



ALTERAÇÃO CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

(art. 799, da CNNR-CGJ/RS e art. 1.351, do Código Civil)

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

I - Fundamento legal: art. 799, da CNNR-CGJ/RS-Prov 01/2020 e art. 1.351, do Código Civil.

II - Objetivo: corresponde a modificação do regulamento de funcionamento do condomínio.

Obs.1: salvo quando exigido quórum especial, a alteração depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, quais sejam: para a alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária. (art. 1.351, do Código Civil).

Obs.2: 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.3: a listagem abaixo **não** é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica do registro, poderá haver complementação.

III – Documentos:

1. Instrumento público ou particular de alteração da convenção de condomínio (art. 1.334, §1º, do Código Civil), assinada (com firma reconhecida) pelo síndico (art.353-A, I e II, do CNN/CN/CNJ-Extra).

2. Ata da assembleia de condomínio que materialize a manifestação dos votos indicados no art. 1.351¹ do Código Civil (art. 799, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: a declaração firmada pelo síndico (com firma reconhecida) indicando a realização da assembleia atende a exigência acima (art. 799, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

3. Cópia autenticada da ata de assembleia de eleição do síndico, devidamente registrada no Serviço de Registro de Títulos e Documentos.

IV – Atos e emolumentos correspondentes: a seguir, lista de possíveis atos que serão praticados quando da averbação da alteração de 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:		
12, d - Tabela B	Averbação	Averbação da alteração da convenção de condomínio no Livro 3-RA
2 - Tabela B	Averbação, sem valor	Averbação da alteração 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

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 outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado.

1 Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária.