

INSTRUMENTO PARTICULAR DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO DO

“(NOME DO EMPREENDIMENTO)”

PROPRIETÁRIA DO TERRENO –

Denominação –

CNPJ –

Sede –

Sócio/representante legal/procurador (mencionar o artigo/cláusula do ato constitutivo que trata da representação da pessoa jurídica e, caso haja procuração, mencionar o cartório em que foi lavrada, data e número do livro e folhas).

INCORPORADORA – assume a responsabilidade legal da incorporação, nos termos dos artigos 29 e 31, alínea A, da Lei 4.591/64:

Denominação –

CNPJ –

Sede –

Sócio/representante legal/procurador (mencionar o artigo/cláusula do ato constitutivo que trata da representação da pessoa jurídica e, caso haja procuração, mencionar o cartório em que foi lavrada, data e número do livro e folhas).

I – DO IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO

1-) MATRICULA -

2-) DESCRIÇÃO - * (descrição do terreno idêntica a matrícula).**

3-) CADASTRO MUNICIPAL - o imóvel objeto de incorporação está cadastrado na Municipalidade de Piracicaba/SP, Setor **XX**, Quadra **XXX**, Lote **XXX**, Sublote **XXX**, CPD n.º **XXXXX**.

4-) ACESSÕES (CONSTRUÇÕES) – O imóvel acima descrito não contém acessões (construções).

Ou

O imóvel acima descrito contém acessões (construções) que estão averbadas na matrícula, as quais continuarão no imóvel como canteiro de obras e serão demolidas anteriormente ao registro da instituição e especificação de condomínio.

II – DO TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

1-) O imóvel acima descrito foi havido pela proprietária através da (conforme o caso):

ESCRITURA – **Negócio jurídico, Tabelião, livro, folha, data. OU**

INSTRUMENTO PARTICULAR - **Negócio jurídico, data, local. OU**

TÍTULO JUDICIAL – **Tipo de ação, Vara, local, data.**

e encontra-se registrada sob o nº ****** na matrícula nº *******, do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Piracicaba-SP.

III – DO OBJETO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

1-) DENOMINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO –

2-) NATUREZA - (**residencial /comercial /misto{residencial/comercial}**).

3-) APROVAÇÕES URBANÍSTICAS- (**excluir aqueles que não se aplicam ao empreendimento / incluir caso exista uma outra aprovação**)

3.1-) Prefeitura Municipal de Piracicaba – Alvará de Licença nº....., data:....., relativo ao processo nº.....

3.2-) Graprohab – nº....., data:, processo.....

3.3-) Cetesb – nº, data:

4-) ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (DE ACORDO COM O PROJETO) –
m²

5-) ACESSO – O empreendimento terá acesso pela Rua..... e receberá o número (**constar o endereço igual ao expresso no Alvará de Licença**) em Piracicaba/SP.

IV - DA COMPOSIÇÃO

O empreendimento acima descrito será composto por **xxx** unidades autônomas numeradas de **xxx** à **xxx**, constituídas por (**ex: casas térreas – casas assobradadas – residências**) e dos seguintes itens: (**..... vagas de garagem numeradas de ... a ..., guarita, DML, lixeira, playground, churrasqueira, área de circulação de pedestres e veículos, jardins, – mencionar conforme áreas que constam do projeto**)

V - DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

1 – PARTES DE USO COMUM

São partes de uso comum do condomínio aquelas definidas pelo Artigo 3º da Lei nº 4.591/64, tidas e havidas como inalienáveis e indivisíveis, acessórias indissolavelmente ligadas às demais partes do conjunto, as quais por sua natureza ou destino são de uso e utilidade comum a todos os condôminos e além do terreno, são de modo especial as seguintes: **(*descrever neste item o mesmo descrito no item IV, excluindo da descrição as unidades autônomas. **As vagas de garagem computadas na área de uso comum de divisão não proporcional e as de uso comum de divisão proporcional devem ser descritas neste item, devendo conter a menção a qual tipo de área se trata)**, (ex: os muros divisórios, as divisórias das unidades autônomas com as partes comuns, os portões e grades, os encanamentos de água, esgoto, a fiação e condutores de energia elétrica, os pontos de luz das paredes comuns, as calhas, os condutores de águas pluviais até o ponto de intersecção com ligações das unidades autônomas, os equipamentos de proteção e combate a incêndios; enfim tudo mais que por sua natureza ou função forem de uso e de serventia comum a todos os condôminos).

