

# INSTRUMENTO PARTICULAR DE REGULARIZAÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO

## CONDOMÍNIO XXXXX

### 01. OBJETO

Objeto deste instrumento particular de especificação de condomínio corresponde ao Condomínio xxx, e foi elaborado em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.310/2018, Lei Federal nº 4.591/1964 e Lei Federal nº 10.406/2002.

O Condomínio xxx foi mapeado e classificado pelo Município de Campinas como objeto de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E, nos termos do inciso II do artigo 13 da Lei Federal nº 13.465/2017 c/c inciso II do artigo 5º do Decreto federal nº 9.310/2018.

Sua regularização se deu na modalidade de condomínio de lotes, observando as disposições insertas no Capítulo VI da Lei Federal nº 13.465/2017 e Lei Federal nº 10.406/2002.

O Condomínio xxx está localizado no Remanescente da Gleba xx – Loteamento xxx, composto por 04 (quatro) unidades autônomas (lotes) de terreno exclusivos e área comum. O acesso principal ao empreendimento, denominado Condomínio xxx se dá pela Rua xxx, nº xxx - Loteamento xxx.

### 02. IMÓVEL

Partindo do Ponto 01, de coordenadas N = 7.477.XXX,05 e E = 287.XXX,99 (Sistema de Coordenadas SIRGAS 2000), situado no limite da Área de Terras destacada da Gleba XX do Loteamento xxx, objeto da matrícula nº xx.xxx - 2º C.R.I. de Campinas-SP e da Gleba XX, objeto da matrícula nº xxx - 2º C.R.I. de Campinas-SP e a Rua xxx (antigo caminho dois do Lot. xxx); deste ponto segue confrontando com a Área de Terras destacada da Gleba XX do Loteamento xxx, objeto da matrícula nº xxx - 2º C.R.I. de Campinas-SP, com rumo de 22°54'55" SE e distância de 45,00m até o ponto 02, de coordenadas N = 7.477.XXX,61 e E = 287.XXX,50; deste, deflete a direita e segue em linha reta confrontando com o Lote XX da Chácara xxx, objeto da matrícula n.º xxx do 2º C.R.I. de Campinas-SP, com rumo de 66°55'18" SW e distância de 81,30m até o ponto 03, de coordenadas N = 7.477.XXX,48 e E = 287.XXX,10; deste deflete a direita e segue em linha reta confrontando com a Gleba XX – Lot. xxx, objeto da matrícula n.º xxx do 2º C.R.I. de Campinas-SP, com rumo de 22°01'09" NW e distância de 8,32m até o ponto 04, de coordenadas N = 7.477.XXX,20 e E = 287.XXX,98; deste segue em linha reta confrontando com a Lote XX – Lot. xxx, objeto da matrícula n.º xxx - 2º C.R.I. de Campinas-SP, com rumo de 22°01'09" NW e distância de 36,68m até o ponto 05, de coordenadas N = 7.477.XXX,41 e E = 287.XXX,14; deste deflete a direita e segue em linha reta com rumo de 68°17'18" NE e distância de 19,36m até o ponto 06, de coordenadas N = 7.477.XXX,56 e E = 287.XXX,11; deste deflete a esquerda e segue em linha reta com rumo de

67°11'40" NE e distância de 23,17m até o ponto 07, de coordenadas N = 7.477.XXX,54 e E = 287.XXX,46; deste deflete a esquerda e segue em linha reta com rumo de 66°38'45" NE e distância de 19,67m até o ponto 08, de coordenadas N = 7.477.XXX,34 e E = 287.XXX,52; deste deflete a esquerda e segue em linha reta com rumo 66°10'45" NE e distância de 19,10m; até o ponto 01, confrontando do ponto 05 ao ponto 01 com o Lote XX – Remanescente da Gleba XX – Lot. xxxx, objeto da matrícula nº xxx - 2º C.R.I. de Campinas-SP; ponto este que é o referencial de partida da presente descrição, perfazendo uma área de 3.658,50 m<sup>2</sup>.

