das fundações, este montante não poderá ser inferior à última revisão efetivada na forma do artigo seguinte.

§ 3.º As transferências e sub-rogações do contrato, em qualquer fase da obra, aplicar-se-ão o disposto neste artigo.

Art. 60. As revisões da estimativa de custo da obra serão efetuadas, pelo menos semestralmente, em comum entre a Comissão de Representantes e o construtor. O contrato poderá estipular que,

em função das necessidades da obra, sejam alteráveis os esquemas de contribuições quanto ao total, ao número, ao valor e à distribuição no tempo das prestações.

Parágrafo único. Em caso de majoração de prestações, o novo esquema deverá ser comunicado aos contratantes, com antecedência mínima de 45 dias da data em que deverão ser efetuados os depósitos das primeiras prestações alteradas.

Art. 61. A Comissão de Representantes terá poderes para, em nome de todos os contratantes e na forma prevista no contrato:

- a) examinar os balancetes organizados pelos construtores, dos recebimentos e despesas do condomínio dos contratantes, aprová-los ou impugná-los examinando a documentação respectiva;
- b) fiscalizar concorrências relativas às compras dos materiais necessários à obra ou aos serviços a ela pertinentes;
- c) contratar, em nome do condomínio com qualquer condômino modificações por ele solicitadas em sua respectiva unidade, a serem administradas pelo construtor, desde que não prejudiquem unidade de outro condômino e não estejam em desacordo com o parecer técnico do construtor;
- d) fiscalizar a arrecadação das contribuições destinadas à construção;
- e) exercer as demais obrigações inerentes a sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular do condomínio.

Art. 62. Em toda publicidade ou propaganda escrita destinada a promover a venda de incorporações com construção pelo regime de administração em que conste preço serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal de terreno e o montante do orçamento atualizado do custo da construção, na forma dos artigos 59 e 60, com a indicação do mês a que se refere o dito orçamento e do tipo padronizado a que se vincule o mesmo.

§ 1.º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, postas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2.º Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

CAPÍTULO IV

Das infrações

Art. 63. É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabele-

cidas inicialmente quer alteradas ou criadas posteriormente, quando for o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nele se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída, adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

§ 1.º Se o débito não for liquidado no prazo de 10 dias, após solicitação da Comissão de Representantes, esta ficará, desde logo de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo que fixar, em público leilão anunciado pela forma que o contrato previr, a venda, promessa de venda ou de cessão, ou a cessão da quota de terreno e correspondente parte construída e direitos, bem como a sub-rogação do contrato de construção.

§ 2.º Se o maior lance obtido for inferior ao desembolso efetuado pelo inadimplente, para a quota do terreno e a construção, despesas acarretadas e as percentagens expressas no parágrafo anterior, será realizada nova praça no prazo estipulado no contrato. Nesta segunda praça, será aceito o maior lance apurado, ainda que inferior àquele total (*vetado*).

§ 3.º No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de Assembléia-Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.

§ 4.º Do preço que for apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, todas as despesas ocorridas, inclusive honorário de advogado e anúncios, e mais 5% a título de comissão e 10% de multa compensatória, que reverterão em benefício do condomínio de todos os contratantes, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver.

§ 5.º Para os fins das medidas estipuladas neste artigo, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável, isento do imposto do selo, na vigência do contrato geral de construção da obra, com poderes necessários para, em nome do condômino inadimplente, efetuar as citadas transações, podendo para este fim fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de construção e da quota de terreno e construção; outorgar as competentes escrituras e contratos, receber preços, dar quitações; imitar o arrematante na posse de imóvel; transmitir domínio, direito e ação; responder pela evicção; receber citação, propor e variar de ações; e também dos poderes *ad iudicia*, a serem substeleceidos a advogado legalmente habilitado.

§ 6.º A morte, falência ou concordata do condômino ou sua

dissolução, se se tratar de sociedade, não revogará o mandato de que trata o parágrafo anterior, o qual poderá ser exercido pela Comissão de Representantes até a conclusão dos pagamentos devidos, ainda que a unidade pertença a menor de idade.

§ 7.º Os eventuais débitos, fiscais ou para com a Previdência Social não impedirão a alienação por leilão público. Neste caso, ao condomínio somente será entregue o saldo, se houver, desde que prove estar quite com o Fisco e a Previdência Social, devendo a Comissão de Representantes, em caso contrário, consignar judicialmente a importância equivalente aos débitos existentes, dando ciência do fato à entidade credora.

§ 8.º Independentemente das disposições deste artigo e seus parágrafos, e como penalidades preliminares, poderá o contrato de construção estabelecer a incidência de multas e juros de mora em caso de atraso no depósito de contribuições sem prejuízo do disposto no parágrafo seguinte.

§ 9.º O contrato poderá dispor que o valor das prestações pagas com atraso seja corrigível em função da variação do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as oscilações do poder aquisitivo da moeda nacional.

§ 10. O membro da Comissão de Representantes que incorrer na falta prevista neste artigo estará sujeito à perda automática do mandato e deverá ser substituído segundo dispuser o contrato.

Art. 64. Os órgãos de informação e publicidade que divulgarem publicidade sem os requisitos exigidos pelo § 3.º do art. 32 e pelos arts. 56 e 62, desta lei, sujeitar-se-ão à multa em importância correspondente ao dobro do preço pago pelo anunciante, a qual reverterá em favor da respectiva Municipalidade.

Art. 65. É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.

Pena: reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

§ 1.º Incorrem na mesma pena:

I — o incorporador, o corretor e o construtor, individuais, bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva. Incorporadora, corretora ou construtora que, em proposta, contrato, publicidade prospecto, relatório, parecer, balanço ou comunicação ao público ou aos condôminos, candidatos ou subscritores de unidades, fizerem afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais ou sobre a construção das edificações;

II — o incorporador, o corretor e o construtor individuais, bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva, incorporadora, corretora ou construtora que usarem, ainda que a título de empréstimo em proveito próprio ou de terceiro, bens ou haveres destinados a incorporação contratada por administração, sem prévia autorização dos interessados.

§ 2.º O julgamento destes crimes será de competência do Juízo singular, aplicando-se os arts. 5.º, 6.º e 7.º da Lei n.º 1.521, de 26 de dezembro de 1951.

Art. 66. São contravenções relativas à economia popular puníveis na forma do art. 10 da Lei n.º 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

I — negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta lei;

II — omitir o incorporador, em qualquer documento de ajuste, as indicações a que se referem os arts. 37 e 38 desta lei;

III — deixar o incorporador, sem justa causa, no prazo do art. 35 e ressalvada a hipótese de seus §§ 2.º e 3.º, de promover a celebração do contrato relativo a fração ideal de terreno, do contrato de construção ou da Convenção do condomínio;

IV — *Vetado*;

V — omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5.º do art. 55 desta lei;

VI — paralisar o incorporador a obra, por mais de 30 dias, ou retardar-lhe excessivamente o andamento sem justa causa.

Pena: Multa de 5 a 20 vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

Parág. único. No caso de contratos relativos a incorporações, de que não participe o incorporador, responderão solidariamente pelas faltas capituladas neste artigo o construtor, o corretor, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno, desde que figurem no contrato, com direito regressivo, sobre o incorporador, se as faltas cometidas lhes forem imputáveis.

CAPÍTULO V

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 67. Os contratos poderão consignar exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicos.

§ 1.º As cláusulas comuns a todos os adquirentes não precisarão figurar expressamente nos respectivos contratos.

§ 2.º Os contratos, no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes adotem e se comprometam a cumprir as cláusulas, os termos e as condições contratuais a que se refere o

parágrafo anterior, sempre transcritas, *verbo ad verbum* no respectivo cartório ou ofício, mencionando, inclusive, o número do livro e das folhas do competente registro.

§ 3.º Aos adquirentes, ao receberem os respectivos instrumentos, será obrigatoriamente entregue cópia, impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato-padrão, contendo as cláusulas, os termos e as condições referidas no § 1.º deste artigo.

§ 4.º Os cartórios de Registro de Imóveis, para os devidos efeitos, receberão dos incorporadores, autenticadamente, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior.

Art. 68. Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo sobre as terras rurais ou os terrenos onde pretendam construir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo, deverão, previamente, satisfazer às exigências constantes no art. 32, ficando sujeitos ao regime instituído nesta lei, para os incorporadores, no que lhes for aplicável.

Art. 69. O Poder Executivo baixará, no prazo de 90 dias, regulamento sobre o Registro de Imóveis (*vetado*).

Art. 70. A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados o Dec. n.º 5.481, de 25 de junho de 1928, e quaisquer disposições em contrário.

Brasília, 16 de dezembro de 1964; 143.º da Independência e 76.º da República.

H. CASTELLO BRANCO
Milton Soares Campos

LEI Nº 8.446 DE 25 DE NOVEMBRO DE 2002

Estabelece procedimentos a serem adotados no ato de comunicação de início de obra de edificação em condomínio e dá outras providências.

O Povo do Município de Belo Horizonte, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - No ato de comunicação de início de obra de edificação em condomínio, fica o responsável obrigado a:

I - apresentar a órgão público municipal competente cópia de Certidão de Registro de Incorporação de cartório de registro de imóveis, conforme a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, se for feita cessão de unidade autônoma antes da expedição de baixa e habite-se;

II - colocar, na obra, o número do registro de incorporação e a indicação do cartório competente, na placa regulamentada pela Lei nº 6.190, de 22 de junho de 1992.

Parágrafo único - No formulário de comunicação de início de construção decorrente da aplicação do art. 349 do Decreto-Lei Municipal nº 84, de 21 de dezembro de 1940, constará a exigência referida no inciso II deste artigo.

Art. 2º - O descumprimento do disposto nesta Lei implicará a não-liberação da obra pelo Executivo e a aplicação das sanções previstas no art. 56 do Código de Proteção e Defesa do Consumidor - CPDC.

Art. 3º - O Executivo, por meio de seu órgão competente, encaminhará, mensalmente, à Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa do Consumidor - PROCON-BH - ou a entidade que a substitua, cópias dos formulários de comunicação de início de construção de edificação em condomínio regulada pela Lei Federal nº 4.591/64, para que se proceda à fiscalização do cumprimento do disposto nesta Lei.

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de sua publicação.

Belo Horizonte, 25 de novembro de 2002

Fernando Damata Pimentel

Prefeito de Belo Horizonte, em exercício

(Originária do Projeto de Lei nº 591/01, de autoria da Vereadora Maria Lúcia Scarpelli)

288. Caio Mário da Silva Pereira, *Revista dos Tribunais*, v. 712, p. 107: "O artigo 63 da Lei nº 4.591, de 1964, estabeleceu um critério de venda extrajudicial que somente veio beneficiar o adquirente de unidade. Por critério normal, constituído o devedor em mora, caberia a ação judicial para resolução do contrato, e no final a venda em hasta pública ou leilão do bem penhorado. A Lei nº 4.591, de 1964, estabeleceu um procedimento de venda que se realiza sem delongas, e com todas as garantias para o adquirente. Requer a constituição em mora, com prazo de dez dias para a respectiva purgação. A venda se efetua em leilão público. Se o lance não cobrir o débito será realizada nova praça. O condomínio terá preferência para adjudicar a unidade no prazo de vinte e quatro horas após a realização do leilão. Deduzidos do preço obtido o débito e mais todas as despesas, inclusive honorários de advogado, anúncios, comissão e multa de 10%, o saldo remanescente será entregue ao devedor inadimplente. O leilão oferece, portanto, o mais equânime dos critérios: prestação na solução, reversão ao condomínio do preço apurado com as deduções previstas; entrega do saldo ao adquirente faltoso. Ninguém se apropria do remanescente ou de qualquer diferença na apuração de haveres. Efetuado o leilão com observância das normas contidas no art. 63 e seus parágrafos, não se pode nele enxergar enriquecimento sem causa (quer para o incorporador, quer para o condomínio) ou condição abusiva. Em confronto com o CDC, que é tão zeloso da defesa do consumidor, não se vislumbra aí qualquer das práticas abusivas mencionadas no art. 39 do CDC."

ABNT NBR 12721 – INFORMAÇÕES PRELIMINARES							FOLHA Nº	
							01 / 10	
1. INCOPORADOR								
1.1 Nome:								
1.2 CNPJ/CPF:								
1.3 Endereço								
2. RESPONSABILIDADE TÉCNICA PELAS INFORMAÇÕES E CÁLCULOS								
2.1 Profissional Responsável Técnico:								
2.2 Número de Registro Profissional no CREA:								
2.3 Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)								
2.4 Endereço:								
3. DADOS DO PROJETO/IMÓVEL								
3.1 Nome do Edifício:								
3.2 Local da Construção:								
3.3 Cidade/UF:								
3.4 Designação Projeto-padrão da				R - 16	Alto	CS		CL
ABNT NBR 12721 mais semelhante ao imóvel				CG		CP		CP1Q
3.5 Quantidade de Unidades Autônomas: 11								
3.6 Padrão de Acabamento: Alto								
3.7 Número de Pavimentos: 15								
3.8 Quantidade de Vagas de Estacionamento para Veículos:								
3.8.1 Vagas de Estacionamento (Unidade Autônoma):								
3.8.2 Vagas de Estacionamento (Acessório de Unidades Autônomas): 31								
3.8.3 Vagas de Estacionamento (Áreas de Uso Comum)								
3.9 Área do Lote/Terreno:								
3.10 Data de Aprovação do Projeto Arquitetônico:								
3.11 Número do Alvará de Aprovação de Projeto Arquitetônico:								
4. INFORMAÇÕES PLANILHAS/QUADROS								
Esta é a primeira folha de um total de 10 folhas, todas numeradas seguidamente e assinadas conjuntamente pelo profissional responsável técnico, incorporador/proprietário, para arquivamento e registro junto ao competente Registro de Imóveis, em atendimento ao disposto na Lei 4.591, de 12 de dezembro de 1964.								
5. DATA, LOCAL, ASSINATURAS E CARIMBOS.								
OBS. Os quadros apresentados neste anexo poderão ser reproduzidos, mantendo-se o formato original, sendo vedada a alteração da numeração de quadros e colunas, designações e especificações.								

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS																																																					
(Lei 4591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)																																																					
Quadro II - Cálculo das Áreas das Unidades Autônomas																																																					
Colunas 19 a 38																																																					
LOCAL DO IMÓVEL -													PROFISSIONAL RESPONSÁVEL																																								
Nome: _____ Assinatura: _____ Data: _____													Nome: _____ Assinatura: _____ Data: _____																																								
Unidade	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL												Registro no CREA: _____																																								
	ÁREA PRIVATIVA						ÁREA DE USO COMUM						ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL						ÁREA DA UNIDADE																																		
	Coberta de padrão diferente ou descoberta						Coberta de padrão diferente ou descoberta						Coberte de padrão diferente ou descoberta						ÁREA DE USO COMUM																																		
	Coberta a padrão			TOTAIS			Coberta de padrão diferente ou descoberta			TOTAIS			Custo padrão de			Coeficiente de proporcionalidade de			Coberta a padrão diferente ou descoberta			TOTAIS																															
	Real			Equival ente			Real			Equival ente			Real			Equiva l			Real			Equival ente em áreas de custo padrão																															
	20+21			22			23			24			25			26			27			28			29			30			31			32			33			34			35			36			37			38	
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38																																		
Loja		31,53	28,38	31,53	28,38						28,38	0,01082						31,53	28,38													(x01)																					
400 ao 1200		31,05	15,54																													(x09)																					
	113,21	3,33	1,67	163,47	138,36	65,70	105,00	42,03	170,70	107,73	246,09	0,09386						334,17	246,09													(x01)																					
1300		41,40	20,72																													(x01)																					
	116,65	3,33	1,67																													(x01)																					
	36,16	5,79	2,90	326,96	212,98	101,16	161,62	64,67	262,78	165,83	378,81	0,14444						589,74	378,81													(x01)																					
		107,75	26,94																													(x01)																					
Totais	1.171,70	658,02	314,90	1.829,72	1.486,60	692,46	1.106,62	442,94	1.799,08	1.135,40	2.622,00	1,00000						3.628,80	2.622,00													(x01)																					
ÁREA REAL GLOBAL (Total da coluna 37)																																																					
ÁREA DE CONSTRUÇÃO GLOBAL (Total da coluna 38)																																																					
OBSERVAÇÕES:																																																					

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)								
QUADRO III - Avaliação do Custo Global e Unitário da Construção							FOLHA Nº 04	
LOCAL DO IMÓVEL -							Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII Total de folhas: 10	
INCORPORADOR				PROFISSIONAL RESPONSÁVEL				
Nome: Assinatura: Data:				Nome: Assinatura: Data: .Registro no CREA				
INFORMAÇÕES GERAIS	1.Projeto padrão (Lei 4591/64-Art.53 § 1) que mais se assemelha ao da incorporação projetada							
	CLASSIFICAÇÃO GERAL				USO RESIDENCIAL			
	Designação	Padrão de acabamento	Número de pavimentos	Área equivalente total do projeto padrão adotado	Dependências de uso privativo da unidade autônoma			
					Quartos	Salas	Banheiros ou WC	Quartos de Empregados
	R8	Alto	08	4.644,79	04	01	04	01
	2 – Sindicato que forneceu o Custo Unitário Básico: SINDUSCON - MG							
	3- Custo Unitário Básico para o mês de fevereiro / 2007 R\$ por m² = 831,44							
	4 .Áreas Globais do Prédio Projetado							
	4.1.Área Real Privativa Global		(QI,Σ5)	1.829,72	m2	(50 %)		
	4.2.Área Real de Uso Comum Global		(QI, Σ10+Σ15)	1.799,08	m2	(50 %)		
4.3.Área Real Global		(QI,Σ17)	3.628,80	m2	(100 %)			
4.4.Área Equivalente* Privativa Global		(QI,Σ6)	1.486,60	m2	(57 %)			
4.5.Área Equivalente* de Uso Comum Global		(QI, Σ11+Σ16)	1.135,40	m2	(43%)			
4.6.Área Equivalente* Global		(QI, Σ18)	2.622,00	m2	(100 %)			
obs.: * áreas equivalentes em área de custo padrão								
AVALIAÇÃO DO CUSTO GLOBAL DA CONSTRUÇÃO E DO CUSTO POR M² DE CONSTRUÇÃO	5.Custo Básico Global da Edificação (4.6 x Custo Unitário Básico (3))						R\$ 2.180.035,68	
	5.1 – Composição do Custo Global Básico da Edificação							
	5.1.1 – Custo básico de Materiais e outros (5x% Mat. do CUB)				R\$ 1.139.068,64	52,25 %		
	5.1.2 – Custo básico de Mão de Obra (5x% Mão de Obra do CUB)				R\$ 1.036.824,97	47,56 %		
	5.1.3 – Custo básico de Máquinas e Equipamentos (5x% Maq.Eq. CUB)				R\$ 4.142,07	0,19 %		
	6. Parcelas Adicionais não Consideradas no Projeto Padrão							
	6.1.Fundações				R\$	92.885,26		
	6.2.Elevador (es)				R\$	160.000,00		
	6.3.Equipamentos e instalações tais como:							
	6.3.1. Fogões – gás canalizado				R\$	10.000,00		
	6.3.2. Aquecedores				R\$			
	6.3.3. Bombas de recalque				R\$			
	6.3.4. Sondagem do terreno				R\$	1.600,00		
	6.3.5. Ar-condicionado				R\$			
	6.3.6. Levantamento topográfico				R\$	500,00		
	6.3.7. Ventilação e exaustão				R\$			
	6.3.8. Garagem – portão eletrônico				R\$	3.300,00		
	6.3.9. Outros – interfone / porteiro eletrônico				R\$	1.600,00		
	6.4- "Play Ground".				R\$			
	6.5.Obras e Serviços Complementares							
6.5.1 Terraplenagem (serviço extra)				R\$	10.000,00			
6.5.2. Urbanização				R\$	2.000,00			
6.5.3. Recreação (piscinas, campos de esporte)				R\$				
6.5.4. Ajardinamento				R\$	3.000,00			
6.5.5. Instalação e regulamentação do condomínio				R\$	4.500,00			
6.5.6- Outros				R\$				
6.6. Outros Serviços (Discriminar)				R\$				
7. 1º Subtotal.				R\$	2.469.420,94			
8. Impostos, taxas e emolumentos cartoriais				R\$	10.000,00			
9. Projetos				R\$	50.000,00			
10. 2º Subtotal				R\$	2.529.420,94			
11-. Remuneração do Construtor – 15%				R\$	379.413,14			
12 – Remuneração do Incorporador				R\$				
13 – Custo Global da Construção				R\$	2.908.834,08			
14 – Custo Unitário da Obra em cálculo [Custo total/área equivalente (13)/(4.6)]				R\$/ m2	1.109,40			

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE INÓVEIS (Lei 4.591 – 12/12/64 – Art. 32 e ABNT NBR 12721)												
QUADRO IV A – Avaliação do Custo de Construção de cada Unidade Autônoma e cálculo do re-rateio de Sub-rogação										FOLHA Nº	05	
LOCAL DO IMÓVEL -										Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII	Total de folhas:	10
INCORPORADOR					PROFISSIONAL RESPONSÁVEL							
Nome:					Nome:							
Assinatura:					Assinatura:							
Data:					Data:							
Registro no CREA					Quantidade (número de unidades idênticas)							
Designação da unidade	Custo de Construção da Unidade Autônoma		Re-rateio do custo (quando houver unidade (s) dada (s) em pagamento do terreno)					Total de unidades idênticas sub-rogadas ou não)	Sub-rogadas	Diferença (unidades que suportam o custo da edificação)		
	Área equivalente e em área de custo padrão das unidades	Custo	Coefficiente de proporção alidade (para rateio do custo da construção)	Coefficiente de proporção alidade (das unidades que suportam o custo da construção)	Coefficiente de rateio de construção total (re-rateio do coeficiente de proporção alidade. Incorpora coeficiente das unidades dadas em pagamento do terreno)	Custo de construção total (re-rateio do custo)	Custo da sub-rogação suportado por cada unidade ou não)				Área real das unidades sub-rogadas	Quota de área real dada em pagamento do terreno
(QII-19)	(QII-38)	(31 x Item 13.QIII)	(QII-31)	(42)	(43 / Σ 43)	(44 x Item 13.QIII)	(46 – 41)	(QII-37)	(44 x Σ 48)		(50 – 51)	
39	40	41	42	43	44	46	47	48	49	50	51	
Loja	28,38	31.473,57	0,01082					31,53		1,00	1,00	
400	246,09	273.023,17	0,09386					334,17		1,00	1,00	
500 ao 1.200	246,09	273.023,17		0,09386	0,12500	363.604,26	90.581,09		119,43	8,00	8,00	
1.300	378,81	420.151,98	0,14444					589,74		1,00	1,00	
TOTAIS	2.622,00	2.908.834,08	0,24912	0,75088	1,00000	2.908.834,08	724.648,72	955,44	955,44	11,00	3,00	
OBSERVAÇÕES – INDICAR UNIDADES SUB-ROGADAS:												
1 - Para obtenção dos totais das colunas 40 a 42, utiliza-se o número total de unidades idênticas (50)												
2 - Para obtenção dos totais das colunas 43 a 47 e 49, utiliza-se o número de unidades que suportam o custo da edificação (52)												
3 – Quando houver unidades (s) dada (s) em pagamento do terreno e o resultado da coluna 52 for nulo, a (s) linha (s) correspondente (s) deverá (ão) ser nula (s) também nas colunas 43 a 47 e 49.												
4 – Para obtenção do total da coluna 48, utiliza-se o número de unidades sub-rogadas (51)												

INFORMAÇÃO PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (LEI 4.591 – 12/12/64 – Art. 32 e ABNT NBR 12721)									
QUADRO IV B – Resumo das áreas reais para os atos de registro e escrituração Colunas A a G							FOLHA Nº	06	
LOCAL DO IMÓVEL							Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII	Total de folhas:	10
INCORPORADOR							PROFISSIONAL RESPONSÁVEL		
Nome:		Nome:		Nome:					
Assinatura:		Assinatura:		Assinatura:					
Data:		Data:		Data:		Registro no CREA			
Designação da unidade (19)	ÁREA PRIVATIVA (PRINCIPAL)	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (ACESSÓRIAS)	ÁREAS REAIS		ÁREA DE USO COMUM (28 + 35)	ÁREA REAL TOTAL (37) = (D+E)	COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE (31)	QUANTIDADE (NÚMERO DE UNIDADES IDENTICAS)	OBSERVAÇÕES
			ÁREA PRIVATIVA TOTAL (23) = (B+C)	D					
A	B	C	D	E	F	G			
Loja	31,53		31,53			31,53	0,01082	1,00	Aptos 400 ao 1.200
400 ao 1.200	129,09	34,38	163,47	170,70		334,17	0,09386	9,00	Area Privativa – 87,561% Vaga -----3,744% Box-----1.207%
1.300	282,23	44,73	326,96	262,78		589,74	0,14444	1,00	Apto 1.300 Area Privativa – 89,488% Vaga-----2,432% Box-----0,784%
TOTAIS	1.475,51	354,15	1.829,72	1.799,08		3.628,80	1,00000	11,00	

Observação 1: substituir este quadro pelo quadro IV-B-1 quando for exigida a discriminação de área de terreno de uso exclusivo

Observação 2 – As áreas das vagas de garagem devem constar:

- na coluna C, quando forem acessórias, conforme definido em 3.7.2.1.2;
- na coluna E, quando forem consideradas como área comum;
- quando forem consideradas unidades autônomas:
 - a área principal da vaga será lançada na coluna B;
 - a área comum, correspondente à vaga lançada na coluna E;
 - a área total da vaga, soma da área principal com a área comum, lançada na coluna F;
 - o respectivo coeficiente de proporcionalidade, lançado na coluna G.

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS		
(Lei 4591 - 16/12/64 - ART. 32 e ABNT NBR 12721)		
Quadro V - Informações Gerais		FOLHA Nº 07
LOCAL DO IMÓVEL -		Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII
INCORPRADOR		Total de folhas: 10
PROFISSIONAL RESPONSÁVEL		
Nome: Assinatura: Data:	Nome: Assinatura: Data:	
		Registro no CREA:
<p>Tipo - Edificação residencial</p> <p>Localização -</p> <p>Proprietário do terreno -</p> <p>Incorporador -</p> <p>Projeto arquitetônico -</p> <p>Projeto estrutural -</p> <p>Projeto elétrico -</p> <p>Projeto telefônico -</p> <p>Projeto hidráulico -</p> <p>Projeto de combate à incêndio -</p> <p>Responsável técnico -</p> <p>Número de pavimentos - Quinze</p> <p>Número de unidades por pavimento - Uma</p> <p>Pavimentos - Primeiro pavimento com guarita, portaria, escada, poço dos elevadores , instalação sanitária dos funcionários, box do condomínio, seis boxes privativos, garagem com nove vagas e uma loja com instalação sanitária. Segundo pavimento com hall, escada, poço dos elevadores, quatro boxes privativos, cômodo de lixo e garagem com vinte e duas vagas. Terceiro pavimento com hall, escada, poço dos elevadores, salão, cozinha, duas instalações sanitárias, depósito do condomínio e área descoberta com cômodo de gás e quadra de peteca. Um pavimento com um mezanino. Quinto ao décimo- terceiro pavimento com um hall, uma escada, um poço dos elevadores e um apartamento tipo em cada pavimento. Décimo-quarto pavimento com hall, escada, poço dos elevadores e o primeiro piso do apartamento duplex de cobertura. Décimo-quinto pavimento com o segundo piso do apartamento duplex de cobertura e casa de máquina.</p> <p>Número total de unidades - Um consultório, nove apartamentos tipo com três vagas na garagem cada um e um apartamento de cobertura com quatro vagas na garagem.</p> <p>Acabamento das fachadas - Serão revestidas com cerâmica com detalhes em granito.</p> <p>Aprovação do projeto -</p>		

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS
(Lei 4591 -16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)

<p align="center">QUADRO VII - Memorial Descritivo dos Acabamentos (Dependências de uso privativo)</p>										FOLHA Nº 09
<p>LOCAL DO IMÓVEL -</p>										
<p>INCORPORADOR</p>										
Nome: Assinatura: Data:			Nome: Assinatura: Data:			Registro no CREA				
DEPENDÊNCIAS			PISOS		PAREDES		TETOS		OUTROS	
	Revestimen to	Acabamento	Soleira	Revestimento	Acabament o	Rodapé	Revestimento	Acabament o	Peitoris	
Loja	Cerâmica	Rejuntado	Granito	Massa de gesso	Latex PVA	Granito	Massa de gesso	Latex PVA	Mármore branco	
I.S. Consultório	Cerâmica	Rejuntado	Granito	Emboço	Azulejo		Massa de gesso	Latex PVA	Mármore branco	
Box garagem	Cimentado	Áspero	Cimentado	Massa de gesso	Latex PVA		Concreto	Aparente		
Estar/Jantar	Assoalho	Sintecado	Assoalho	Massa de gesso	Latex PVA	Madeira	Massa de gesso	Latex PVA	Mármore branco	
Circulação	Assoalho	Sintecado	Assoalho	Massa de gesso	Latex PVA	Madeira	Massa de gesso	Latex PVA		
Quarto	Assoalho	Sintecado	Assoalho	Massa de gesso	Latex PVA	Madeira	Massa de gesso	Latex PVA	Mármore branco	
Suite	Assoalho	Sintecado	Assoalho	Massa de gesso	Latex PVA	Madeira	Massa de gesso	Latex PVA	Mármore branco	
Depósito	Assoalho	Sintecado	Assoalho	Massa de gesso	Latex PVA	Madeira	Massa de gesso	Latex PVA	Mármore branco	
Banho Suite	Granito	Juparaná Palha	Granito	Reboco	Formiplac	Granito	Forro de gesso	Latex PVA	Mármore branco	
Banho Social	Granito	Verde Ubatuba	Granito	Reboco	Formiplac	Granito	Forro de gesso	Latex PVA	Mármore branco	
Lavabo	Granito	Juparaná Florido	Granito	Massa de gesso	Latex PVA	Granito	Massa de gesso	Latex PVA	Mármore branco	
Copa/Cozinha	Granito	Cinza Corumbá	Granito	Reboco	Formiplac	Granito	Forro de gesso	Latex PVA	Mármore branco	
Área Serviço	Granito	Cinza Corumbá	Granito	Reboco	Formiplac	Granito	Forro de gesso	Latex PVA	Mármore branco	
I.S. Serviço	Cerâmica	Rejuntado	Granito	Emboço	Cerâmica		Forro de gesso	Latex PVA	Mármore branco	
Varanda	Granito	Juparaná Florido	Granito	Massa de gesso	Latex PVA	Granito	Forro de gesso	Latex PVA	Mármore branco	
Escada Cobertura	Madeira	Sintecado	Madeira	Massa de gesso	Latex PVA	Madeira	Massa de gesso	Latex PVA		
Sala Cobertura	Assoalho	Sintecado	Granito	Massa de gesso	Latex PVA	Madeira	Massa de gesso	Latex PVA	Mármore branco	
Banho Cobertura	Granito	Verde Ubatuba	Granito	Reboco	Formiplac	Granito	Forro de gesso	Latex PVA	Mármore branco	
Varanda Cobertura	Pedra	São Tomé	Pedra S. Tomé	Massa de gesso	Latex PVA	Pedra S. Tomé	Massa de gesso	Latex PVA		
Terraço/Deck	Pedra	São Tomé		Emboço	Cerâmica				Mármore branco	

Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Fevereiro/2007

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **FEVEREIRO DE 2007**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações

correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; *playground* (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

VALORES EM R\$/m²

PADRÃO BAIXO	
R-1	686,14
PP-4	648,74
R-8	616,94
PIS	459,24

PADRÃO NORMAL	
R-1	816,82
PP-4	772,92
R-8	672,01
R-16	651,04

PADRÃO ALTO	
R-1	1.017,68
R-8	828,76
R-16	837,31

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL - 8	760,79
CSL - 8	653,92
CSL - 16	874,61

PADRÃO ALTO	
CAL - 8	828,09
CSL - 8	721,91
CSL - 16	964,38

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	670,84
GI	359,01

RELAÇÃO DOS PROJETOS-PADRÃO DO NOVO CUB/m² (NBR 12.721:2006)

Sigla	Nome e Descrição	Dormitórios	Área Real (m²)	Área Equivalente (m²)
R1-B	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavto., c/ 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.	2	58,64	51,94
R1-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1pavto, 3 dormit, sendo um suíte c/ banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel)	3	106,44	99,47
R1-A	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavto, 4 dormit, sendo um suíte c/ banh e closet, outro c/ banh, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, coz , AS completa e varanda (abrigo para automóvel)	4	224,82	210,44
RP1Q	Residência unifamiliar popular: 1 pavto, 1dormitório, sala, banheiro e cozinha	1	39,56	39,56
PIS	Residência multifamiliar - Projeto de interesse social: Térreo e 4 pavtos/tipo Pavto. térreo: Hall, escada, 4 apts/andar, c/ 2 dormit, sala, banh, coz e AS. Na área externa estão localizados o cômodo da guarita, c/ banh e central de medição. Pavto-tipo: Hall, escada e 4 apartos/ andar, c/ 2 dormit, sala, banh, coz e AS.	2	991,45	978,09
PP-B	Residência multifamiliar - Prédio popular – padrão baixo: térreo e 3 pavtos-tipo <u>Pavto. térreo:</u> Hall de entrada, escada e 4 apts/andar c/ 2 dormit, sala, banh, coz e AS. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo, guarita, central de gás, depósito c/ banh e 16 vagas descobertas. <u>Pavto-tipo:</u> Hall , escada e 4 apts/andar, c/ 2 dormit, sala, banh, coz e AS.	2	1.415,07	927,08
PP-N	Residência multifamiliar - Prédio popular – padrão normal: Pilotis e 4 pavts-tipo. <u>Pilotis:</u> Escada, elev, 32 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito, hall de entrada, salão de festas, copa, 3 banh, central de gás e guarita. <u>Pavto-tipo:</u> Hall de circulação, escada, elev e quatro apartamentos por andar, c/ três dormit, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banh social, coz, AS c/ banh e varanda.	3	2.590,35	1.840,45
R8-B	Residência multifamiliar padrão baixo: Pavto. térreo e 7 pavtos-tipo <u>Pavto. térreo:</u> Hall de entrada, elevador, escada e 4 apts/andar, c/ 2 dormit, sala, banh, coz e área para tanque. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo e 32 vagas descobertas. <u>Pavto-tipo:</u> Hall de circulação, escada e 4 apts/andar , c/ 2 dormit, sala, banh, coz e área para tanque.	2	2.801,64	1.885,51
R8-N	Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e oito pavtos-tipo. <u>Garagem:</u> Escada, elev, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária. <u>Pilotis:</u> Escada, elev, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banh, central de gás e guarita. <u>Pavto-tipo:</u> Hall de circulação, escada, elev e quatro apartamentos por andar, c/ três dormit, sendo um suíte, sala estar/jantar, banh social, coz, AS c/ banh e varanda.	3	5.998,73	4.135,22
R8-A	Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e oito pavtos-tipo. <u>Garagem:</u> Escada, elev, 48 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. <u>Pilotis:</u> Escada, elev, hall de entrada, salão festas, salão de jogos, copa, 2 banh, central gás e guarita. <u>Pavto. tipo:</u> Halls de circulação, escada, elev e 2 apartamentos por andar, c/ 4 dormit, sendo um suíte c/ banh e closet, outro c/ banh, banh social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, coz, AS completa e varanda.	4	5.917,79	4.644,79