2 – UNIDADES AUTÔNOMAS

São partes de propriedade exclusiva e autônoma de cada condômino, das quais podem dispor livremente, as respectivas unidades residenciais em número de **xxx** (casas ou residências) numeradas de **xxx** à **xxx**.

VI - ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

As unidades autônomas mencionadas no item anterior, terão as seguintes áreas e frações ideais a saber:

(Regras: *As áreas deverão ser descritas de forma idêntica ao especificado no quadro II da NBR 12.721/2006 da ABNT. ** Deverá ser feita a descrição da área de uso exclusivo situada junto a cada unidade autônoma, que será destinada a vaga de garagem, quintal, jardim, etc.)

- Exemplo 1 (casas assobradadas):

Casa 01

Área construída privativa de **XXX,XX** m², sendo **XX,XX** m² no pavimento térreo (que é a projeção física da construção) e **XX,XX** m² no pavimento superior.

Área construída Comum de **XXX,XX** m², sendo **XXX,XX** m² de **área de divisão não proporcional**, construída descoberta, de uso privativo, destinada a garagem, jardim e quintal (mencionar conforme consta do projeto); **X,XX** m² de **área de divisão proporcional construída coberta** (guarita/depósito de materiais e lixo... – mencionar conforme consta do projeto); e **X,XX** m² de **área de divisão proporcional construída descoberta** (vias de circulação/passeio/gramado/vagas visitantes... – mencionar conforme consta do projeto).

Total de **XXX,XX** m².

Coefficiente de Proporcionalidade - Fração de **X,XXXX** %

Área de uso exclusivo da unidade = **XXX,XX** m², corresponde ao terreno de uso exclusivo destinado a garagem, jardim e quintal da casa (mencionar conforme consta do projeto), mais a área de projeção física da construção, e assim se descreve: **(descrever o terreno)**

* Fazer, para cada unidade autônoma, um quadro conforme o modelo acima.

- Exemplo 2 (casas térreas):

Casa 02

Área construída privativa de **XXX,XX** m².

Área construída Comum de **XXX,XX** m², sendo **XXX,XX** m² de **área de divisão não proporcional**, construída descoberta, de uso privativo, destinada a garagem, jardim e quintal (mencionar conforme consta do projeto); **X,XX** m² de **área de divisão proporcional construída coberta** (guarita/depósito de materiais e lixo... – mencionar conforme consta do projeto); e **X,XX** m² de **área de divisão proporcional construída descoberta** (vias de circulação/passeio/gramado/vagas visitantes... – mencionar conforme consta do projeto).

Total de **XXX,XX** m².

Coefficiente de Proporcionalidade - Fração de **X,XXXX** %

Área de uso exclusivo da unidade = **XXX,XX** m², corresponde ao terreno de uso exclusivo destinado a garagem, jardim e quintal da casa (mencionar conforme consta do projeto), mais a área de projeção física da construção, e assim se descreve: **(descrever o terreno)**.

* Fazer, para cada unidade autônoma, um quadro conforme o modelo acima.