### **03. DOS PROPRIETÁRIOS**

Constam como proprietários do Condomínio xxx: xxxx, brasileira, XXX, portadora do RG nº xxxx/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº xxxx, residente e domiciliada à Rua xxx, n.º xxx, casa xx, Distrito de Barão Geraldo, neste Município de Campinas; xxxxx, brasileira, XXX, portadora do RG nº xxxx/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº xxxx, casada com xxxx, portador do RG xxxx/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº xxxx, sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residente e domiciliada à Rua xxx, n.º xxx, apartamento xxx, Bloco xxx, neste Município de Campinas; xxxxxx, brasileira, XXX, portadora do RG nº xxxx/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº xxxxxx, residente e domiciliada à Avenida xxx, nº xxx, neste Município de Campinas. Tais dados da qualificação encontram-se conforme Matrícula nº xxxx do 2º Registro de Imóveis de Campinas/SP.

### **04. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO**

Os proprietários supraqualificados são legitimados, conforme incisos II e II do artigo 14 da Lei Federal nº 13.465/2017 c/c incisos II e III do do Decreto federal nº 9.310/2018, e beneficiários da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E do Condomínio xxxxx, implantado sobre a área descrita no item 2, abaixo caracterizado, instituindo-o na modalidade de condomínio de lotes, individualizando as unidades autônomas (lotes), como segue, com base na Lei Federal nº 4.591/1964, Lei Federal nº 10.406/2002, Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Deferal nº 9.310/2018, conforme projetos aprovados pelo Município de Campinas.

### **05. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

#### **Implantação Geral**

O Condomínio xxxx é composto por 04 (quatro) unidade autônomas (lotes) e por áreas de propriedade e uso comum, além daquelas relacionadas no §2º do artigo 1.331 da Lei nº 10.406/2002, constantes na convenção de condomínio, anexa ao presente instrumento, para todos os seus efeitos de direito.

#### **Implantação do Empreendimento**

O Condomínio xxxx é composto pelas seguintes áreas e partes: acesso ao condomínio, áreas comuns, vias de circulação interna, 04 (quatro) unidades autônomas (lotes).

### **06. DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO DE LOTES**

O Condomínio xxxx abrange partes de propriedade e uso comum e partes de propriedade exclusiva, a saber:

### **Partes Comuns**

As áreas de uso comum são aquelas definidas no Art. 3º da Lei 4.591/1964, bem como no Art. 1331, parágrafo 2º, do Código Civil Brasileiro, tidas e havidas como coisas ou partes inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às demais partes do Condomínio, às quais, por sua natureza e destino, são de uso ou utilidade comum do Condomínio, tais como:

- a) O terreno, com sua correspondente área: os jardins, o gramado e muros de divisa;
- b) As áreas de circulação interna do condomínio, acesso às vias e logradouros públicos, o passeio interno;
- c) Encanamentos de água, esgoto, fios troncos de luz, força, telefone e TV, bem como as instalações respectivas até o ponto de ligação com as linhas de propriedade privativa;
- d) Condutores de água pluvial e esgoto, reservatórios, registros, bombas como os respectivos pertences;
- e) Todos os espaços cobertos e descobertos e seus futuros equipamentos destinados ao uso comum e previstos no projeto aprovado;
- f) E tudo mais que se destine ao uso comum do condomínio e dos condôminos.

### **Partes Privativas**

São partes de propriedade exclusiva, portanto autônomas, com seus pertences e acessórios, as construções com seus respectivos terrenos exclusivos e as vagas de garagem neles localizadas, numeradas no Projeto de regularização fundiária aprovado.

As áreas foram calculadas segundo o critério de áreas reais, definido pela NBR12.721.

§1º - A fração ideal no solo e nas outras partes comuns atende ao disposto no §3º do artigo 1.331 da Lei 10.406/2002, com alteração introduzida pelo Art. 58º da Lei 10.931/2004.