Sigla	Nome e Descrição	Dormitórios	Área Real (m²)	Área Equivalente (m²)
R16-N	<p>Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e 16 pavtos-tipo.</p> <p><u>Garagem:</u> Escada, elev, 128 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária.</p> <p><u>Pilotis:</u> Escada, elev, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banh, central gás e guarita.</p> <p><u>Pavto.-tipo:</u> Hall de circulação, escada, elev e quatro apartamentos por andar, c/ três dormit, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banh social, coz e AS c/ banh e varanda.</p>	3	10.562,07	8.224,50
R16-A	<p>Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e 16 pavtos-tipo.</p> <p><u>Garagem:</u> Escada, elev, 96 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.</p> <p><u>Pilotis:</u> Esc. elev, hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, 2 banh, central de gás e guarita.</p> <p><u>Pavto. tipo:</u> Halls de circulação, escada, elev e 2 apartamentos por andar, c/ quatro dormit, sendo um suíte c/ banh e closet, outro c/ banh, banh social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, coz, AS completa e varanda.</p>	4	10.461,85	8.371,40
CSL-8	<p>Edifício comercial, c/ lojas e salas: Garagem, pavto. térreo e oito pavtos-tipo.</p> <p><u>Garagem:</u> Escada, elev, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.</p> <p><u>Pavto. térreo:</u> Escada, elev, hall de entrada e lojas</p> <p><u>Pavto. tipo:</u> Halls de circulação, escada, elev e oito salas c/ sanitário privativo por andar.</p>	-	5.942,94	3.921,55
CSL-16	<p>Edifício comercial, c/ lojas e salas: Garagem, pavto. térreo e 16 pavtos-tipo.</p> <p><u>Garagem:</u> Escada, elev, 128 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.</p> <p><u>Pavto. térreo:</u> Escada, elev, hall de entrada e lojas</p> <p><u>Pavto.-tipo:</u> Halls de circulação, escada, elev e oito salas c/ sanitário privativo por andar.</p>	-	9.140,57	5.734,46
CAL-8	<p>Edifício comercial andares-livres: Garagem, pavto. térreo e oito pavtos-tipo.</p> <p><u>Garagem:</u> Escada, elev, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.</p> <p><u>Pavto. térreo:</u> Escada, elev, hall de entrada e lojas.</p> <p><u>Pavto-tipo:</u> Halls de circulação, escada, elev e oito andares corridos c/ sanitário privativo por andar.</p>	-	5.290,62	3.096,09
GI	<p>Galpão industrial: Área composta de um galpão c/ área administrativa, 2 banh, um vestiário e um depósito.</p>	-	1.000,00	-

Abreviaturas: AS= Área de Serviço; banh = banheiro(s); coz = cozinha; dormit= dormitórios; elev= elevadores; pavto = pavimentos (s)

Fonte: ABNT NBR 12.721-2006.

CONTRATO DE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO que entre si fazem, de um lado, como PROPRIETÁRIO(S), (nome(s), dado(s) e endereço(s) completo(s)), e, de outro, como INCORPORADOR, (nome e endereço completo, CNPJ), neste ato representado por seu(s) sócio(s), (nome(s), dado(s) e endereço(s) completo(s)), pelas cláusulas e condições seguintes:

PRIMEIRA

O(S) PROPRIETÁRIO(S) tem o domínio e posse do(s) lote(s) _____, do quarteirão _____, da _____ seção, situado(s) na (endereço completo), com área(s), limites e confrontações de acordo com a planta cadastral da cidade, objeto da matrícula nº _____, do Cartório do _____ Ofício do Registro de Imóveis da Capital, lote(s) este(s) que se acha(m) livre(s) de quaisquer ônus reais ou obrigacionais, inclusive de tombamento.

SEGUNDA

O INCORPORADOR pretende promover, por sobre o(s) lote(s) descrito(s) na cláusula primeira, nos termos da lei 4.591/64, a incorporação e construção de um edifício residencial e/ou comercial, que se denominará “EDIFÍCIO (nome do edifício)”, conforme projeto a ser por ele elaborado, que terá _____ apartamentos-tipo com cerca de _____ m² de área interna cada um, _____ apartamento(s) de cobertura com cerca de _____ m² de área interna coberta e _____ m² de área interna descoberta e _____ vagas de garagem por apartamento-tipo e _____ vagas de garagem por apartamento de cobertura.

Parágrafo primeiro.

O projeto, antes de ser apresentado à Prefeitura Municipal, deverá ser submetido à aprovação do(s) PROPRIETÁRIO(S).

Parágrafo segundo.

O projeto e respectivas especificações que forem apresentados para aprovação pela Prefeitura Municipal de (cidade), não poderão ser alterados, salvo consentimento por escrito do(s) PROPRIETÁRIO(S), ressalvadas as exigências que porventura fizerem os órgãos municipais competentes e eventuais alterações que resultem do cálculo e execução estrutural ou das instalações do prédio, obedecido o disposto na cláusula décima terceira abaixo.

Parágrafo terceiro.

Aprovados o projeto e respectivas especificações, passarão eles a fazer parte integrante e complementar do presente contrato.

Parágrafo quarto.

O projeto e suas especificações poderão também ser alterados quando for verificado ser necessário: a) por falta de materiais, produtos ou equipamentos mencionados; b) para solução de ordem técnica ou relevantes; c) para atender exigências de órgãos públicos ou de concessionárias de serviço público.

TERCEIRA

Para possibilitar a incorporação, o(s) PROPRIETÁRIO(S) se obriga(m) a outorgar nesta data ao INCORPORADOR, tão logo seja aprovado o projeto do “EDIFÍCIO (nome do edifício)”, mandato por instrumento público, na forma do art. 31, parágrafo primeiro, da lei 4.591, de 16.12.64, para representar o(s) outorgante(s) em tudo que disser respeito à incorporação, especialmente para celebrar promessas de compra e venda, comparecer em assembléias de adquirentes que se realizarem até o término efetivo das obras, e em todas as relações e contatos com os demais adquirentes, Comissão de Representantes e terceiros.

QUARTA

O INCORPORADOR não poderá vender ou prometer vender as frações ideais correspondentes à(s) unidade(s) _____, e suas respectivas vagas de garagem, que, nos termos dos contratos a serem firmados com terceiros, corresponderão às frações ideais que pertencerão ao(s) PROPRIETÁRIO(S), como área(s) sub-rogada(s), para pagamento do preço das frações ideais a serem alienadas a terceiros.

Parágrafo único.

Após aprovado o projeto de construção do prédio o(s) PROPRIETÁRIO(S) poderão escolher, livremente, as vagas de garagem que corresponderão à(s) sua(s) unidade(s) autônoma(s).

QUINTA

Obriga-se o INCORPORADOR a adiantar as despesas necessárias a implementar a incorporação, especialmente no que se refere a projeto de arquitetura, obtenção de alvará de construção, documentos e registro da incorporação no Cartório competente.

SEXTA

A efetivação da incorporação fica condicionada à venda a terceiros, pelo INCORPORADOR, de todas as demais unidades do “EDIFÍCIO (nome do edifício)”, às quais serão sub-rogados, na forma dos Contratos de Promessa de Compra e Venda e de Construção a serem celebrados, percentuais relativos aos encargos de construção das unidades mencionadas na cláusula quarta.

Parágrafo único.

A critério do INCORPORADOR, as obras do edifício poderão ser iniciadas, independentemente da venda da totalidade das unidades oferecidas a terceiros.

SÉTIMA

O INCORPORADOR deverá promover a alienação das unidades autônomas a que se refere a cláusula anterior, celebrando os respectivos contratos, respeitado o prazo estipulado no artigo 33 da Lei 4.591/64, com o que se considerará viabilizada a incorporação.

Parágrafo primeiro.

Não se efetivando as alienações a que se refere esta cláusula no prazo estipulado, o presente contrato deixará de produzir quaisquer efeitos, ficando revogada de imediato, a procuração referida na cláusula quarta, independentemente de notificação, sem acarretar para as partes direito a qualquer indenização, arcando cada uma delas com as despesas que tiverem realizado até o momento.

Parágrafo segundo.

Ocorrendo a hipótese prevista no parágrafo anterior ou celebrada as promessas de compra e venda relativas às unidades do edifício, será de exclusiva responsabilidade do INCORPORADOR a devolução de eventuais quantias em dinheiro a ela paga pelos adquirentes.

OITAVA

Salvo pelo disposto na cláusula sétima, acima, o contrato ora firmado tem caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores.

NONA

Embora subordinada a construção do “EDIFÍCIO (nome do edifício)” ao regime de administração a preço de custo, nos termos do artigo 58 e seguintes da Lei 4.591/64, incumbirá aos adquirentes das unidades vendidas suportar o custo total e efetivo das

obras que, no rateio entre os integrantes do condomínio, caberiam ao(s) PROPRIETÁRIO(S) em decorrência das unidades referidas na cláusula quarta, não estando este(s) sujeito(s) a qualquer outra prestação ou encargo no que se refere à construção das mesmas.

DÉCIMA

A fim de possibilitar a construção do edifício no local, bem como o registro dos documentos de sua incorporação no competente Registro de Imóveis, nos termos do art. 32 da Lei 4.591, de 16/12/64, o(s) PROPRIETÁRIO(S), desde que viabilizada a incorporação imitirá(ão) o INCORPORADOR na posse dos imóveis descritos e caracterizados na cláusula primeira, podendo a mesma:

- a) compromissar com terceiros a alienação de frações ideais, respeitadas, no entanto, as unidades autônomas e respectivas frações ideais que pertencerão ao(s) PROPRIETÁRIO(S);
- b) demolir as edificações existentes nos imóveis;

Parágrafo primeiro.

O INCORPORADOR fica autorizado a tomar todas as medidas necessárias à plena execução da incorporação e das obras, obrigando-se o(s) PROPRIETÁRIO(S), a conferir-lhe os mandatos necessários à representação do Condomínio, em caso de imprescindível participação pessoal deles, como condôminos.

Parágrafo segundo.

O(s) PROPRIETÁRIO(S) fica(m) autorizado(s) a retirar da casa existente sobre o(s) lote(s) objeto(s) da incorporação todos os materiais que desejar.

DÉCIMA PRIMEIRA

As condições de execução das obras e o prazo para construção e entrega da(s) unidade(s) que pertencerá(ão) ao(s) PROPRIETÁRIO(S) serão estipulados nos contratos de construção a serem firmados com terceiros, conforme constar do registro de incorporação a ser promovido pelo INCORPORADOR.

Parágrafo único.

As escrituras definitivas de compra e venda somente serão outorgadas, pelo INCORPORADOR, em nome do(s) PROPRIETÁRIO(S), após concluída a construção do prédio, obtido o “habite-se” e verificado o cumprimento pelos adquirentes de unidades autônomas de todas as obrigações por eles assumidas.

DÉCIMA SEGUNDA

Obriga-se o INCORPORADOR a tomar todas as medidas previstas em lei e nos contratos para solucionar todas as pendências que porventura surgirem com os condôminos adquirentes.

DÉCIMA TERCEIRA

Na hipótese de o(s) PROPRIETÁRIO(S) pretenderem realizar alterações na(s) unidade(s) que lhe pertencerá(ão), deverá(ão) ele(s) previamente consultar o INCORPORADOR. Tais alterações apenas serão realizadas se tecnicamente viáveis, se limitarem a atingir as áreas de uso privativo do(s) PROPRIETÁRIO(S), ou comum no pavimento em que se situa(m) sua(s) unidade(s) autônoma(s), e não prejudicarem o bom andamento das obras, a critério exclusivo do INCORPORADOR.

Parágrafo primeiro.

O INCORPORADOR, concordando com as alterações consultadas, apresentará orçamento relativo às mesmas, ficando estipulado que as diferenças a maior serão pagas exclusivamente pelo(s) PROPRIETÁRIO(S), isto é, não serão imputadas aos adquirentes de unidades autônomas. O mesmo critério será utilizado na hipótese de solicitarem o(s) PROPRIETÁRIO(S) alterações no padrão de especificações dos materiais a serem utilizados na obra.

Parágrafo segundo.

Obriga(m)-se expressamente o(s) PROPRIETÁRIO(S) a não promover na(s) unidade(s) que lhe(s) pertencerá(ão), após a entrega das mesmas e até que seja expedido o “habite-se”, qualquer alteração ou execução de benefícios adicionais que impeçam a concessão da baixa de construção.

DÉCIMA QUARTA

Os impostos e taxas que recaírem sobre o imóvel até a data em que se viabilizar a incorporação serão pagos pelo(s) PROPRIETÁRIO(S).

Parágrafo primeiro.

Viabilizada a incorporação, os impostos e taxas pagos a partir da data em que se iniciarem as vendas de unidades a terceiros serão cobrados dos condôminos, devidamente corrigidos na forma estipulada nos respectivos contratos de incorporação e construção, sendo repassados ao(s) PROPRIETÁRIO(S).

Parágrafo segundo.

Os demais impostos, exceto eventual lucro imobiliário, taxas, encargos sociais, trabalhistas e previdenciários, decorrentes da incorporação, não cobertos por esta cláusula, serão de responsabilidade única do INCORPORADOR, que os repassará aos adquirentes das unidades autônomas.

Parágrafo terceiro.

O INCORPORADOR se responsabiliza civilmente por quaisquer danos causados a terceiros no decorrer da obra, isentando o(s) PROPRIETÁRIO(S), integralmente, desta responsabilidade.

DÉCIMA QUINTA

Fica eleito o foro da Comarca de (cidade) para dirimir todas as questões oriundas do presente contrato.

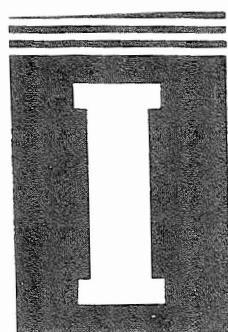
E por estarem assim ajustados, firmam este instrumento em 2 (duas) vias, perante as testemunhas abaixo.

Belo Horizonte, ____ de _____ de _____.

PROPRIETÁRIO(S)

INCORPORADOR

Testemunhas:



IMOBILIÁRIO

DIÁRIO DAS LEIS



LEGISLAÇÃO FEDERAL

DIMOB SOBRE ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS – INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO (IN/SRF nº 316) ...	03
NOVO SALÁRIO-MÍNIMO A PARTIR DE ABRIL/2003: R\$ 240,00 (MP nº 116)	03

LEGISLAÇÃO ESTADUAL E MUNICIPAL

CONSTRUÇÃO CIVIL – CUSTO UNITÁRIO BÁSICO – MARÇO/2003 (Bol. Sinduscon's)	04
--	----

COMENTÁRIOS E DOUTRINA

VENDA DE IMÓVEL HIPOTECADO POR CÉDULA (Marcos Luiz Galeazzi)	05
QUEM DEVE REDIGIR UMA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (Kênio de Souza Pereira)	06
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RESOLUÇÃO (Renato Maso Previde)	07
CONDOMÍNIO – NOVO CÓDIGO CIVIL “ENGESSA” MUDANÇAS EM REGIMENTO INTERNO	08

JURISPRUDÊNCIA

IPTU – IMUNIDADE TRIBUTÁRIA – IMÓVEL PERTENCENTE A ENTIDADE EDUCACIONAL (TJMG)	09
LOCAÇÃO – EXECUÇÃO – CONTRATO NÃO ASSINADO PELO LOCATÁRIO (TJMG)	11
RESCISÃO CONTRATUAL – ATRASO NA ENTREGA DA OBRA – INADIMPLENTO DO VENDEDOR (TJRJ)	12
AÇÃO DEMARCATÓRIA – REGISTRO IMOBILIÁRIO NULO (TJSP)	12
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – HIPOTECA – CANCELAMENTO (TJSP)	13
RESCISÃO CONTRATUAL – INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR – TAXA DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL (TJRJ)	14
CONDOMÍNIO – CONVENÇÃO SEM REGISTRO – RESPONSABILIDADE DOS CONDÔMINOS (TJDF)	14
LOCAÇÃO – FIANÇA – EXECUÇÃO – PENHORA EM IMÓVEL (STJ)	16
RESCISÃO CONTRATUAL – LOTEAMENTO IRREGULAR – NULIDADE DO CONTRATO (TJDF)	16
AÇÃO CIVIL PÚBLICA – MEIO AMBIENTE – LIXO URBANO (TJSP)	19
CONDOMÍNIO – DESPESAS – RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE (STJ)	20
INVASÃO DE TERRAS – POSSE PRECÁRIA – INDENIZAÇÃO AFASTADA (TJRS)	21
IMIÇÃO DE POSSE – BENFEITORIAS – COMPENSAÇÃO (STJ)	22
USUCAPIÃO – IMÓVEL DESNATURADO NO DECORRER DA AÇÃO (TJSP)	22
COMPRA E VENDA – VÍCIO DE CONSENTIMENTO – PRAZO PRESCRICIONAL (STJ)	24
RESCISÃO CONTRATUAL – COMPRA E VENDA – LOTEAMENTO (TJRS)	27

ORIENTAÇÃO E DEBATES

EXPULSÃO DE CONDÔMINO NOCIVO	28
EXECUÇÃO DE FIADORES NÃO CITADOS	28
EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO COM A COBRANÇA DE ALUGUERES	28
DIREITO DE PREFERÊNCIA NA CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS	29
CONDOMÍNIO – RESPONSABILIDADE PELOS DANOS CAUSADOS A CONDÔMINO	30

BOLETIM CARTORÁRIO

REVOGAÇÃO OU RENÚNCIA DE MANDATO NO VIGENTE CÓDIGO CIVIL	31
O IMÓVEL HIPOTECADO DADO EM PAGAMENTO DA DÍVIDA	32
REGIME DA COMUNHÃO UNIVERSAL E A CLÁUSULA DE INCOMUNICABILIDADE	33
RECONHECIMENTO DE FIRMAS EM CONTRATOS PARTICULARES (...)	34

NOTÍCIAS

LOCAÇÃO RESIDENCIAL – ÍNDICE “IPEVEMAR” DE MARÇO DE 2003 – VALOR MÉDIO (AABIC)	35
ALUGUEIS: REAJUSTE	35
INSS – CONTRIBUIÇÕES – TABELAS	35

ESTATÍSTICAS DE USO CORRENTE	36
------------------------------------	----



BDI - Boletim do Direito Imobiliário

QUEM DEVE REDIGIR UMA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Redação por pessoas não habilitadas causa conflitos e prejuízos aos condôminos

Kênio de Souza Pereira (*)

O documento mais importante de um condomínio é a convenção, que muitas vezes limita-se a uma minuta que somente define os limites das áreas privativas e comuns, atendendo assim o incorporador ao disposto no artigo 32 da lei que regula as incorporações, possibilitando dessa forma a negociação das unidades na planta ou em construção. A lei determina que a convenção deve estipular diversas normas de convivência e de uso da edificação, o destino das unidades, os direitos e deveres dos condôminos, as penalidades, os quoruns para aprovação das deliberações, a forma de administração e convocação das assembléias e outros diversos pontos importantes.