VII - DAS VAGAS DE GARAGEM

O empreendimento conterà **xxx** vagas de garagem, asssim divididas:

***Excluir as mencionadas abaixo que não existirem no empreendimento.**

xxx vagas computadas como área comum de divisão proporcional, numeradas de xxx à xxx; **(coluna 35 do quadro II)**

xxx vagas computadas como área comum de divisão não proporcional, numeradas de xxx à xxx; **(coluna 28 do quadro II)**

xxx vagas privativas, acessórias às unidades autonomas, numeradas de xxx à xxx; **(coluna 21 do quadro II)**

xxx vagas autônomas, numeradas de xxx à xxx; **(coluna 20 do quadro II)**

VIII – DAS VAGAS DE GARAGEM E SUA UTILIZAÇÃO PELAS UNIDADES AUTÔNOMAS

*** CASO AS VAGAS DE GARAGEM ESTEJAM LOCALIZADAS NAS ÁREAS DE USO EXCLUSIVO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS, MENCIONAR APENAS QUANTOS VEÍCULOS CADA GARAGEM COMPORTA;**

**** CASO HAJA NO EMPREENDIMENTO UM LOCAL ESPECÍFICO PARA A GARAGEM, MENCIONAR CONFORME OS MODELOS ABAIXO – ESCOLHER QUAL SE APLICA DOS TRÊS TIPOS:**

VAGAS - ÁREA PRIVATIVA ACESSÓRIA:

As vagas de garagem numeradas de ... à, estão situadas na área privativa acessória das unidades, serão **vinculadas** aos apartamentos da seguinte forma:

Casa	Vaga nº	Localização
xxx	xxx	Subsolo/ Térreo
xxx	xxx	Subsolo/ Térreo

VAGAS - ÁREA COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL

As vagas de garagem numeradas de ... à, estão situadas na área comum de divisão não proporcional das unidades, cabendo a cada unidade o **direito de uso exclusivo** das vagas da seguinte forma:

Casa	Vaga nº	Localização
xxx	xxx	Subsolo/ Térreo
xxx	xxx	Subsolo/ Térreo

VAGAS ÁREA DE USO COMUM DE “DIVISÃO PROPORCIONAL”

As vagas de garagem numeradas de ... à, estão situadas na área de uso comum de divisão proporcional do condomínio e serão distribuídas entre os condôminos de modo que caberá a cada unidade o **direito de uso de xx vagas indeterminadas**.

* Caso os todos as casas tenham a mesma área e o direito ao uso do mesmo número de vagas, e todas as vagas de garagem também tenham a mesma área, poderão os interessados optar pelo enquadramento das vagas de garagem como áreas comuns de divisão não proporcional ou de divisão proporcional, podendo ou não, por ocasião do registro da incorporação, fazer a vinculação das casas às vagas.

IX - DECLARAÇÕES PARA EFEITOS DO ARTIGO 32 DA LEI 4.591/64

Em cumprimento ao disposto no artigo 32 da Lei 4.591/64, declara-se o que segue:

a) Alínea “h”

Para os fins do disposto na **alínea “h”** do artigo 32, da Lei 4.591/64, **DECLARA** que o valor global da construção, calculado de acordo com os índices do SINDUSCON é de **R\$xxx** (campo 13 - custo global da obra - quadro III da NBR 12.721/2006), atribuindo ao terreno o valor de **R\$xxx** (o valor atribuído ao terreno não poderá ser inferior ao valor venal, nem inferior ao valor da aquisição).

b) Alínea “i”

Para os fins do disposto na **alínea “i”** do artigo 32, da Lei 4.591/64, **DECLARA** que a discriminação das **FRAÇÕES IDEAIS** do terreno que corresponderão às unidades autônomas, encontra-se descrita no item **VI** do presente memorial de incorporação.

c) Alínea “l”

(o terreno em moeda corrente)

Para os fins do disposto na **alínea “l”** do artigo 32, da Lei 4.591/64, **DECLARA** que adquiriu o referido terreno em moeda corrente do país e que, portanto não está sujeita a entregar nenhuma unidade para pagamento do mesmo.

(terreno pago em unidades autônomas)

Para os fins do disposto na **alínea “l”** do artigo 32, da Lei 4.591/64, **DECLARA** que o terreno será pago da seguinte forma: **(constar Tabelião, livro, fls, data, da escritura de permuta; identificar a parcela que, se houver, será paga em dinheiro e/ou 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; e se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo).**

d) Alínea “m”

(proprietária e incorporadora - mesma pessoa)

Para os fins do disposto na **alínea “m”** do artigo 32, da Lei 4.591/64, **DECLARA QUE NÃO HÁ INSTRUMENTO DE MANDATO**, uma vez que é proprietária do terreno acima identificado (ou, conforme o caso, é titular de direito real relativo à aquisição do terreno), portanto, assume total responsabilidade pela incorporação imobiliária.

