

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

O QUE É?

A Convenção de Condomínio é o conjunto de leis que regula o funcionamento do condomínio e serve, entre outras competências, para garantir direitos e reforçar os deveres dos condôminos e demais frequentadores, de modo transparente, justo e organizado.

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

***APRESENTAR SEMPRE:**

– **02 Vias da Convenção de Condomínio com no mínimo 2/3 (Dois terços) das assinaturas dos proprietários com firma reconhecida. (1 via original e 1 via cópia autenticada)**

Quanto aos requisitos da convenção, confira-se o arts.1406 a 1410 do Código de Normas da Bahia, que deverá conter cláusulas e requisitos essenciais para o seu registro:

Art. 1.406. A convenção que constitui o condomínio edilício, formalizada por instrumento público ou particular, deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das frações ideais com títulos registrados e torna-se, desde logo, obrigatória para esses titulares de direito sobre as unidades e para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 1.407. O registro da convenção de condomínio será feito no Livro 3 – Registro Auxiliar do Registro de Imóveis e será precedido da conferência do quórum e atendimento das regras fixadas em lei. § 1º. Após o registro da convenção previsto no art. 178, III, da Lei Federal nº 6.015/73, será procedida sua averbação nas matrículas das unidades autônomas. § 2º. Pelo registro serão devidos os emolumentos previstos na Tabela de Emolumentos vigente; as averbações serão cobradas como ato sem valor declarado. § 2º. Pelo registro serão devidos os emolumentos previstos na Tabela de Taxas e Emolumentos vigente.”

Art. 1.408. Quando do registro da convenção de condomínio, na apuração do quórum necessário à sua aprovação ou alterações, considerar-se-ão apenas os nomes dos figurantes no registro como proprietários ou promitentes-compradores ou cessionários destes, presumindo-se que represente o casal, qualquer um dos cônjuges signatários.

Art. 1.409. Além de constar a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns, a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns, o fim a que as unidades se destinam e das cláusulas que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará: § 1º. A convenção poderá ser celebrada por escritura pública ou por instrumento particular. § 2º. São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Art. 1.410. Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter: I – a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas; II - o destino das diferentes partes; III - o modo de usar as coisas e serviços comuns; IV – encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias; V - o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo; VI - as atribuições do síndico, além das legais;

VII - a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções; VIII - o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos; IX - o quorum para os diversos tipos de votações; X - a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva; XI - a forma e o quórum para as alterações de convenção; XII - a forma e o quórum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:

- **Firma reconhecida em outra cidade ou estado**, deverá reconhecer sinal público (Art. 264 do Código de Normas da CGJ-BA).

Dispositivos Legais Pertinentes:

Art.167, I, 17 da Lei.6015/73

Art.9 e ss da Lei.4591/64

Art.1.331 e ss da Lei. 10.406/2002

Arts.1406 a 1410 e ss do Código de Normas/BA

ATENÇÃO

1 - Lembramos que todos os documentos podem ser apresentados em formato eletrônico, assinados digitalmente e protocolados por meio da Central Eletrônica (<https://registradores.onr.org.br/>).

2 - Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que poderão ser solicitados após a competente análise do título protocolado.

CUSTAS CARTORÁRIAS

Segue abaixo, a lista de todos os atos que serão praticados para o registro do título apresentado com os seus respectivos itens das Tabelas de Custas (Tabela III – REGISTRO DE IMÓVEIS), anexas à Lei Estadual 12.373/2011, devidamente atualizada nos termos da lei, disponível em:

<https://www.7risalvador.com.br/tabela-custas>

Item	Tipo	Ato
Em TODOS os casos:		
VIII	Prenotação	Prenotação (Nota I-24 da Tabela de Custas)
XI	Convenção de Condomínio (complementar)	Convenção de Condomínio (Observar Notas explicativas: item 3)
Em ALGUNS casos:		
VII	Certidão	Certidão de inteiro teor (caso solicitado)

Notas explicativas:

- 1- O DAJE para o registro ou averbação, será complementar ao DAJE de Prenotação e emitido após a análise do título protocolado;
- 2- O valor da prenotação será abatido das taxas dos atos a serem praticados se o título prenotado não puder ser registrado/averbado ou o apresentante desistir do serviço, o cartório fará jus à taxa de prenotação.
- 3- Para o registro da convenção, os dajes deverão ser emitidos conforme item XI da Tabela de Custas (Tabela III), verificando a quantidade total de unidades do empreendimento.

ATENÇÃO

1 - Esta Tabela de Custas procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como abertura de matrícula e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente análise do título protocolado.