Os conflitos dos condomínios são agravados em decorrência do costume do brasileiro de se julgar conhecedor de tudo, ignorando que muitas áreas exigem conhecimento técnico e experiência. Quando uma pessoa necessita se submeter a uma cirurgia do coração, contrata um cardiologista, que se faz acompanhar por outros especialistas. Da mesma forma, ao projetar um edifício, diversos profissionais, arquitetos, engenheiros calculista, civil, eletricitista, hidráulico, empreiteiros e operários especializados são essenciais para concluir a obra. Mas quando se trata de elaborar documentos jurídicos, que serão a base para um juiz decidir um processo, é absurda a falta de critério e profissionalismo. Certamente, ninguém contrataria um advogado especializado em direito imobiliário para edificar um prédio, pois o resultado é o mesmo quando um engenheiro redige uma convenção. Via de regra, a convenção é redigida por leigos que

ignoram os princípios jurídicos e as complexas normas legais que regulam as relações condominiais, processuais, resultando na constatação que mais de 70% destas encontram-se repletas de erros e omissões que acabam por inviabilizar a administração do condomínio, e produzir ações judiciais. Resultado: desgastes, assembléias tumultuadas, prejuízos com insucesso em ações judiciais, agressões, desvalorização da propriedade e finalmente a mudança de moradores que acabam por vender suas unidades para encontrar paz e sossego.

A convenção elaborada por pessoas não especializadas consiste num instrumento de dúvidas e desacertos ideal para aumentar os conflitos, desvalorizar a propriedade, afetar a saúde e a tranquilidade dos ocupantes e ainda gerar prejuízos com processos judiciais infundáveis.

Esses problemas seriam evitados se as pessoas entendessem que a convenção tem caráter institucional e normativo, devendo ser elaborada de preferência, segundo os critérios científicos que regem a interpretação das leis. A doutrina orienta que na interpretação das leis, deve-se seguir os seguintes métodos: GRAMATICAL que consiste na arte de falar e escrever bem em uma língua; LÓGICO que incorpora no texto a coerência de raciocínio, de idéias; SISTEMÁTICO que direciona uma análise ordenada, metódica e coerente com determinada linha de pensamento e/ou de ação; TELEOLÓGICO que orienta a sua finalidade e os meios que irão possibilitar a administração do condomínio dentro da concepção idealizada pelos seus proprietários. Deve ser considerada ainda a influência do processo

HISTÓRICO-EVOLUTIVO em função do desenrolar de acontecimentos e dos conceitos sociais que evoluíram nos diversos tipos de condomínio, de forma que cada condomínio possua elementos que o diferenciam de outro. O chamado critério gramatical não é o único; antes de verdadeiro método científico, é um pressuposto da interpretação, ou melhor, uma tarefa preliminar a ela.

Ocorre que, o leigo redige a convenção baseando-se apenas no conceito gramatical, relegando os conceitos científicos que orientam a interpretação jurídica. Diante dessa realidade encontramos com frequência convenções com artigos ilegais, confusos e até mesmo inconstitucionais, como o que determina que a portaria será fechada às 23 horas e aberta somente às 6 horas, não podendo os moradores ter chave e nem transitar naquele período, ferindo assim o direito de ir e vir. Absurdo maior é quando se estipula quorum unânime para a alteração da convenção, ignorando que a lei consagra o quorum de 2/3 do condomínio. Conseguir unanimidade é difícil até mesmo entre familiares, e praticamente impossível entre dezenas de pessoas com valores, conceitos e gerações totalmente diferentes. Outras aberrações chegam a ferir o direito de propriedade dos condôminos, possibilitando uso irregular de áreas comuns, possibilitando até usucapião por terceiros, causando prejuízos irreparáveis. Tais falhas são agravadas pela falta de interesse dos condôminos em estudarem a convenção e constatarem que a mesma deve ser revalidada de forma profissional, para evitar o surgimento de problemas futuros.

Já outros condôminos mais atentos e com melhor conhecimento geral, após vivenciarem ou preverem grandes conflitos decorrentes das falhas da convenção, assumem a aventura de "atualizar e redigir" novos artigos para convenção, e da noite para o dia, tornam-se verdadeiros juristas, criando outras normas de forma irregular. Depois, após muito desgaste decorrente de um processo judicial, movido por um condômino que foi devidamente assessorado por um advogado especializado, o condomínio descobre que a assembléia não é, assim, tão soberana. O condomínio fica surpreso ao perder a ação judicial, culpa o juiz e procura as mais infundadas justificativas, que logicamente têm vários fundamentos, menos jurídicos. Muitos ignoram que a máxima - o con-

trato faz lei entre as partes ou que a convenção é uma lei - não é uma verdade absoluta. A convenção, apesar de consistir numa suposta lei maior de convivência entre os condôminos, tem caráter subsidiário, está sujeita aos princípios constitucionais e às leis ordinárias, que até mesmo os advogados não são capazes de saber tudo, razão pela qual a cada dia o direito tem se ramificado cada vez mais, possibilitando ao profissional maior margem de acerto na sua especialidade. Tal realidade é constatada em várias áreas do conhecimento humano, até mesmo na recente área da informática, onde há dezenas de especialidades, nos mais diversos níveis.

As cláusulas da convenção devem, pois, ser interpretadas em seu conjunto e de acordo com sua finali-

dade, sendo inaceitável o vício de muitos copiarem um modelo, como se todos os edifícios fossem idênticos e o Brasil só tivesse um padrão de bairro, uma classe social, um só padrão socioeconômico-cultural.

A convenção elaborada por pessoas não especializadas consiste num instrumento de dúvidas e desacertos, ideal para aumentar os conflitos inerentes da desconformidade de padrões de educação, que acabam desvalorizando a propriedade, afetando a saúde e a tranquilidade dos ocupantes e ainda gerando prejuízos com processos judiciais.

(*) O autor é Advogado Especializado em Direito Imobiliário, Diretor da Caixa Imobiliária, Vice-presidente da Câmara do Mercado Imobiliário de Minas Gerais.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO ED. _____

CAPÍTULO I

DO OBJETO

Artigo 1º - O condomínio do Edifício _____, submetido ao regime da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei das Incorporações) e da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) e às disposições desta convenção, tem por objeto o prédio a ser construído à _____, Bairro _____, em Belo Horizonte/MG, sendo a edificação constituída de _____ (_____) pavimentos, assim distribuídos:

a) Subsolo = constituído de _____ (_____) boxes de armários privativos, definidos e demarcados, depósito do Condomínio, reservatório de água potável inferior, caixa de elevador, hall de escada, depósito de lixo e garagem com _____ (_____) vagas numeradas e demarcadas;

b) 1º pavimento (pilotis) = constituído de uma área coberta com hall, caixa de elevador, escada, sala de estar, guarita, sala de jogos; três instalações sanitárias, salão de festas, copa ou espaço gourmet, área de serviço, sauna, varanda de ginástica, central abrigada de distribuição de gás combustível e uma área descoberta com ducha, piscina e jardim;

c) 2º ao 7º pavimentos (pavimentos dos apartamentos tipo) = constituído de seis pavimentos tipo, cada um com escada, caixa do elevador, hall e dois apartamentos tipo por andar, composto cada apartamento tipo de estar/jantar, varanda, circulação, três quartos, sendo um quarto suíte, banheiro social, banheiro de serviço, área de serviço, cozinha, depósito e despensa;

d) 8º pavimento = constituído de um pavimento tipo com escada, caixa de elevador, hall e dois apartamentos tipo, composto cada apartamento de estar/jantar, varanda descoberta, circulação, três quartos, sendo um quarto suíte, banheiro social, banheiro de serviço, área de serviço, cozinha, depósito e despensa, correspondendo aos primeiros pisos dos dois apartamentos duplex de cobertura;

e) 9º pavimento = constituído por um pavimento de cobertura com casa de máquinas para o elevador e os segundos pisos dos apartamentos duplex de cobertura, cada um com sala, banho, varanda, terraço e spa instalada. Sobre as

lajes dos tetos das salas dos apartamentos duplex está instalado o sistema de aquecimento solar de água potável do edifício, composto de placas e reservatório de água quente.

f) 10º pavimento = na projeção central do edifício, acima da casa de máquinas do elevador, existe um barrilete para operação do conjunto de válvulas do reservatório de água potável superior e para prevenção e combate a incêndio, caixa d'água esta que fica sobre o citado barrilete. Tudo de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, conforme Alvará de Construção , emitido em / / .

Artigo 2º - São partes comuns do edifício, inalienáveis, indivisíveis e insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer dos condôminos, todas aquelas que, por sua natureza e finalidade, se destinem à utilização da totalidade dos condôminos, nos termos do Parágrafo 2º do Artigo 1.331 do Código Civil, especialmente as seguintes:

a) terreno constituído pelo lote () da quadra () do bairro , com área de m², matriculado sob nº na Serventia Registral do 1º Ofício;

b) os acessos ao logradouro público e as áreas de circulação entre as garagens e de circulação dos armários de despejo, o depósito do condomínio, o depósito de lixo (ARS), a portaria, a guarita, o salão de jogos, o salão de festas com sua respectiva copa ou espaço gourmet, a varanda para ginástica, a piscina e sua área de lazer, a sauna, a ducha, os shaft's para tubulações principais ou encanamento tronco, as instalações sanitárias existentes no pilotis, as áreas descobertas do pilotis, os jardins, a central de gás combustível, hall's do elevador e seu respectivo poço, corredores e escadas, a casa de máquinas do elevador, o barrilete para operação de válvulas da caixa d'água, e os reservatórios de água potável, inferior e superior;

c) os seguintes sistemas: elevador, energia solar para aquecimento de água potável, antena coletiva de televisão, alarme e seus sensores, interfone, rede de combate a incêndio, portão automático de acesso a garagem com seu comando eletrônico, gerador de vapor da sauna úmida, bombeamento e filtragem da piscina, aquecimento elétrico da água da piscina, bombas de elevação de água potável, bem como os sistemas de distribuição e/ou coleta de água potável/água pluvial/água para combate a incêndio, esgoto sanitário, energia elétrica, rede telefônica e gás combustível.

Artigo 3º - São partes de propriedade exclusiva de cada condômino as unidades autônomas, com todos os seus pertences, inclusive instalações internas, encanamentos e tubulações, até o ponto de interseção com as linhas, encanamentos e tubulações tronco.

Parágrafo 1º - Os apartamentos 101 (cento e um), 102 (cento e dois), 201 (duzentos e um), 202 (duzentos e dois), 301 (trezentos e um), 302 (trezentos e dois), 401 (quatrocentos e um), 402 (quatrocentos e dois), 501 (quinhentos e um), 502 (quinhentos e dois), 601 (seiscentos e um) e 602 (seiscentos e dois), têm, cada um, área privativa real de m^2 (), área de uso comum de divisão não proporcional real de m^2 (), área de uso comum de divisão proporcional real de m^2 (), área total real de m^2 (), área de construção global de m^2 () e a fração ideal unitária de () no terreno e nas partes comuns do edifício.

Parágrafo 2º - Os apartamentos 701 (setecentos e um) e 702 (setecentos e dois) de cobertura duplex, têm, cada um, área privativa real de m^2 (), área de uso comum de divisão não proporcional real de m^2 (), área de uso comum de divisão proporcional real de m^2 (), área total real de m^2 (), área de construção global de m^2 () e a fração ideal unitária de () no terreno e nas partes comuns do edifício.

Parágrafo 3º – A cada apartamento tipo está vinculada a propriedade de um box de despejo e duas vagas de garagem para automóveis, situados no subsolo, bem como a cada apartamento duplex de cobertura está vinculada a propriedade de um box de despejo e três vagas de garagem para automóveis, situados no subsolo.

Parágrafo 4º - Os box de despejo e as vagas de garagem estão vinculados às unidades autônomas da seguinte forma: ao apartamento 101 correspondem as vagas de garagem de nºs 25 e 26 e o box nº 101; ao apartamento 102 correspondem as vagas de garagem de nºs 23 e 24 e o box nº 102; ao apartamento 201 correspondem as vagas de garagem de nºs 29 e 30 e o box nº 201; ao apartamento 202 correspondem as vagas de garagem de nºs 13 e 14 e o box nº 202; ao apartamento 301 correspondem as vagas de garagem de nºs 27 e 28 e o box nº 301; ao apartamento 302 correspondem as vagas de garagem de nºs 15 e 16 e o box nº 302; ao apartamento 401 correspondem as vagas de garagem de nºs 21 e 22 e o box nº 401; ao apartamento 402 correspondem as vagas de garagem de nºs 17 e 18 e o box nº 402; ao apartamento 501 correspondem as vagas de garagem de nºs 1 e 2 e o box nº 501; ao apartamento 502 correspondem as vagas de garagem de nºs 19 e 20 e o box nº 502; ao

apartamento 601 correspondem as vagas de garagem de nºs 9 e 10 e o box nº 601; ao apartamento 602 correspondem as vagas de garagem de nºs 11 e 12 e o box nº 602; ao apartamento 701 correspondem as vagas de garagem de nºs 3, 4 e 5 e o box nº 701; ao apartamento 702 correspondem as vagas de garagem de nºs 6, 7 e 8 e o box nº 702.

CAPÍTULO II

DOS DIREITOS E DEVERES

Artigo 4º - São direitos dos condôminos:

a) usar, fruir e livremente dispor da respectiva área de uso exclusivo, de acordo com o respectivo destino, desde que respeitem as normas de boa vizinhança, não comprometam o bom nome e a categoria do edifício, não prejudiquem a solidez e segurança do prédio, nem lhe causem danos, não infringam as normas legais ou as disposições desta Convenção de Condomínio e deste Regimento Interno;

b) usar e fruir as partes comuns do prédio, conforme a sua destinação, e contando que não exclua a utilização dos demais condôminos, obedecidas às mesmas normas estabelecidas no item anterior;

c) examinar os livros e arquivos da administração;

d) comparecer às assembléias e nelas discutir e votar, caso não haja débito com as contas do condomínio.

Parágrafo 1º - O condômino interessado no exame da documentação da administração do condomínio dirigirá sua pretensão, por escrito, ao Síndico.

Parágrafo 2º - Na hipótese do parágrafo anterior, o Síndico designará, no prazo, máximo de 8 (oito) dias corridos, contados do recebimento do pedido, dia e hora para o exame.