(proprietária e incorporadora pessoas distintas)

Para os fins do disposto na **alínea “m”** do artigo 32, da Lei 4.591/64, **DECLARA** que apresenta a procuração pública lavrada no ******* (constar Tabelião, livro, fls e data da procuração).

e) **Alínea “n”**

(Caso não tenha prazo de carência, constar da seguinte forma:)

Para os fins do disposto na **alínea “n”** do artigo 32, da Lei 4.591/64, **DECLARA** que **NÃO HÁVERÁ PRAZO DE CARÊNCIA** para a efetivação da incorporação.

(Caso tenha prazo de carência, sugerimos um texto, adaptar à sua realidade:)

Para os fins do disposto na **alínea “n”** do artigo 32, da Lei 4.591/64, **DECLARA** que para efeitos de registro de Incorporação, fica fixado para efetivação da incorporação, o prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, dentro do qual a declarante se reserva o direito de desistir do empreendimento, caso não comercialize pelo menos **xxx%** das unidades que compõem o empreendimento em apreço; sendo que em caso de desistência da incorporação, a declarante denunciará sua intenção ao Registro de Imóveis, bem como comunicará aos adquirentes ou candidatos a aquisição das unidades autônomas, restituindo-lhes dentro de 30 dias, as quantias que deles houver recebido, sob pena de serem elas cobradas por via executiva, a declarante cumprirá, além das obrigações acima, todas as previstas no artigo 35, parágrafo 2º e artigo 36 da Lei 4.591/64.

f) Alínea “p”

Para os fins do disposto na **alínea “p”** do artigo 32, da Lei 4.591/64, **DECLARA** que as vagas de garagem encontram-se discriminadas no **item IX** do presente memorial de incorporação.

g-) Contrato padrão

(Caso seja apresentado o contrato padrão, constar da seguinte forma:)

Para os fins do disposto no art. 67, §§ 3º e 4º da Lei 4.591/64, **DECLARA** que apresenta o contrato padrão contendo as cláusulas, termos e condições comuns a todos os adquirentes das unidades autônomas.

(Caso não haja interesse na apresentação do contrato padrão, constar da seguinte forma:)

Conforme faculdade conferida pelo art. 67 da Lei 4.591/64, **DECLARA** que não tem interesse na apresentação do contrato padrão contendo as cláusulas, termos e condições comuns a todos os adquirentes das unidades autônomas, uma vez que tais cláusulas comuns constarão em todos os contratos firmados com os adquirentes.

h-) Da diferença de critérios relativos à área construída (Municipalidade e ABNT)

A incorporadora, o responsável técnico pela obra e o autor dos quadros da NBR 12721 da ABNT **DECLARAM** que a área real total do empreendimento, expressa nos referidos quadros da ABNT, é diferente da área total construída constante do Alvará de Licença e dos projetos aprovados pela Prefeitura Municipal, visto que a ABNT considera como “área construída” todas as áreas situadas nos diversos pavimentos do empreendimento, sejam elas cobertas ou descobertas, e a Municipalidade considera “área construída” tão somente as áreas cobertas do empreendimento.

X – REQUERIMENTO

Declaramos que os documentos exigidos pelo artigo 32, alíneas de “A” a “P”, e demais disposições da Lei 4.591/64 encontram-se relacionados em ordem alfabética, compondo um processo indivisível para ser arquivado no Segundo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Piracicaba, assim **REQUEREMOS** que seja registrada na matrícula nº..... a **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA** do empreendimento acima descrito.

Piracicaba, xx de xxxx de xxxx.

(denominação da proprietária - assinatura do representante legal - reconhecimento da firma)

Responsável técnico pela obra e autor dos quadros NBR 12721 da ABNT

- assinaturas - reconhecimento das firmas