



CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

(art. 1.333, parágrafo único do Código Civil e art. 9º da Lei nº 4.591/64)

REQUISITOS BÁSICOS

I - Fundamento legal: art. 1.333 e seguintes do Código Civil, art. 9º e seguintes da Lei nº 4.591/64 e art. 796 e seguintes da CNNR-CGJ/RS-Prov 01/2020.

II - Objetivo: documento legal que regula o funcionamento do condomínio e serve para estipular as diretrizes, normas e direitos dos condôminos e demais frequentadores do empreendimento, de modo transparente, justo e organizado.

Obs.1: poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular (art. 1.334, §1º do Código Civil).

Obs.2: deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais, e torna-se obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção (art. 1.333, do Código Civil). Uma vez registrada, possui efeito *erga omnes*.

Obs.3: para apuração do quórum necessário, serão considerados apenas os nomes dos figurantes no registro como proprietários ou promitentes-compradores (ou cessionários destes), presumindo-se representante do casal qualquer um dos cônjuges signatários (art. 797 da CNNR-CGJ/RS).

Obs.4: sugere-se que antes da apresentação da convenção de condomínio seja solicitada busca dos proprietários registrais do empreendimento.

Obs.5: Em caso de instrumento particular, todas as firmas deverão ser reconhecidas, podendo ser por semelhança ou por autenticidade.

Obs.6: todas as folhas deverão ser rubricadas pelos signatários.

III – Requisitos básicos: a convenção deverá conter os seguintes requisitos básicos:

1. Indicação do nome do condomínio (se houver) e endereço de cadastro.

Obs.1: o nome do condomínio e seu endereço deverão estar em pleno acordo com o constante do registro da Incorporação Imobiliária ou da Instituição de condomínio.

2. A discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas, contendo também a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns.

Obs.1: As discriminações deverão estar em pleno acordo com o constante do registro da Incorporação Imobiliária ou da Instituição de condomínio.

3. O destino das diferentes partes.

4. O modo de usar as coisas e serviços comuns.

5. Encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias.

6. O modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo.

7. As atribuições do síndico, além das legais.

8. A definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções.

9. O modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos.

10. O quórum para os diversos tipos de votações.

11. A forma de contribuição para a constituição de fundo de reserva.

12. A forma e o quórum para as alterações de convenção.



13. A forma e o quórum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

14. As sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores.

IV - Observações gerais:

1. Signatários (casos especiais):

- Representado por procurador ou for pessoa jurídica - devem ser anexados os documentos (originais ou cópias autenticadas) necessários à comprovação dos poderes de representação.

- Falecido - deverão assinar como signatários todos os sucessores ou o inventariante, caso já tenha sido aberto o inventário. Devendo ser apresentada a certidão de óbito (original ou cópia autenticada) e, se for o caso, termo de inventariante (cópia autenticada) ou escritura pública de nomeação de inventariante (original ou cópia autenticada).

- Conviventes em regime de união estável: deverá ser apresentada escritura pública (original ou cópia autenticada pelo mesmo Tabelionato que lavrou) ou instrumento particular de união estável. Não havendo documento formalizado, deverá ser apresentada declaração neste sentido (modelo desta declaração: <https://www.pelotasri.com.br/download/16687971682641>)

2. Atos e emolumentos correspondentes: segue, a seguir, lista de possíveis atos que serão praticados com o registro e averbação da convenção de condomínio, bem como seus respectivos itens da Tabela de Emolumentos anexas à Lei Estadual nº 12.692/06, disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/paginas/custas-emolumentos>

| Item da Tabela de Emols. | Tipo | Atos |
|------------------------------|-------------------------|--|
| Em TODOS os casos: | | |
| 5 - Tabela B | Registro | Registro da convenção de condomínio no Livro 3-RA ¹ |
| 2 - Tabela B | Averbação, sem valor | Averbação da convenção de condomínio na matrícula mãe e em cada matrícula aberta (se houver) |
| 9 - Tabela B | Digitalização por doc. | Digitalização de documentação, por imagem (inclusive matrícula) |
| Por nº de páginas - Tabela C | Certidão | Certidão de inteiro teor da matrícula e do Livro 3-RA |
| Em ALGUNS os casos: | | |
| 10 - Tabela B | Conferência doc.público | Conferência de documentos públicos, via internet, por documento |

OBSERVAÇÕES:

1) Dependendo da situação alguns atos poderão ter redução de emolumentos, por se enquadrarem nas hipóteses previstas no art. 42, da Lei nº 11.977/09. Tal redução não se aplica a emissão de certidão, nos termos do art. 431, §§6º e 7º, da CNRR-CGJ/RS.

ATENÇÃO: esta relação de emolumentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Entretanto, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como registro de pacto e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado.

1 Observar o número de unidades do condomínio.