Artigo 5º - São deveres dos condôminos, além de outros previstos nesta Convenção de Condomínio e neste Regimento Interno:

a) guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns;

b) não usar, alugar ou ceder, ainda que a título gratuito, os apartamentos para finalidades ruidosas ou noturnas de qualquer espécie, clubes de jogos,

agregações políticas ou vinculadas a cultos de qualquer espécie, para comércio, consultórios profissionais, laboratórios, repúblicas, pensões ou hotéis, depósitos, ou qualquer utilização que não seja estritamente residencial;

c) não executar serviços que venham a requerer demolição de partes estruturais ou aumentar a potência da carga elétrica instalada, ou que venham, de qualquer modo, colocar em risco a segurança, estabilidade, solidez ou estética do edifício;

d) não estender roupa, tapetes, ou quaisquer objetos nas janelas, varandas ou outro local visível do exterior, não fazendo nenhum serviço de limpeza fora do apartamento;

e) não lavar os assoalhos de forma a provocar infiltrações ou umidade em unidade vizinha;

f) não manter, nem utilizar, nas respectivas áreas de uso exclusivo, substâncias, instalações ou aparelhos que possam colocar em risco a segurança, solidez ou integridade do edifício, ou que possam expor a perigo a integridade física de seus ocupantes;

g) não utilizar os empregados do condomínio para serviços particulares;

h) não alterar a forma da fachada das unidades autônomas, nem pintar ou decorar as paredes, esquadrias externas e portas de acesso aos apartamentos com cores ou tonalidades diversas das utilizadas no conjunto do edifício;

i) não atirar nas pias ou nos aparelhos sanitários panos, papéis ou quaisquer outros objetos ou detritos que possam acarretar o entupimento da rede de esgoto e de água, devendo, outrossim, abster-se de utilizar para limpeza dos pisos e aparelhos sanitários substâncias químicas que possam danificá-los;

j) não fazer uso de qualquer alto-falante ou instrumento que possa perturbar, de qualquer modo, o sossego dos vizinhos;

k) permitir o ingresso, no apartamento, de representantes do Construtor e/ou Incorporador, do Síndico ou pessoas por ele designadas, quando se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança ou solidez, ou à execução de reparos em instalações, serviços ou tubulações dos demais apartamentos;

l) não colocar anúncios, placas, faixas, letreiros ou toldos em qualquer parte do prédio, com exceção ao estabelecido no Parágrafo 1º abaixo;

m) não lançar lixo na forma e no local que não seja o especificamente estabelecido;

n) pagar pontualmente as contribuições fixadas para o custeio das despesas do condomínio, inclusive de obras que forem determinadas em assembléias;

o) não realizar obras que comprometam a segurança, a estabilidade, a solidez ou a estética da edificação.

Parágrafo 1º - Aplicam-se as disposições desta Convenção de Condomínio e deste Regimento Interno, no que couber, aos locatários e demais ocupantes das unidades autônomas.

Parágrafo 2º - A responsabilidade pelo pagamento das contribuições previstas na letra “n” deste artigo é exclusiva e pessoal do condômino, ainda que os contratos de locação ou de cessão da unidade autônoma prevejam sua transferência para o inquilino ou cessionário.

Artigo 6º - As partes de uso comum, principalmente passeio, entrada, hall's, corredores, escadas, áreas de armários de despejo e entre garagens, bem como as garagens de uso privativo, deverão estar sempre livres e desimpedidas, nada podendo aí ser depositado, ainda que momentaneamente, ficando desde já o Administrador ou o Síndico, autorizado a fazer qualquer remoção necessária e cobrar seu custo do responsável.

Artigo 7º - Todas as instalações internas aos apartamentos de água fria e quente, esgoto sanitário, drenagens pluviais e águas servidas, telefone, interfone, antena de televisão coletiva, rede de tv a cabo, internet, energia elétrica, distribuição de gás, serão reparadas à custa exclusiva do respectivo condômino, o mesmo acontecendo com o piso, portas e janelas, tetos, pinturas internas, lustres, aparelhos sanitários, os ramais de canalização de entrada e saída de água e esgoto, até o encanamento tronco, os fios de eletricidade, telefone, interfone e antena coletiva de televisão, até encontrar o fio tronco, e todos os demais acessórios, benfeitorias e pertences exclusivos.

Parágrafo único - As reparações, quando possam atingir as partes comuns, somente poderão ser realizadas após consentimento por escrito do Síndico, podendo o condômino recorrer da decisão para a Assembléia Geral, caso negado por aquele.

Artigo 8º - O condômino será responsável por todos os danos e prejuízos causados por si, pelos ocupantes ou visitantes de sua unidade autônoma, em qualquer parte, mobiliário ou equipamento de uso comum do edifício, correndo por sua conta o integral custeio das despesas com os consertos, reparações ou alterações que se fizerem necessários, sendo facultado ao Síndico, a seu exclusivo critério, promover por conta do condômino a execução dos referidos serviços, sem prejuízo das perdas e danos cabíveis.

CAPÍTULO III

DA ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 9º - Assembleias serão realizadas no próprio edifício e serão convocadas mediante documento escrito, a ser entregue a cada condômino, a seus familiares ou prepostos, pelo Síndico ou por, no mínimo, 4 (quatro) condôminos.

Parágrafo 1º - A convocação indicará o resumo dos assuntos a serem tratados, a data, hora e o local da Assembleia, será assinada pelo Síndico ou pelos condôminos, que a fizerem.

Parágrafo 2º - Entre a data da convocação e a da Assembleia, deverá mediar um prazo mínimo de 3 (três) dias corridos.

Parágrafo 3º - A convocação da Assembleia Geral ordinária será destinada a aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e, eventualmente, eleger o Síndico e alterar o Regimento Interno, devendo a convocação, quando pertinente, ser acompanhada de cópia do relatório de contas do Síndico, bem como da proposta orçamentária.

Parágrafo 4º - A Assembleia Geral extraordinária poderá ser convocada com prazo mais curto que o mencionado no Parágrafo 2º, quando houver comprovada urgência.

Artigo 10º - Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da Assembleia Geral serão tomadas, em 1ª (primeira) convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais, e, em 2ª (segunda) convocação, que ocorrerá após 30' (trinta minutos) de espera, a Assembleia Geral poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes.

Artigo 11º - Nas deliberações da Assembleia Geral os votos serão proporcionais às frações ideais pertencentes a cada condômino.

Parágrafo 1º - Não poderá tomar parte na Assembleia Geral o condômino em atraso no pagamento de suas contribuições ou de multas que lhe tenham sido impostas.

Parágrafo 2º - É vedado ao condômino votar em assunto em que tenha particular interesse, salvo quando a matéria implicar em violação ou limitação do exercício normal do direito de propriedade ou de uso.

Artigo 12º - A Assembléia Geral ordinária realizar-se-á, a cada ano, na data que for estipulada na Assembléia de instalação do condomínio, e a ela compete:

- a) discutir e votar o relatório e as contas da administração, relativos ao ano findo;
- b) discutir e votar o orçamento, as despesas para o ano em curso, fixando o valor da contribuição mensal e, se convier, de fundo de reserva;
- c) eleger o Síndico e o sub-Síndico;
- d) alterar o Regimento Interno;
- e) votar as demais matérias constantes da pauta da convocação e outras que forem colocadas na ordem do dia.

Artigo 13º - Compete à Assembléia Geral extraordinária:

- a) deliberar sobre despesa extraordinária ou outra matéria de interesse geral do imóvel ou dos condôminos;
- b) julgar, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido decididos pelo Síndico;
- c) decidir sobre a destituição do Síndico;
- d) deliberar sobre a revisão do orçamento e do valor da contribuição mensal;
- e) apreciar as demais matérias da ordem do dia.

Parágrafo 1º - As deliberações sobre as questões previstas nas letras "a", "b" e "c" deste artigo serão tomadas por maioria absoluta de votos dos condôminos presentes à Assembléia Geral, ou seja, metade mais um.

Parágrafo 2º - A realização de obras no condomínio depende, se voluptuárias, de voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos; se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

Parágrafo 3º - As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

Parágrafo 4º - Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importem em despesas excessivas, determinada sua realização, o Síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à Assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

Parágrafo 5º - Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer um dos condôminos.

Parágrafo 6º - O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Parágrafo 7º - A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Artigo 14º - Será exigida unanimidade dos condôminos na votação ou deliberação, além de outras previstas em lei, de alteração desta convenção que importar em:

- a) extinção do condomínio por motivos outros que não sejam os previstos no Artigo 1.357 do Código Civil;
- b) impedimento do titular de direito de uso exclusivo de utilizar-se da área de acordo com a sua destinação;
- c) desrespeito à situação jurídica préconstituída ou a direito adquirido;
- d) modificação do critério de rateio das despesas de custeio do condomínio;

Parágrafo único - Respeitado o disposto neste artigo, a presente Convenção de Condomínio, incluindo o Regimento Interno, somente poderá ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos, que o forem ao tempo de alteração.

Artigo 15º - As deliberações das Assembléias Gerais são obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto.

Parágrafo único - Nos 8 (oito) dias corridos que se seguirem à Assembléia, o Síndico enviará resumo das deliberações a todos os condôminos, por documento escrito.

Artigo 16º - Da Assembléia Geral será lavrada ata em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo Síndico, a qual será assinada por todos os condôminos presentes, que terão direito de fazer constar suas declarações de voto, quando dissidentes.

CAPÍTULO IV

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 17º - A administração do condomínio caberá a um Síndico, condômino, eleito pelo prazo de 1 (um) ano, permitida reeleição.

Parágrafo 1º - Na mesma Assembléia será eleito o sub-Síndico, com mandato de 1 (um) ano, que substituirá o Síndico em seus impedimentos eventuais, cooperando com ele na administração do condomínio.

Parágrafo 2º - O Síndico e o sub-Síndico não poderão receber remuneração pela execução de suas atividades.

Artigo 18º - Além das atribuições previstas em lei e no Regimento Interno, ao Síndico incumbe:

- a) superintender a administração geral do condomínio;
- b) celebrar contratos para a execução dos serviços gerais, observadas as dotações orçamentárias pertinentes;
- c) ordenar os consertos e reparos do edifício, quando necessários á sua conservação, dentro dos limites estabelecidos no orçamento;
- d) cobrar, inclusive em juízo, as contribuições devidas pelos condôminos;
- e) aplicar e cobrar multas por infração a disposições legais, desta Convenção de Condomínio e do Regimento Interno;
- f) promover os seguros do imóvel;
- g) prestar contas à Assembléia Geral de sua gestão, bem como fornecer informações sobre os atos de sua administração;
- h) executar fielmente as deliberações da Assembléia e fazer cumprir as normas desta Convenção e do Regimento Interno;
- i) convocar os condôminos para realizações de Assembléias Gerais;
- j) representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- k) dar imediato conhecimento à Assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

l) zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores.

Parágrafo único - Dos atos do Síndico caberá recurso, sem efeito suspensivo, para a próxima Assembléia Geral.

Artigo 19º - A Assembléia Geral poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Parágrafo único - Ocorrendo vacância a Assembléia Geral elegerá outro Síndico que exercerá seu mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição, o Síndico prestará imediatamente contas de sua gestão.

CAPÍTULO V

DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Artigo 20º - Constituem receitas do condomínio:

- a) a contribuição mensal prevista no artigo 22 desta Convenção de Condomínio;
- b) outras contribuições instituídas ou votadas pela Assembléia Geral, destinadas ao custeio de despesas do condomínio;
- c) as multas impostas pelo condomínio.

Artigo 21º - Constituem despesas ordinárias do condomínio, além de outras definidas no Regimento Interno:

- a) as relativas aos serviços gerais, assim entendidas as de conservação, vigilância, manutenção, reposição e reparos das áreas comuns do edifício e seus diversos sistemas;
- b) os tributos e preços públicos que incidem sobre as áreas comuns e seus sistemas;
- c) as referentes à administração do edifício, pessoal e respectivos encargos sociais e previdenciários, energia elétrica, gás combustível e demais gastos permanentes;

d) os prêmios de seguros do edifício, incluindo responsabilidade civil e acidentes do trabalho.

Artigo 22° - Compete à Assembléia fixar o orçamento das despesas comuns e cabe aos condôminos concorrer para o custeio das referidas despesas, até o dia 5 (cinco) de cada mês, realizando-se o rateio na proporção das respectivas frações ideais.

Artigo 23° - As despesas extraordinárias serão igualmente rateadas entre os condôminos, no prazo e na forma estabelecida pela Assembléia Geral que as autorizar.

Artigo 24° - Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino, as despesas decorrentes de atos por ele praticados, bem como dos prejuízos causados às partes de uso comum do imóvel.

Artigo 25° - A edificação será segurada contra incêndio ou qualquer outro risco que a possa destruir no todo ou em parte, em seguradora idônea, com aprovação da Assembléia Geral, que arbitrará o respectivo valor.

CAPÍTULO VI

DAS PENALIDADES E RECURSOS

Artigo 26° - O atraso no recolhimento de contribuições devidas por condômino sujeitará o infrator, automaticamente:

a) à correção monetária do débito, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços (IGP) da Fundação Getúlio Vargas ou, em caso de sua extinção, por índice que for estipulado em Assembléia Geral;

b) à multa de 2% (dois por cento) calculada sobre o montante do débito corrigido;

c) aos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados sobre o valor monetariamente corrigido.

Artigo 27° - A infração a dispositivo de lei, desta Convenção ou do Regimento Interno sujeitará o infrator à multa variável, imposta e cobrada pelo Síndico, cujo valor não será inferior a 1 (uma) nem superior a 5 (cinco) taxas de condomínio do mês em que for imposta.

Artigo 28° - O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao 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 apurem.

Parágrafo único - O condômino, ou possuidor, que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência 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.

Artigo 29° - A imposição de multa será precedida de notificação, pela qual será dado prazo para sanar a infração, se for o caso.

Parágrafo 1° - O não pagamento da multa no prazo de 10 (dez) dias corridos de sua comunicação sujeitará o infrator aos acréscimos previstos no artigo 26 desta convenção.

Parágrafo 2° - O condômino é responsável solidário e pessoal por infração cometida por ocupante de sua área de uso exclusivo.

Artigo 30° - Do ato impositivo de penalidade cabe:

a) pedido de reconsideração para o Síndico, no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data em que o condômino tomar ciência da sanção;

b) recurso voluntário à Assembleia Geral, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da data em que o condômino tiver ciência de indeferimento do pedido de reconsideração.

Parágrafo único - Os recursos não têm efeito suspensivo, dependendo seu conhecimento, em caso de imposição de multa, do prévio depósito do respectivo valor.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 31° - Poderá haver no condomínio um Conselho Fiscal, composto de três membros, eleitos pela primeira Assembléia Geral, por prazo não superior a 2 (dois) anos, ao qual compete assessorar o Síndico e dar parecer sobre suas contas.

Artigo 32° - A presente convenção, a qual se sujeitará todo ocupante do imóvel, ainda que eventual, obriga a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores.

Artigo 33° - A primeira Assembléia Geral, além de eleger o Síndico, o sub-Síndico e os membros do Conselho Fiscal, se houver, deverá aprovar o primeiro orçamento do edifício.

Artigo 34° - Fica eleito o foro da Comarca de Belo Horizonte para qualquer ação decorrente de aplicação de dispositivo desta convenção.

PROCURAÇÃO PÚBLICA que (nome do proprietário do terreno) outorga a (nome do incorporador).

A (data), em (cidade), e neste (nome do cartório), instalado à (endereço do cartório), lavro esta procuração em que, perante a mim, comparecem, como outorgantes, (nome do proprietário, dados e endereço completos).

Reconheço a identidade das pessoas comparecentes e sua capacidade para este ato. – Então, os outorgantes me declaram que nomeiam o procurador (nome do incorporador, dados e endereço completos, CNPJ ou CPF), a quem são conferidos poderes amplos para concluir todos os negócios tendentes à alienação de frações ideais do terreno formado pelo(s) lote(s) _____, do quarteirão _____, da _____ seção, situado à (endereço completo do(s) lote(s)), com área(s), limites e confrontações de acordo com a planta cadastral, objeto da matrícula _____, do (nome do cartório), objetivando a construção e a incorporação do Edifício (nome do edifício), cabendo ao procurador a responsabilidade e a iniciativa da incorporação, nos termos previstos na alínea “b” do artigo 31 da Lei 4.591/64 e ainda promover o registro de incorporação com a declaração expressa de prazo de carência de (prazo de carência) dias. O procurador não terá poderes para prometer vender as frações ideais relativas aos apartamentos de número(s) (identificação da área sub-rogada), que, nos termos dos contratos a serem firmados com terceiros, corresponderão à áreas sub-rogadas que pertencerão aos outorgantes; e com exceção das frações ideais já referidas, fica o procurador investido de poderes para transmitir posse, domínio, direito e ação, sobre as demais frações ideais de terreno, bem como, em nome dos outorgantes, responder pela evicção de direito, estipular preço de venda de cada fração ideal de terreno e respectivas condições de pagamento, receber e dar quitação, com parecer em assembléias de adquirentes que se realizem até o término efetivo das obras, e em todas as relações e contatos com os demais adquirentes, Comissão de Representantes e terceiros, respeitadas rigorosamente as condições estabelecidas com os outorgantes, podendo tomar todas as medidas necessárias à incorporação do Edifício (nome do edifício), representando-os perante o cartório de registros imobiliários competente e tudo o mais fazendo para o fiel desempenho deste mandato. Para os fins do disposto no parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 4.591/64, é feita a transcrição do parágrafo 4º do artigo 35 da mesma lei: “Descumprida pelo incorporador e pelos mandantes de que trata o parágrafo 1º do artigo 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no “caput” deste artigo nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.” O presente mandato é outorgado como condição de denúncia da incorporação. Fica o procurador proibido de substabelecer este mandato a terceiros. – ASSIM DIZEM OS MANDANTES e me pedem lhes lavre a procuração, o que faço em meu livro de notas. Sendo lida e estando conforme, eles a outorgam e assinam. Eu, (nome do tabelião), a lavrei, dou fé e assino, encerrando o ato.

Ilmo. Sr.
OFICIAL DO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL

SR. OFICIAL:

(NOME DO INCORPORADOR), (endereço completo do incorporador), (CNPJ ou CPF), vem solicitar à V.Sª. o arquivamento da documentação e registro da incorporação do Edifício (nome do edifício), a ser construído no(s) lote(s) _____, da quadra _____, da _____ seção, à (endereço completo da obra), nos termos do artigo 32 da Lei Federal 4.591/64.