§2º - À cada unidade corresponderão as seguintes áreas e fração ideal no solo e nas outras partes comuns:

- Unidade 01 - Possui um total de 671,15m<sup>2</sup>, referente a área de terreno de utilização exclusiva/privativa e, área de uso comum + via de circulação interna de 244,6625m<sup>2</sup>, que representa no todo do terreno condominial a uma fração ideal, no solo e nas outras partes comuns, de 25,0325%.

- Unidade 02 - Possui um total de 654,78m<sup>2</sup>, referente a área de terreno de utilização

exclusiva/privativa e, área de uso comum + via de circulação interna de 244,6625m<sup>2</sup>, que representa no todo do terreno condominial a uma fração ideal, no solo e nas outras partes comuns, de 24,5850%.

- Unidade 03 - Possui um total de 668,06m<sup>2</sup>, referente a área de terreno de utilização exclusiva/privativa e, área de uso comum + via de circulação interna de 244,6625m<sup>2</sup>, que representa no todo do terreno condominial a uma fração ideal, no solo e nas outras partes comuns, de 24,9480%.

- Unidade 04 - Possui um total de 685,86m<sup>2</sup>, referente a área de terreno de utilização exclusiva/privativa e, área de uso comum + via de circulação interna de 244,6625m<sup>2</sup>, que representa no todo do terreno condominial a uma fração ideal, no solo e nas outras partes comuns, de 25,4345%.

## **07. CONFRONTAÇÕES DAS UNIDADES AUTÔNOMAS E ÁREAS COMUNS**

As confrontações das unidades autônomas (lotes) de nº 01 a 04 têm como referência quem da unidade autônoma (lote) olha para a via de circulação internado Condomínio, a saber:

### **UNIDADE 01 (LOTE 01)**

Inicia-se a descrição no ponto "A", de coordenadas E = 287.xxx,48 e N = 7.477.xxx,14, com extensão de 19,46m, confrontando com a Via de Circulação Interna; deflete a direita com extensão de 27,38m, confrontando com a Unidade 02 (Lote 02); deflete a direita com extensão de 0,56m e mesma confrontação; deflete a esquerda com extensão de 6,89m e mesma confrontação; deflete a direita com extensão de 19,10m, confrontando com o Lote 28 – Remanescente da Gleba XX – Loteamento xxxx; deflete a direita e segue com extensão de 34,65m, confrontando com a Rua xxxx (Antigo xxxx do Loteamento xxxx), encontrando o ponto inicial, encerrando uma área de 671,15m<sup>2</sup>.

### **UNIDADE 02 (LOTE 02)**

Inicia-se a descrição no ponto "B", de coordenadas E = 287.xxx,54 e N = 7.477.xxx,61, com extensão de 19,02m, confrontando com a Via de Circulação Interna; deflete à direita e segue com extensão de 34,10m, confrontando com a Unidade 03 (Lote 03); deflete a direita com extensão de 19,67m, confrontando com o Lote xx – Remanescente da Gleba xx – Loteamento xxxx; deflete a direita e segue com extensão de 6,89m, confrontando do com a Unidade 01 (Lote 01); deflete a direita com extensão de 0,56m e mesma confrontação; deflete a esquerda com extensão de 27,38m e mesma confrontação; encontrando o ponto inicial, encerrando uma área de 654,78m<sup>2</sup>.

### **UNIDADE 03 (LOTE 03)**

Inicia-se a descrição no ponto "C", de coordenadas E = 287.xxx,00 e N = 7.477.xxx,24, com extensão de 1,15m, confrontando com a Via de Circulação Interna; deflete a direita com raio de curva de 7,86m com extensão de 6,66m e mesma confrontação; deflete a esquerda com

raio de curva de 9,74m com extensão 9,73m e mesma confrontação; segue em linha reta com extensão de 8,46m e mesma confrontação; deflete à direita e segue com extensão de 26,53m, confrontando com a Unidade 04 (Lote 04); deflete à direita com extensão de 23,17m, confrontando com o Lote xx – Remanescente da Gleba xx – Loteamento xxxx; deflete à direita com extensão de 34,10m, confrontando com a Unidade 02 (Lote 02), encontrando o ponto inicial, encerrando uma área de 668,06m<sup>2</sup>.

