CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

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.

Os dajes deverão ser emitidos conforme Tabela III, item XI, (verificando a quantidade total de unidades do empreendimento), da Tabela de Emolumentos do Estado da Bahia para o registro da convenção.

Obs. Estes são os documentos indispensáveis ao ato acima identificado, a depender do caso concreto podem ser exigidos outros documentos por determinação normativa, o que só será aferível após análise que foi apresentado no protocolo.

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