NESTES TERMOS
PEDE DEFERIMENTO

Belo Horizonte, _____ de _____ de _____.

(INCORPORADOR)

DECLARAÇÃO (Art. 39 – Lei 4591/64)

(nome do incorporador), (endereço completo), (CNPJ ou CPF), na qualidade de incorporador do EDIFÍCIO (nome do edifício), a ser construído no(s) lote(s) _____, da quadra _____, da _____ seção, declara, para os efeitos do art. 39 da Lei Federal nº 4.591/64, que incumbirá aos adquirentes das unidades vendidas do edifício suportar o custo total e efetivo das obras que, no rateio entre os integrantes do condomínio, caberia aos proprietários em decorrência das unidades sub-rogadas, de número(s) _____, não estando estes sujeitos a qualquer outra prestação ou encargo no que se refere à construção da(s) mesma(s).

Belo Horizonte, _____ de _____ de _____.

(INCORPORADOR)

DECLARAÇÃO DE CARÊNCIA

(nome do incorporador), com endereço à (endereço completo), (CNPJ ou CPF), na qualidade de Incorporador do Edifício (nome do edifício), que pretende construir no(s) lote(s) _____, da quadra _____, da _____ seção, sito à (endereço completo do edifício), vem na forma e para efeitos do artigo 34 da Lei Federal nº 4.591/64 com redação dada pela Lei nº 4.864/65, declarar que:

- 1) O prazo de Carência para efetivar a Incorporação do Edifício (nome do edifício), sito à (endereço completo do edifício), será de (prazo de carência) dias, conforme previsto no artigo 12 da Lei 4.864/65, prazo este que se iniciará com a data da expedição da certidão do registro do Memorial de Incorporação pelo Cartório competente.
- 2) Nos será lícito, dentro do prazo de carência, desistir do empreendimento, com o reembolso e/ou devolução aos terceiros aderentes e/ou subscritores de unidades autônomas, das quantias pagas e/ou títulos vincendos vinculados ao mesmo empreendimento, por força de contratos com aqueles celebrados.
- 3) O reembolso das quantias aos terceiros aderentes e/ou subscritores, será procedida pelo Incorporador em parcelas de igual número e idênticos valores, devidamente corrigidos pelos mesmos índices de variações.

Belo Horizonte, _____ de _____ de _____.

(INCORPORADOR)

HISTÓRICO DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE

IMÓVEL(IS): Lote(s) _____, da quadra _____, da _____ seção

1) De acordo com a transcrição número _____, livro _____, fls. _____, do Cartório do _____ Ofício de Registro de Imóveis, em _____ de _____ de _____, o Sr. _____ vendeu o imóvel acima citado ao Sr. _____.

2) De acordo com a transcrição número _____, livro _____, fls. _____, do Cartório do _____ Ofício de Registro de Imóveis, em _____ de _____ de _____, o Sr. _____ vendeu o imóvel acima citado ao Sr. _____.

Belo Horizonte, _____ de _____ de _____.

(INCORPORADOR)

ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA

ATESTAMOS, A PEDIDO, PARA FINS DE REGISTRO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, QUE (nome do incorporador), ESTABELECIDO NA (endereço completo do incorporador), (CNPJ ou CPF), É NOSSO CLIENTE E VEM DEMONSTRANDO IDONEIDADE MORAL E FINANCEIRA NOS NEGÓCIOS EFETUADOS EM ACORDO COM ESTE ESTABELECIMENTO COMERCIAL.

BELO HORIZONTE, _____ DE _____ DE _____.

Nome do banco
Carimbo

DECLARAÇÃO SOBRE AS VAGAS DE GARAGEM DO EDIFÍCIO
(nome do edifício)

(nome do incorporador), com endereço na (endereço completo), onde tem sede, (CNPJ ou CPF), na qualidade de incorporador do Edifício (nome do edifício), que pretende fazer construir no(s) lote(s) _____, da quadra _____, da _____ seção, à (endereço completo do edifício), vem, na forma e para os efeitos do artigo 32, alínea “p”, da Lei Federal nº 4.591/64, com a redação dada pela Lei 4.864/65, declarar que:

O Edifício disporá de _____ vagas de garagem, devidamente demarcadas no projeto arquitetônico, assim distribuídas:

- a) _____ vagas no subsolo, 2º nível;
- b) _____ vagas no subsolo, 1º nível.

Belo Horizonte, _____ de _____ de _____.

(INCORPORADOR)

RELAÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS DO EDIFÍCIO (nome do edifício)

APARTAMENTOS

FRAÇÕES IDEAIS

400	0,09386
500	0,09386
600	0,09386
700	0,09386
800	0,09386
900	0,09386
1000	0,09386
1100	0,09386
1200	0,09386
1300	0,14444
LOJA	0,01082

1,00000

Belo Horizonte, _____ de _____ de _____.

(INCORPORADOR)

TABELA DE VENDAS

UNIDADE	PREÇO	FRAÇÃO IDEAL		CONSTRUÇÃO	FORMA DE PAGAMENTO		
		EM DINHEIRO	CONSTRUÇÃO ASR		FRAÇÃO IDEAL (PARTE EM DINHEIRO)	SEMESTRAIS	MENSAIS
					À VISTA	3 PARCELAS	18 PARCELAS
Apto. 400	VENDIDO	-	-	-	-	-	-
Apto. 500	R\$ 272.952,50	R\$ 43.190,88	R\$ 57.245,87	R\$ 172.515,75	R\$ 43.190,88	R\$ 59.187,21	R\$ 2.900,00
Apto. 600	R\$ 277.952,50	R\$ 48.190,88	R\$ 57.245,87	R\$ 172.515,75	R\$ 48.190,88	R\$ 59.187,21	R\$ 2.900,00
Apto. 700	R\$ 282.952,50	R\$ 53.190,88	R\$ 57.245,87	R\$ 172.515,75	R\$ 53.190,88	R\$ 59.187,21	R\$ 2.900,00
Apto. 800	R\$ 287.952,50	R\$ 58.190,88	R\$ 57.245,87	R\$ 172.515,75	R\$ 58.190,88	R\$ 59.187,21	R\$ 2.900,00
Apto. 900	R\$ 292.952,50	R\$ 63.190,88	R\$ 57.245,87	R\$ 172.515,75	R\$ 63.190,88	R\$ 59.187,21	R\$ 2.900,00
Apto. 1000	R\$ 297.952,50	R\$ 68.190,88	R\$ 57.245,87	R\$ 172.515,75	R\$ 68.190,88	R\$ 59.187,21	R\$ 2.900,00
Apto. 1100	R\$ 302.952,50	R\$ 73.190,88	R\$ 57.245,87	R\$ 172.515,75	R\$ 73.190,88	R\$ 59.187,21	R\$ 2.900,00
Apto. 1200	R\$ 307.952,50	R\$ 78.190,88	R\$ 57.245,87	R\$ 172.515,75	R\$ 78.190,88	R\$ 59.187,21	R\$ 2.900,00
Apto. 1300	VENDIDO	-	-	-	-	-	-
Loja	VENDIDO	-	-	-	-	-	-

TIPO : H16-3A

ORÇAMENTO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO REFERENTE AO MÊS DE :

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO REGISTRADO NO CARTÓRIO DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, SOB O Nº

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL E DE CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO A PREÇO DE CUSTO que entre si fazem (nome, endereço completo, CNPJ ou CPF do incorporador), a seguir denominado INCORPORADOR e, de outro lado, como PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), (nome, dados e endereço completo do comprador)

As partes após terem conhecimento prévio deste instrumento, tendo lido e compreendido o seu sentido e alcance, decidiram assiná-lo, na presença das testemunhas abaixo e na sede do INCORPORADOR, de acordo com as seguintes cláusulas e condições, livremente aceitas e pactuadas:

PRIMEIRA - OBJETO

1.1. Por este instrumento as partes contratam a promessa de compra e venda da fração ideal de _____ do terreno identificado na cláusula segunda e a contratação da construção, por administração, a preço de custo, da unidade autônoma e distinta constituída pelo apartamento nº _____, com suas respectivas vagas de garagem _____, a ser construído no EDIFÍCIO (nome do edifício), situado no _____ pavimento, ao qual corresponde área privativa de _____ m² e área de construção de _____ m².

1.2. Viabilização da incorporação

1.2.1. Para que a incorporação se viabilize é condição indispensável a venda, pelo INCORPORADOR, da totalidade das unidades autônomas que comporão o EDIFÍCIO (nome do edifício), no prazo de carência a que se refere a cláusula quarta do presente contrato.

1.2.2. A incorporação poderá ser considerada viabilizada, antes de atendida a condição prevista na cláusula anterior, a critério exclusivo do INCORPORADOR.

SEGUNDA - DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DA FRAÇÃO IDEAL

2.1. Imóvel

O INCORPORADOR está autorizado a concluir os negócios pertinentes à alienação das frações ideais do terreno constituído pelo(s) lote(s) _____, do quarteirão _____, da _____ seção, situado(s) na (endereço completo do edifício), com área(s), limites e confrontações de acordo com a planta cadastral da cidade, objeto da matrícula nº _____, do Cartório do _____ Ofício do Registro de Imóveis, para o fim especial de promover a incorporação e a construção do EDIFÍCIO (nome do edifício), conforme procuração outorgada pelos proprietários do(s) mesmo(s), a fls. _____, do livro nº _____, do Cartório do _____ Ofício de Notas de _____.

2.1.1. A posse dos imóveis foi transferida pelos proprietários ao INCORPORADOR.

2.2. O INCORPORADOR promete vender e o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) promete comprar a fração ideal de _____ do(s) imóvel(is) indicado(s) no item 2.1., que corresponderá ao apartamento nº _____, e respectivas vagas de garagem _____, conforme contrato de construção integrante deste instrumento.

2.3. O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) pagará, pela aquisição da fração ideal do terreno, além do custo de construção das áreas sub-rogadas enumeradas na cláusula 3.9 deste instrumento, a importância de R\$ _____, sendo R\$ _____ pagos neste ato, como sinal e princípio de pagamento, R\$ _____ em ____/____/____, R\$ _____ em ____/____/____, R\$ _____ em ____/____/____, sendo as parcelas vincendas corrigidas de acordo com o mesmo índice apurado para remuneração das cadernetas de poupança na data do efetivo pagamento de cada parcela.

2.3.1. As parcelas vincendas serão representadas por promissórias emitidas “pro solvendo” pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), nos valores e com as datas de vencimento acima indicadas, devendo ser quitadas no escritório do INCORPORADOR.

2.4. Sempre que qualquer pagamento for efetuado por cheque, a dívida só estará quitada após a sua efetiva compensação; a falta de liquidação do cheque, por qualquer causa, implicará a automática incidência das cominações para os casos de inadimplemento, notadamente os juros moratórios, a multa convencional e o reajuste contratual, incidentes sobre o valor da obrigação.

2.5. As prestações somente poderão ser satisfeitas pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) juntamente com o valor do seu reajuste monetário, pelo que o seu não pagamento acarretará para o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) as cominações relativas aos casos de mora e de inadimplemento.

2.6. Na hipótese de o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) desejar pagar por antecipação parcelas do preço da fração ideal, serão inicialmente quitadas as últimas parcelas vincendas.

2.6.1. A antecipação de pagamento, mesmo se realizada mais de uma vez, não implicará novação ou modificação dos critérios de reajuste monetário ou do modo de pagamento aqui estipulados.

2.7. O atraso no pagamento de qualquer parcela do preço da fração ideal sujeitará o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) a pagar ao INCORPORADOR:

- a) o valor da dívida vencida e reajustada monetariamente pelo indexador contratual;
- b) os juros de mora de 12% ao ano, contados diariamente;
- c) a multa compensatória de 10% sobre o valor da dívida atualizada, e os honorários de advogado na base de 20%, além de outras cominações aqui previstas.

2.7.1. As sanções serão automaticamente aplicadas pelo simples não pagamento de qualquer parcela no vencimento, sem dependência de notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo das cominações previstas neste contrato, sendo certo que o recebimento das parcelas em atraso, por parte do INCORPORADOR, de preposto, de banco ou de procurador especial, não constituirá novação ou renúncia às estipulações e garantias previstas.

2.8. A falta de pagamento de qualquer das parcelas previstas na cláusula 2.3. implicará a resolução dessa promessa de compra e venda, após notificação efetuada com o prazo de 15 (quinze) dias, para purgação de mora, através de Cartório de Títulos e Documentos ou por via judicial, CASO EM QUE O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) PERDERÁ EM FAVOR DO INCORPORADOR ___% (_____ POR CENTO) DAS PARCELAS PAGAS, ATÉ A DATA DO INADIMPLEMENTO, COMO PENA CONVENCIONAL, corrigindo-se os valores a serem devolvidos de acordo com o mesmo índice apurado para remuneração das cadernetas de poupança na data do efetivo pagamento de cada parcela.

2.8.1. As importâncias a serem devolvidas o serão em três parcelas mensais e consecutivas, de igual valor, pagando-se a primeira 30 (trinta) dias após a rescisão.

2.8.2. Na hipótese do imóvel já estar na posse do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), este pagará ao INCORPORADOR, pela sua fruição e por compensação, 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração de mês, do preço atualizado do imóvel, abatendo-se a referida importância do valor da devolução a ser feita ao(à) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), sem prejuízo do direito à imediata retomada do imóvel, sob pena de se caracterizar esbulho possessório.

2.9. Poderá o INCORPORADOR, no entanto, à sua livre escolha, preferir à resolução o vencimento antecipado das parcelas do preço então vincendas, caso em que se tornarão imediatamente exigíveis.

2.9.1. Sempre que o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) pagar qualquer parcela em atraso, inclusive em Cartório de Protesto de Títulos, sem o pagamento dos juros, multa e reajuste monetário, persistirá em mora, devendo o valor relativo a esses acessórios ser pago no escritório do INCORPORADOR, por recibo, no prazo de 3 (três) dias do pagamento da referida parcela, sob pena de aplicação de todas as sanções previstas neste instrumento.

2.10. Escritura

2.10.1. Concluído o prédio e pagas todas as parcelas do preço da fração ideal e de construção e cumpridas todas as obrigações assumidas pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), correspondentes aos contratos de compra e venda da fração ideal e de construção da unidade, caberá ao INCORPORADOR outorgar a escritura definitiva de compra e venda, correndo todas as despesas por conta do adquirente.

2.10.2. O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) será imitado(a) na posse da unidade autônoma adquirida através de “Termo de Recebimento”, podendo o INCORPORADOR retê-la até que sejam satisfeitas todas as obrigações a cargo do adquirente.

2.10.3. Será, também, de inteira responsabilidade do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) a despesa relativa à averbação da baixa de construção, proporcionalmente à sua unidade.

2.11. Viabilizada a incorporação, serão de responsabilidade do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), proporcionalmente à fração ideal compromissada, os tributos que venham a incidir sobre os terrenos, benfeitorias e acessões do EDIFÍCIO (nome do edifício), competindo-lhe efetuar o pagamento nas épocas próprias, mediante reembolso ao INCORPORADOR e contra regular quitação.

2.12. Vinculação

O contrato de promessa de compra e venda da fração ideal vincula-se ao contrato de construção, importando a rescisão de um deles na simultânea rescisão do outro. Operar-se-á de pleno direito e independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, a rescisão desta promessa de compra e venda de fração ideal, por inadimplemento de qualquer obrigação relativa à construção, recaindo a mora em ambos os contratos.

2.13. Cessão de direitos

A cessão dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, por parte do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), dependerá da anuência prévia do INCORPORADOR, que terá direito a receber 3% (três por cento) sobre o valor da presente promessa de compra e venda, que estimam as partes em R\$ _____, atualizado desde a data de assinatura deste instrumento com base na variação, pro rata die, do CUB-SINDUSCON.

2.13.1. Exclui-se da proibição de cessão dos direitos à aquisição da unidade prometida à venda, a promessa de cessão ou transferência realizada após o pagamento total do preço da fração ideal, custo de construção e dos demais encargos.

2.14. Instituição do Condomínio do Edifício (nome do edifício)

Com o registro da incorporação, fica constituído o Condomínio do Edifício (nome do edifício), pertencendo a cada adquirente de unidade autônoma sua respectiva fração ideal de terreno, bem como as construções que a ele acederão.

2.14.1. O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) declara ter lido, conhecer e aceitar todos os termos, cláusulas e condições da **Convenção de Condomínio do EDIFÍCIO** (nome do edifício), que faz parte do memorial de incorporação registrado no Cartório do ____ Ofício do Registro de Imóveis, aderindo neste ato à mesma, cuja cópia ora recebe.

2.14.2. O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) obriga-se, por si e por seus dependentes, empregados ou visitantes, a cumprir e a fazer cumprir as regras da Convenção de Condomínio, posto que concorda expressamente com todos os seus termos, sem exceção ou oposição de qualquer espécie ou natureza, devendo incluir em qualquer instrumento de alienação, locação ou cessão de uso da unidade objeto deste contrato, cláusula que obrigue o adquirente, locatário ou usuário a cumprir e a fazer cumprir a referida Convenção.

2.14.3. Fica avençado que o INCORPORADOR não terá responsabilidade por eventuais danos ou prejuízos decorrentes de atraso dos adquirentes na instalação formal do condomínio, observado que a COMISSÃO DE REPRESENTANTES proverá à administração do edifício, diretamente ou por intermédio de empresa especializada, contratada com essa finalidade, rateando entre os adquirentes de unidades as respectivas despesas.