#### **UNIDADE 04 (LOTE 04)**

Inicia-se a descrição no ponto “D”, de coordenadas E = 287.xxx,51 e N = 7.477.xxx,15, com extensão de 8,21m confrontando com a Via de Circulação Interna; deflete à direita e segue com extensão de 19,96m, confrontando com Área Comum, deflete à direita com extensão de 35,07m, confrontando com o Lote xx – Loteamento xxxx; deflete à direita e segue com extensão de 19,36m, confrontando com o Lote xx – Remanescente da Gleba xx – Loteamento xxx; deflete à direita com extensão de 26,53m, confrontando com o a Unidade 03 (Lote 03), encontrando o ponto inicial, encerrando uma área de 685,86m<sup>2</sup>.

Esta unidade (lote) contém uma viela sanitária de esgoto, localizada no fundo com largura de 3,00m, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 3,00m de comprimento na lateral direita, confrontando com a Área Comum do Condomínio xxxx, medindo 35,07m de comprimento no fundo, confrontando com o Lote xx – Loteamento xxxx, medindo 3,00m de comprimento na lateral esquerda, confrontando com o Lote xx – Remanescente da Gleba xx – Loteamento xxx, medindo 35,02m de comprimento na frente, confrontando com a própria Unidade 4. Totalizando uma área de 105,12m<sup>2</sup>.

#### **Via de Circulação Interna**

A descrição tem início no ponto “A”, de coordenadas E = 287.xxx,48 e N = 7.477.xxx,14, confluência da Rua xxx (Antigo xxxx do Loteamento xxxxx) com a Unidade 01 (Lote 01); segue com extensão de 10,35m, confrontando com a Rua xxxxx (Antigo xxxx do Loteamento xxxx); deflete à direita e segue com extensão de 61,11m, confrontando com o Lote 26 do Loteamento xxx; deflete à direita e segue com extensão de 10,02m, confrontando com a Área Comum; segue com extensão de 8,21m, confrontando com a Unidade 04 (Lote 04); deflete à direita e segue com extensão de 8,46m, confrontando com a Unidade 03 (Lote 03); deflete à direita e segue com raio de curva de 9,74m com extensão de 9,73m e mesma confrontação; deflete à esquerda e segue com raio de curva de 7,86m com extensão de 6,66m e mesma confrontação; segue em linha reta com extensão de 1,15m e mesma confrontação; segue com extensão de 19,02m, confrontando com a Unidade 02 (Lote 02); segue com extensão de 19,46m, confrontando com a Unidade 01 (Lote 01), encontrando o ponto inicial, encerrando uma área de 776,16m<sup>2</sup>.

#### **Área Comum**

Para quem de dentro da Área Comum olha para a Via de Circulação Interna inicia-se a descrição no ponto “E”, de coordenadas E = 287.xxx,71 e N = 7.477.xxx,60, com extensão de

10,02m confrontando com a Via de Circulação Interna; deflete a direita e segue com extensão de 20,19m, confrontando com o Lote xx da Loteamento xxx; deflete a direita e segue com extensão de 8,32m, confrontando com a Gleba xxx – Loteamento xxxxxx, segue com extensão de 1,61m, confrontando com o Lote xx – Loteamento xxxxx; deflete a direita e segue com extensão de 19,96m, confrontando com a Unidade 04 (Lote 04), encontrando o ponto inicial, encerrando uma área de 204,49m<sup>2</sup>.

Esta Área Comum contém uma viela sanitária de esgoto, localizada no fundo com largura de 3,00m, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 3,00m de comprimento na lateral direita, confrontando com o Lote xx da xxxx, medindo 8,32m de comprimento no fundo, confrontando com o Gleba xxx – Loteamento xxxxx, mais 1,61m de comprimento no fundo, confrontando com o Lote xxxx – Loteamento xxxxx, medindo 3,00m de comprimento na lateral esquerda, confrontando com a Unidade 4 do Condomínio xxxxx, medindo 10,19m de comprimento na frente, confrontando com a própria Área Comum do Condomínio xxxxx. Totalizando uma área de 30,44m<sup>2</sup>.

## 08. ÁREAS E FRAÇÕES ATRIBUÍDAS ÀS UNIDADES (LOTES)

As áreas foram calculadas segundo o critério de áreas reais, definido pela NBR12.721.

Sobre o terreno com área de 3.658,50m<sup>2</sup> foram ocupados 2.679,85m<sup>2</sup>, correspondente a área privativa e 978,65m<sup>2</sup>, correspondentes a área comum.

A fração ideal no solo e nas outras partes comuns atende ao disposto no §3º do artigo 1.331 da Lei nº 10.406/2002, com alteração introduzida pela Lei10.931/2004.

Abaixo, segue o quadro de áreas do Condomínio xxxxx, senão vejamos:

QUADRO DE ÁREAS				
UNIDADE AUTÔNOMA	ÁREA DA UNIDADE PRIVATIVA (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE USO COMUM + VIA DE CIRCULAÇÃO INTERNA (m <sup>2</sup> )	FRAÇÃO IDEAL (m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE (%)
UNIDADE 01 (LOTE 01)	671,15	244,6625	915,8125	25,0325
UNIDADE 02 (LOTE 02)	654,78	244,6625	899,4425	24,5850
UNIDADE 03 (LOTE 03)	668,06	244,6625	912,7225	24,9480
UNIDADE 04 (LOTE 04)	685,86	244,6625	930,5225	25,4345
TOTAL DE UNIDADES/LOTES - 04	2.679,85	978,65	3.658,50	100,00
TOTAL GERAL: 3.658,50m <sup>2</sup>				

## 09. DECLARAÇÕES

- Quanto ao HISTÓRICO VINTENÁRIO, informamos: Considerando que imóvel é oriundo da regularização fundiária urbana, que constitui forma

originária de aquisição de propriedade, deixamos de juntar o documento.

- Quanto às FRAÇÕES IDEAIS, informamos:  
Os proprietários declaram que as frações ideais no solo e nas outras partes comuns estão descritas no item 8 do presente instrumento.
- Quanto a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, informamos:  
Anexa, em apartado, ao presente instrumento.
- Quanto ao PRAZO DE CARÊNCIA  
Os proprietários declaram que o Condomínio xxxx não está sujeito ao regime de carência, de que trata o artigo 34 da Lei nº4591/1964.

## 10. VALORES

### 10.1. Valor estimado dos custos de infraestrutura:

R\$4.659.022,95

### 10.2. Valor venal do terreno 2023:

$3.658,50\text{m}^2 \times \text{R}\$585,68 = \text{R}\$2.142.710,28$

(Área do terreno x valor do metro quadrado do terreno)

(Valor R\$585,68/m<sup>2</sup> de terreno—Fonte:Prefeitura Municipal de Campinas—2023)

### 10.3. Valor total do empreendimento:

$\text{R}\$4.659.022,95 + \text{R}\$2.142.710,28 = \text{R}\$6.801.733,23$

(Valores timadodas obras de infraestrutura+valor venal do terreno)

## 11. DISPOSIÇÕES FINAIS

Fica o Oficial do 2º Registro de Imóveis autorizado a proceder todos os atos de registro pertinentes e necessários para a perfeita regularidade da presente instituição.

Campinas/SP, 22 de agosto de 2023.

xxxxxx  
CPF nº xxxxxx

xxxxxx  
CPF nº xxxxx

xxxxxx  
CPF nº xxxxxx