TERCEIRA - DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA

3.1. Registro de Incorporação

O memorial de incorporação do EDIFÍCIO (nome do edifício) está registrado no Cartório do ____ Ofício de Registro de Imóveis de (cidade), sob o nº _____.

3.2. Projeto

A construção obedecerá ao projeto em anexo, objeto do alvará de construção nº _____, de (data), da Prefeitura Municipal de (cidade), e às especificações gerais, que integram e complementam o presente contrato, dando o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) recibo de cópia das mesmas neste ato, podendo o INCORPORADOR alterá-los com o consentimento unânime dos PROMISSÁRIOS COMPRADORES, ou, ainda, da COMISSÃO DE REPRESENTANTES, sempre que: a) constatar a sua necessidade, por falta de materiais, produtos ou equipamentos mencionados; b) para solução de ordem técnica ou estética relevantes; c) ou para atender exigências de órgãos públicos ou de empresas concessionárias de serviço público.

3.3. Regime

As obras, serviços e instalações do EDIFÍCIO (nome do edifício), nas suas unidades autônomas e partes comuns, serão executadas sob o regime de administração a preço de custo, pelo qual, nos termos do art. 58 da Lei 4.591, de 16/12/64, **é de responsabilidade dos adquirentes o pagamento do custo integral do obra.**

3.4. Obrigações do INCORPORADOR

O INCORPORADOR obriga-se a administrar os serviços técnicos e administrativos necessários à execução completa da obra, com fiel observância dos projetos e especificações, competindo-lhe: a) coordenar e contratar os projetos necessários à construção; b) selecionar e adquirir os materiais e serviços a serem aplicados na construção; c) admitir, administrar e dispensar toda mão-de-obra; d) supervisionar, fiscalizar e orientar a execução dos serviços e instalações, inclusive aqueles que forem sub-empregados a terceiros; e) administrar as contas da obra, arrecadando as contribuições dos adquirentes e efetuando o regular e pontual pagamento dos materiais, serviços, tributos, encargos sociais e trabalhistas e quaisquer outras obrigações decorrentes da execução da obra; f) tomar as providências para a concessão de baixa de construção e habite-se, com a competente averbação no registro de imóveis; g) representar os CONDÔMINOS perante repartições públicas, autarquias e terceiros em geral, nos assuntos atinentes à construção do prédio; h) prestar informações, mensalmente, à COMISSÃO DE REPRESENTANTES dos CONDÔMINOS, sobre o andamento da obra e sobre as contas respectivas; i) responder pela segurança e solidez da obra; j) em geral, exercer todas as atribuições necessárias à execução completa e adequada da obra, em todas as suas fases e etapas, até a respectiva conclusão e entrega.

3.5. Prazo

A obra será executada e terminada no prazo de _____ meses contados após o início efetivo das obras, não se condicionando esse prazo ao “habite-se” e às ligações dependentes de serviços públicos ou concessões destes, com o prazo de tolerância de 60 (sessenta) dias para obras de arremate.

3.5.1. O prazo estabelecido neste item poderá ser prorrogado por motivo de força maior ou caso fortuito, incluindo:

- a) comum acordo entre o INCORPORADOR e a COMISSÃO DE REPRESENTANTES;
- b) caso ocorra atraso, por parte de qualquer dos CONDÔMINOS, no pagamento das parcelas fixadas para o custeio da obra, inclusive as de variação real do custo;
- c) caso ocorram alterações nos projetos ou especificações que comprometam o andamento da obra;

- d) caso ocorram chuvas impeditivas do trabalho, greves, revoluções, carências no mercado de materiais especificados ou de mão-de-obra, falta de água ou energia elétrica.

3.6. Custeio da Unidade Autônoma e da Obra em Geral

3.6.1. O custeio da unidade autônoma do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), das partes comuns do EDIFÍCIO e das áreas sub-rogadas abrangerá os gastos, de qualquer natureza, diretos e indiretos, que provadamente tenham sido efetuados e sejam necessários para a construção do prédio, compreendendo: a) projetos de arquitetura, estrutura, elétrico-hidráulico, telefonia, incêndio, paisagismo e outros necessários, bem como quaisquer modificações solicitadas, custos com obtenção do alvará junto a Prefeitura e elaboração de perspectivas e plantas humanizadas; b) honorários de profissional especializado em elaboração de orçamento e NBR-12721; c) mão-de-obra empregada na construção e administração das obras, inclusive engenheiro em regime integral, estagiários, técnicos em edificações, supervisores de segurança, mestres de obra, encarregados, apontadores, almoxarifes, guardas, vigias, ascensoristas, compradores e outros que se fizerem necessários, incluindo alimentação e vale-transporte, quando fornecidos; d) encargos sociais e trabalhistas; e) material de construção, inclusive o ferramental leve e demais itens das especificações, incluindo equipamentos de proteção individual como capacetes, botas, luvas e cintos de segurança; f) aluguel e aquisição de equipamentos, tais como: elevadores, guindastes, gruas, elevadores de obra, formas metálicas, compressoras, betoneiras, serras circulares, vibradores e andaimes; g) serviços contratados ou sub-empregados a terceiros, inclusive para fiscalização e auditoria da construção; h) água, telefone, força e luz, combustíveis e lubrificantes; i) seguros de acidentes do trabalho; j) transporte interno e externo do material e das máquinas para a obra; k) estudos e consultoria do solo e sondagem, fundações, estaqueamento e outros; l) prova de carga de fundações e estruturas, ensaios de resistência e dosagens racionais de concreto, quando julgadas necessárias; m) material de expediente, material de escritório interno da obra, xerox, cópias heliográficas e outros necessários à administração da obra; n) multas, impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel; o) instalação do canteiro de obra, inclusive placas de obra em “back-light” ou “night and day”, móveis e utensílios de escritório; p) honorários advocatícios pela assistência jurídica ao Condomínio, bem como despesas judiciais, se necessárias; q) ligações dos serviços públicos; r) taxa de administração do INCORPORADOR; s) remédios para uma pequena farmácia na obra; t) outros serviços ou fornecimentos que forem realizados em benefício da obra, tais como seguros de responsabilidade civil, contra incêndio e outros necessários; u) gastos com processos, inclusive reclamações trabalhistas, vistorias e perícias judiciais ou extrajudiciais; v) reforços e reparos nas propriedades vizinhas, que vierem a sofrer danos em virtude de recalque de fundação ou em consequência das operações de construção e das indispensáveis à execução do projeto; w) danos a terceiros; x) gastos com medidas de segurança e prêmio de seguro para transporte de valores e numerário destinado a pagamento de mão-de-obra; y) despesas de despachante e as necessárias à legalização da incorporação e do condomínio, bem como para

elaboração de todos os contratos com os condôminos e com terceiros; z) despesas com correspondência, aluguel de telefone a ser instalado na obra e respectivas contas.

3.6.2. A critério e por solicitação da COMISSÃO DE REPRESENTANTES, integrarão os custos das obras as despesas com instalação e início de funcionamento do condomínio, nelas incluídas as relativas a remuneração e encargos sociais do pessoal utilizado em sua administração e conservação, bem como as relativas à aquisição de móveis e utensílios de uso comum dos condôminos. Fica estabelecido que todos os materiais e equipamentos adquiridos para a construção pertencerão ao Condomínio, que deles disporá a critério exclusivo dos condôminos.

3.6.3. No caso de ser solicitado pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES, por escrito, que o INCORPORADOR obtenha recursos financeiros destinados à construção do prédio, e este, a seu exclusivo critério, concorde em fazê-lo, integrarão o custo total das obras todos e quaisquer gastos incorridos pelo INCORPORADOR com esta finalidade, tais como correção monetária, juros, taxas, comissões, prêmios de seguros, emolumentos, tributos, diárias, ou outros encargos.

3.6.4. O INCORPORADOR apenas poderá alugar equipamentos próprios para a execução da obra se expressamente autorizado pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES, com a qual será celebrado instrumento específico, ajustando preço e demais condições, após coleta de preços junto a pelo menos 2 (duas) empresas locadoras de equipamentos.

3.6.5. Os condôminos serão responsáveis, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados do “habite-se”, por quaisquer ônus decorrentes de reclamações trabalhistas que eventualmente venham a ser propostas por funcionários da obra, obrigando-se a ressarcir os gastos que o INCORPORADOR realizar.

3.7. Remuneração

3.7.1. A remuneração do INCORPORADOR pelos serviços de administração consistirá em uma taxa de (valor da taxa) sobre o custo total da obra, entendido como todas as despesas referidas no item 3.6., e seus sub-ítems, podendo o INCORPORADOR quitar-se toda sexta-feira de cada semana.

3.7.2. A remuneração aqui estabelecida não incidirá sobre a taxa prevista na letra r do sub-ítem 3.6.1.

3.8. Custo estimado

3.8.1. O preço das obras serviços e instalações da unidade autônoma do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) e das áreas comuns, têm o respectivo custo estimado em R\$_____, custo este levantado pelo orçamento estimado e detalhado da obra aos preços vigentes em (data), para o tipo padronizado_____, cabendo ao(à) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) fazer ao INCORPORADOR os necessários

e antecipados suprimentos, mediante o pagamento de (quantidade) parcelas iguais, no valor de R\$_____, cada uma, vencendo-se a primeira na data de início da obra e as demais sucessivamente, em igual dia dos meses subseqüentes.

3.8.2. As parcelas mencionadas nesta cláusula serão atualizadas entre (data) e a data do respectivo pagamento, com base na variação do Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB, do Sinduscon/MG, **vedado seu pagamento antecipado por se tratar de despesa relativa ao custo de construção da unidade autônoma adquirida.**

3.8.3. **Os valores indicados são estimativos e serão revistos de acordo com o disposto no item 3.10. deste contrato.**

3.8.4. As prestações serão pagas no escritório do INCORPORADOR ou onde este indicar.

3.8.5. O INCORPORADOR fica desobrigado de promover qualquer tipo de adiantamento ou suprimento de numerário, ou realizar pagamento de encargos de responsabilidade do Condomínio, com recursos próprios. Para evitar a paralisação da construção por falta de provisão financeira, poderá o INCORPORADOR decidir, a seu exclusivo critério, mediante expressa autorização da COMISSÃO DE REPRESENTANTES, efetuar adiantamentos ao Condomínio, que deverão ser reembolsados devidamente corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês, com prioridade sobre qualquer outro pagamento devido pelos condôminos.

3.9. Área sub-rogada

O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), além de pagar o custo de construção de sua unidade e da respectiva parte em dinheiro da fração ideal, obriga-se, na proporção de sua fração ideal (cláusula 2.3. deste contrato), ao pagamento do custo total e efetivo de construção do(s) apartamento(s) nº _____, e suas vagas de garagem, sub-rogando-se, expressamente, nas obrigações assumidas pelo INCORPORADOR no contrato particular de incorporação e construção celebrado com o(s) proprietário(s) do(s) terreno(s), cuja cópia está arquivada junto com o memorial de incorporação, declarando o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) ter pleno conhecimento de todas as cláusulas dos mesmos.

3.10. Revisões

3.10.1. Os valores dos suprimentos, a que se refere o item 3.8., são **meramente estimativos** e poderão ser revistos **de acordo com a variação real do custo das obras.**

3.10.2. Nos termos do art. 60 da Lei 4591/64, as revisões da estimativa de custo da obra serão efetuadas mensalmente, se necessário, ou, pelo menos, semestralmente, em comum entre a COMISSÃO DE REPRESENTANTES e o INCORPORADOR, que, em função das necessidades da obra, poderão alterar o

esquema das contribuições ou dos suprimentos corrigidos e devidos pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), relativamente ao total, ao número, valores e à distribuição no tempo das parcelas.

3.10.3. Em caso de majoração de prestações, o novo esquema deverá ser comunicado aos contratantes, com antecedência mínima de 45 dias da data em que deverão ser efetuados os depósitos das primeiras prestações alteradas.

3.11. Títulos

Constitui obrigação certa e exigível do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) efetuar ao INCORPORADOR, nos prazos ajustados, os suprimentos de numerário necessários à obra, sob pena de incorrer nas penalidades estabelecidas neste instrumento, incluindo os suprimentos de numerário estabelecidos em decorrência de revisões periódicas do custo das obras, serviços e instalações do prédio, que poderão ser representados por notas promissórias de emissão do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A).

3.12. Rateio

Convencionam as partes que ao(à) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) corresponderá uma quota de rateio nas despesas gerais do empreendimento de _____ em decorrência do disposto nas cláusulas primeira, segunda e 3.9. deste contrato.

3.13. Penalidades

3.13.1. Sem prejuízo do disposto no item 2.8., ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, assim considerado o custo de construção de sua unidade e das áreas sub-rogadas, o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) ficará sujeito à multa de 10% (dez por cento) sobre o débito, atualizado este monetariamente segundo a variação do CUB-SINDUSCON/MG, pro rata die, além de juros de 1% (um por cento) por mês de atraso.

3.13.2. Nos termos do art. 63 da lei nº 4.591, de 16/12/64, ocorrendo a falta de pagamento de 3 (três) prestações, consecutivas ou não, do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) será notificado pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES, judicialmente ou através do Cartório de Títulos e Documentos, para purgar a mora, no prazo de 10 (dez) dias, com as sanções previstas no item 3.13.1., sob pena de, não efetuado o pagamento, ocorrer a rescisão de pleno direito deste contrato e do contrato de compra e venda da fração ideal, respondendo pelo débito os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada.

3.13.3. Não sendo purgada a mora, caberá à COMISSÃO DE REPRESENTANTES, por deliberação exclusiva de seus membros, optar entre: a) cobrar judicialmente o débito do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A); b) alienar em público leilão a cota de terreno e correspondente parte construída,

leilão este a se realizar, como disposto nos parágrafos 1º a 5º do art. 63 da lei 4.591 de 16/12/64, na forma prevista abaixo.

3.13.4. Optando a COMISSÃO DE REPRESENTANTES por cobrar judicialmente o débito, será contratado advogado, às expensas do Condomínio, para tomar as medidas cabíveis.

3.13.5. Preferindo a COMISSÃO DE REPRESENTANTES a efetivação de público leilão dos direitos aquisitivos do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) e acessões acrescidas, na forma do disposto no art. 63 e parágrafos da lei nº 4.591/64, observará ela o procedimento constante dos itens seguintes:

- a) O leilão será anunciado em jornal local de grande circulação, pela quantidade de vezes que decidir a COMISSÃO DE REPRESENTANTES, e será realizado no mínimo 15 (quinze) dias após a primeira publicação, **constando do respectivo edital que além do lance a ser oferecido o arrematante deverá se sub-rogar em todas as obrigações assumidas pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) no presente contrato, especialmente a de pagar as parcelas de construção, vencidas e vincendas, e, se for o caso, as prestações referentes à fração ideal, vencidas e vincendas;**
- b) No leilão não poderá ser aceito lance inferior ao desembolso efetuado pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) em razão das obrigações assumidas no presente contrato, corrigidas pela variação do CUB-SINDUSCON, mais as despesas para a realização do leilão, honorários de advogado à base de 5% (cinco por cento), comissão de 5% (cinco por cento) devida ao leiloeiro, anúncios e 10% (dez por cento) de multa compensatória;
- c) Frustado o primeiro leilão, serão realizadas duas outras praças, com a publicidade e condições previstas na letra “a”, mediando entre elas pelo menos 15 (quinze) dias, somente podendo ser aceito:
 - c.1) na segunda praça, o maior lance apurado, desde que equivalente, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) do total corrigido que já tiver sido pago pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), acrescido das despesas referidas na letra “b”;
 - c.2) na terceira praça, o maior lance apurado, desde que equivalente, no mínimo, a 30% (trinta por cento) do total corrigido que já tiver sido pago pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), acrescido das despesas referidas na letra “b”;
- d) Poderá o CONDOMÍNIO, por decisão unânime de Assembléia Geral, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão final, em igualdade com terceiros, exercer a preferência à aquisição dos direitos decorrentes do presente contrato, os quais lhe serão adjudicados;
- e) Do preço apurado no leilão serão abatidas as despesas incorridas para realização do leilão, os honorários de advogado, a comissão devida ao leiloeiro

e a de multa compensatória, entregando-se o saldo ao(à) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A);

- f) Para ressarcimento do CONDOMÍNIO, os débitos do Condômino inadimplente serão atualizados de acordo com a variação, pro rata die, do CUB-SINDUSCON/MG ocorrida até a data do efetivo recebimento ou, em sua falta, pela variação do IGP/M da Fundação Getúlio Vargas.

3.13.6. Se nem mesmo ao terceiro leilão ocorrerem interessados, e considerando a necessidade de o empreendimento prosseguir, evitando com isso danos irreparáveis aos demais Condôminos em dia com suas obrigações, deverá a COMISSÃO DE REPRESENTANTES, como permitido pelo art. 63 da lei 4.591/64, considerar rescindido o contrato, hipótese em que o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) perderá, a título de cláusula penal:

- a) em favor do INCORPORADOR, __% (_____ por cento) das quantias pagas referentes à fração ideal, procedendo esta à devolução das quantias devidas ao(à) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) inadimplente na forma estipulada na cláusula 2.8., acima;
- b) em favor do CONDOMÍNIO, __% (_____ por cento) das parcelas do custo de construção, inclusive das áreas sub-rogadas, que tiver pago até o momento do inadimplemento, bem como as acessões e benfeitorias realizadas.

3.13.6.1. As quantias a que fizer jus o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) inadimplente, relativas às parcelas do custo de construção, inclusive das áreas sub-rogadas, serão corrigidas de acordo com a variação, “pro rata die”, do CUB-SINDUSCON/MG e rateadas entre os demais Condôminos, de acordo com suas respectivas frações ideais de terreno, para serem pagas em 3 (três) parcelas mensais e consecutivas, de igual valor, pagando-se a primeira 30 (trinta) dias após a rescisão.

3.13.6.2. Ocorrida a rescisão do contrato do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) inadimplente, caberá ao CONDOMÍNIO pagar todas as contribuições devidas por aquele, vencidas ou vincendas, até a alienação da predita unidade a terceiro, quando então será o Condomínio ressarcido.

3.13.7. Nos termos do parágrafo 5º do art. 63 da lei 4.591/64, para os fins das medidas estipuladas nesta cláusula, a COMISSÃO DE REPRESENTANTES fica investida, pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), de mandato irrevogável, enquanto vigorar o presente contrato, com poderes para, em nome do condômino inadimplente, efetuar as citadas transações, podendo para este fim fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de construção e da cota de terreno e construção; outorgar as competentes escrituras e contratos, receber preços, dar quitações; imitar o arrematante na posse do imóvel, transmitir domínio, direito e ação; responder pela evicção; receber citação, propor e variar de ações; e também dos poderes “ad judicium”, a serem substabelecidos a advogado legalmente habilitado.

3.13.8. O ato de receber prestações com atraso não importará novação ou alteração das obrigações do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), constituindo, sempre, simples tolerância.

3.13.9. Se o atraso ou falta de pagamento das parcelas do custo estimativo, das revisões, das alterações e das modificações, der causa ao descumprimento do prazo de conclusão e entrega da obra, os inadimplentes ressarcirão ao INCORPORADOR os prejuízos, despesas ou dispêndios extras que do atraso decorrerem.

3.13.10. Todos os adquirentes serão responsáveis pelo ressarcimento acima previsto, se ocorrer atraso na conclusão do prédio em decorrência de redução do valor das revisões decidida pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES ou pela Assembléia.

3.13.11. Se, por qualquer motivo, inclusive os previstos nesta cláusula e na cláusula 3.5.1., as unidades que pertencerão aos proprietários do terreno, não forem entregues no prazo previsto na cláusula 3.5., **os custos de locação do apartamento para uso destes, conforme estipulado no contrato de incorporação e construção celebrados entre os proprietários dos terrenos e o INCORPORADOR, serão suportados por todos os adquirentes.**

3.14. Conta

3.14.1. As quantias recebidas pelo INCORPORADOR serão depositadas em conta corrente bancária vinculada ao empreendimento. As disponibilidades de caixa poderão ser aplicadas em títulos de bancos de primeira linha.

3.14.2. As importâncias recebidas e depositadas em conta bancária em nome do EDIFÍCIO (nome do edifício) serão movimentadas direta e exclusivamente pelo INCORPORADOR que fica desde já investido do mandato irrevogável e irretratável para emitir cheques, solicitar saldos e talões de cheques, colocar ou retirar títulos vinculados ao presente contrato em cobrança bancária, abrir e fechar contas bancárias e praticar todos os demais atos necessários.

3.15. Comissão de Representantes

3.15.1. A COMISSÃO DE REPRESENTANTES, eleita em Assembléia convocada pelo INCORPORADOR, será integrada por, pelo menos, 3 (três) PROMISSÁRIOS COMPRADORES, exercendo as atribuições dos artigos 50, 60, 61 e 63 da lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964.

3.15.2. Perderá automaticamente o mandato o membro da COMISSÃO DE REPRESENTANTES que se tornar inadimplente com as obrigações assumidas no presente contrato ou no de promessa de compra e venda da fração ideal do terreno, sendo substituído por um dos suplentes, por indicação dos outros membros.

3.15.3. A COMISSÃO DE REPRESENTANTES dos Condôminos deverá examinar no escritório do INCORPORADOR, independente de qualquer aviso ou notificação, a partir do 15º (décimo quinto) dia útil do mês seguinte, o balancete e a relação de despesas com os comprovantes relativos ao mês anterior.

3.15.4. O balancete e a relação de despesas mensais deverão levar o “visto” da COMISSÃO DE REPRESENTANTES, ficando desde já estipulado que o “visto” de qualquer membro da COMISSÃO DE REPRESENTANTES, aposto nos citados balancetes e relação de despesas, exonera o INCORPORADOR e constitui aprovação sem ressalva das contas.

3.15.5. Se dentro do prazo de 5 (cinco) dias corridos a contar do 15º (décimo quinto) dia útil não houver sido dado o “visto” por qualquer membro da COMISSÃO DE REPRESENTANTES, e nenhuma impugnação for feita por escrito, dentro deste prazo, as contas apresentadas estarão automaticamente aprovadas.

3.15.6. Havendo ressalva ou impugnação de algum item das contas, os demais serão aprovados e a COMISSÃO DE REPRESENTANTES terá o prazo de 5 (cinco) dias a contar da data da impugnação, para resolver e esclarecer a pendência. Findo este prazo, se não for dada uma solução para a pendência, fato que não suspenderá nem interromperá as obras do edifício, o INCORPORADOR fica desde já autorizado a contratar, às expensas do condomínio, empresa de auditoria independente, para dirimir e esclarecer a questão.

3.15.7. O INCORPORADOR poderá, a seu exclusivo critério, e para tanto fica desde já autorizado pelos PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), a financiar e cobrir com recursos próprios ou de terceiros qualquer “déficit” financeiro que ocorrer no caixa do condomínio, correndo por conta e ordem dos condôminos o principal e seus acréscimos (juros, taxas, etc).

3.16. Ligações

As despesas com ligação de água, esgoto, energia elétrica, telefone e outras dependentes de serviços públicos, concedidos ou não, constituem responsabilidade e encargo dos condôminos e serão entre eles rateadas proporcionalmente à fração ideal do terreno e área sub-rogada, cabendo ao INCORPORADOR a responsabilidade pela execução das instalações, segundo o projeto aprovado e respectivas especificações e observadas as normas técnicas.

3.17. Responsabilidade

3.17.1. O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) obriga-se a zelar, conservar e manter a unidade e o prédio, mesmo após obter do INCORPORADOR título de domínio, promovendo o que se fizer necessário, respondendo pelas omissões, excessos ou pelos danos que causar à unidade e ao prédio, obrigando-se a

cumprir e a fazer cumprir por todas as pessoas que ocuparem a unidade a qualquer título, dentre outros, os seguintes pontos:

- a) conservar as esquadrias da unidade (para evitar danos à sua durabilidade e prevenir infiltrações), fazendo revisão a cada 6 (seis) meses, devidamente comprovada;
- b) não ferir a camada impermeabilizada das fachadas do prédio, dos pavimentos de utilização comum, que deverão ser reconstituídas, se necessário, por pessoas habilitadas;
- c) rever, a cada 12 (doze) meses, através do condomínio, as fachadas e repor os revestimentos que estiverem faltando, em decorrência da ação do tempo (sol, chuva, vento) ou outros fatores;
- d) rever, também a cada 12 (doze) meses através do condomínio, a cobertura do prédio, especialmente telhas, calhas, rufos e chapins, a fim de repor danos derivados da ação do tempo (sol, chuva, vento) ou outros fatores;
- e) rever, também a cada 12 (doze) meses e através do condomínio, a laje impermeabilizada dos pavimentos de utilização comum;
- f) zelar, conservar e manter todos os equipamentos e acessórios da unidade e das partes comuns do prédio, promovendo o seu uso adequado e fazendo os necessários reparos através de assistência técnica direta dos fabricantes;
- g) conservar os rejuntamentos em geral, especialmente os dos pisos dos banheiros, cozinhas, áreas de serviço, peitoris e fachadas;
- h) não ultrapassar o nível máximo de terra vegetal nas jardineiras;
- i) efetuar a manutenção dos equipamentos elétricos e hidráulicos, conforme instruções a serem fornecidas pelo INCORPORADOR quando da entrega da unidade autônoma.

3.17.2. Em relação aos possíveis defeitos ocultos, já existentes na data da entrega da unidade, deverá o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), no prazo de 90 (noventa) dias contados da entrega, solicitar a intervenção do INCORPORADOR, por carta protocolada, especificando com detalhes a natureza e a origem do defeito.

3.17.3. No ato de entrega da unidade o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) firmará o Termo de Recebimento do Imóvel, no qual, dentre outros pontos, declarará ter o INCORPORADOR cumprido ou não as obrigações com relação à referida unidade e ao edifício como um todo, em especial no que se relaciona com as especificações técnicas e o acabamento, inclusive equipamentos da unidade e do prédio, explicitando a sua anuência com relação aos prazos de decadência para possíveis reclamações, da seguinte forma:

- a) prazo de decadência de 6 (seis) meses, contados da data de entrega da unidade, para possíveis defeitos, inexistentes à data da entrega, mas que venham a surgir dentro de aludido prazo decadencial;
- b) prazo de decadência de 5 (cinco) anos, contados da data do “habite-se” da unidade, com relação a vícios de construção que ameacem a solidez e a segurança da edificação, quanto a desabamento ou ruína.

3.17.4. Os serviços para conserto de defeitos verificados só poderão ser feitos pelo INCORPORADOR, pela assistência técnica do fabricante, do fornecedor ou por pessoa autorizada pela fábrica ou pelo fornecedor, constituindo o descumprimento das regras de garantia estipuladas nesta cláusula a perda do direito de reclamação, em juízo ou fora dele, contra ou perante o INCORPORADOR.

3.17.5. O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) obriga-se a inserir nos instrumentos de alienação ou de locação da unidade objeto desta escritura, cláusula que obrigue o adquirente ou locatário a cumprir rigorosamente as regras deste item, sob pena de responder pela sua omissão.

3.17.6. As disposições desta promessa obrigam e vinculam não só aos contratantes mas, também, aos seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título.

3.18. Alterações na unidade autônoma

Antes da execução de etapas da obra o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) poderá consultar o INCORPORADOR sobre a possibilidade de serem realizadas alterações em sua unidade autônoma.

3.18.1. As alterações solicitadas apenas serão realizadas se tecnicamente viáveis, não atingirem as partes comuns do prédio e não prejudicarem o bom andamento das obras, a critério exclusivo do INCORPORADOR.

3.18.2. O INCORPORADOR, concordando com as alterações consultadas, apresentará orçamento relativo às mesmas, que somente serão executadas após o pagamento, pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), das eventuais diferenças de custos. Se no prazo de 15 (quinze) dias contados da apresentação do orçamento o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) não se manifestar sobre ele, ficará o INCORPORADOR desobrigado de proceder as modificações e executarão o projeto original.

3.18.3. É expressamente vedada a compra, pagamento e/ou contratação pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) de qualquer material ou mão-de-obra para qualquer serviço de construção de sua unidade autônoma.

3.18.4. No caso de alterações na unidade autônoma, a remuneração do INCORPORADOR será de 20% (vinte por cento) sobre o custo total das obras respectivas.

3.18.5. Obriga-se o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) a não realizar em sua unidade, após o recebimento da mesma e até que seja expedido o necessário “habite-se”, qualquer alteração, modificação ou benfeitorias adicionais, que impeçam a sua concessão.

3.19. Relacionamento das partes sobre a execução das obras

3.19.1. O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) não poderá interferir no andamento normal da obra, seja mantendo entendimentos com o encarregado ou com os operários, seja permanecendo no local dos serviços, sem autorização do engenheiro responsável, devendo apresentar por escrito eventuais reclamações ou sugestões.

3.19.2. A fim de evitar acidentes, atrasos nos serviços ou prejuízos na produtividade da obra, é vedado ao(à) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) visitá-la sem permissão especial, por escrito, do engenheiro responsável.

3.20. Entrega da unidade

3.20.1. O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) apenas será imitido na posse de sua unidade se houver quitado, integralmente, todas as obrigações, inclusive de natureza financeira, assumidas no presente instrumento, podendo o INCORPORADOR ou a COMISSÃO DE REPRESENTANTES, se for o caso, exercer o direito de retenção sobre a referida unidade, como previsto no artigo 52 da lei 4.591/64.

3.20.2. Eventual autorização dada pelo INCORPORADOR para que o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) execute serviços ou instale bens em sua unidade autônoma não induzirá posse, que apenas será transmitida observado o disposto na cláusula anterior.

3.20.3. A ocupação pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) da unidade objeto deste contrato, sem o necessário consentimento, constituirá esbulho, ensejando ao INCORPORADOR ou à COMISSÃO DE REPRESENTANTES o exercício do direito de reintegração de posse da unidade.

QUARTA – CARÊNCIA

4.1. A incorporação tem o prazo de carência, nos termos da Lei 4.591/64, de 180 (cento e oitenta) dias, a contar do registro em Cartório da mesma, para ser viabilizada, conforme previsto na cláusula 1.2., podendo o INCORPORADOR dentro desse prazo revalidar o registro ou cancelar a incorporação e, nesta última hipótese, desistir do empreendimento.

4.2. Cancelada a incorporação, obriga-se o INCORPORADOR a devolver ao(à) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) as quantias já pagas, corrigidas de acordo com o mesmo índice apurado para remuneração das cadernetas de poupança.

QUINTA - FORO

O foro eleito para dirimir quaisquer ações oriundas deste negócio jurídico é o da localização do imóvel, com renúncia expressa das partes contratantes a qualquer outro foro, por mais especial ou privilegiado que seja ou que venha a ser, independentemente do domicílio ou residência dos contratantes.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor, devidamente testemunhadas.

Belo Horizonte, _____ de _____ de _____.

INCORPORADOR

PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)

Testemunhas:

DA: SEOMA / 5º DISME
A JAMIL RAHME

Em 22/01/03

De acordo com sua solicitação informamos que o valor a ser recolhido aos cofres públicos para o fornecimento de dados meteorológicos diários de precipitação total no período de 01 de Agosto 2002 a 22 de Janeiro de 2003 na localidade de Belo Horizonte – MG é de R\$ 90,00 (noventa reais).

Caso seja de seu interesse adquirir os dados acima descritos, solicito uma confirmação pelo fax (31) 3291-1501, que já deverá ser a guia de recolhimento (guia de depósito do Banco do Brasil, com a devida autenticação mecânica), juntamente com seu endereço para contato.

O prazo para atendimento é de até 03 (três) dias úteis, contados a partir da confirmação, sendo que este orçamento tem a validade de 03 (três) meses.

O depósito deverá ser efetuado no Banco do Brasil, em favor da **COF** na Agência **3602-1**, conta corrente n.º **170.500-8** e **código identificador 130.101.13901.001 – 9**, sendo que a guia **tem que estar** devidamente preenchida.

Obs: existe a possibilidade de ausência de dados, que serão supridos com a inclusão de outros dados fora do período solicitado, anteriores ou posteriores, dependendo da situação.

Quaisquer dúvidas poderão ser sanadas pelo telefone (31) 3291-1502/1501.

Atenciosamente,

Lener Taplion S. Azevedo
Instituto Nacional de Meteorologia - INMET
5º Distrito de Meteorologia - 5º DISME
Seção de Observação e Meteorologia Aplicada - SEOMA
Tel: (31) 3291-1502 - Telefax (31) 3291-1501
DISQUE - PREVISÃO DO TEMPO 0300 - 789 99 99

Atenção: Como supra citado é imprescindível o envio do endereço de correspondência, caso contrário, a solicitação ficará paralisada até que se regularize esta ocorrência.

Esta mensagem foi verificada pelo [E-mail Protegido Terra](#).

Scan engine: VirusScan / Atualizado em 15/01/2003 / Versão: 1.3.13

Proteja o seu e-mail Terra: <http://www.emailprotegido.terra.com.br/>

ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

1. DISCRIMINAÇÃO:

UNIDADES	PREÇOS DE VENDA (R\$)	CUSTO DE CONSTRUÇÃO (R\$)	FRAÇÃO-IDEAL (R\$)
Apt° Tipo 9 unid.	129,09 m2 x R\$2.250,00/m2 = 290.452,50	246,09 m2 x R\$701,03/m2 = 172.516,47	117.936,03
Apt° Cobertura 1 unid.	174,48 m2 x R\$2.250,00/m2 + 107,75m2 x R\$2.250,00/m2 x 0,20 = 441.067,50	378,81 m2 x R\$701,03/m2 = 265.557,17	175.510,33
Loja 1 unid.	31,53 m2 x R\$1.700,00/m2 = 53.601,00	28,38 m2 x R\$701,03/m2 = 19.895,23	33.705,77
TOTAIS	3.108.741,00	1.838.100,66	1.270.640,34

2. ÁREA SUB-ROGADA:

- 2.1. Unidades: 1 apartamento-tipo + 1 apartamento de cobertura + 1 loja
2.2. Área: 246,09m2 + 378,81m2 + 28,38m2 = 653,28m2 (24,91% da área equivalente total)
2.3. Valor: R\$290.452,50 + R\$441.067,50 + R\$53.601,00 : R\$ 785.121,00

3. RESULTADO:

- 3.1. RECEITAS: Frações-ideais de 8 apartamentos-tipo : R\$ 943.488,22
3.2. DESPESAS:
3.2.1. Custo de construção da área sub-rogada : R\$ 457.968,88
3.2.2. Comercialização das unidades vendáveis : R\$ 116.181,00
3.2.3. Comercialização do terreno : R\$ 31.080,00
3.2.4. Custo Operacional : R\$ 30.000,00

LUCRO DA INCORPORAÇÃO : R\$ 308.258,34