

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

“Documentos e elementos necessários”

Nos termos dos arts. 1.332 e ss. do Código Civil de 2002 (CC/02) e arts. 678 e 679 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, os documentos necessários para instruir o requerimento de registro de Convenção de Condomínio são os seguintes:

() ata de convocação da Assembleia Geral dos Condôminos, por força do art. 1.354 do CC/02;

() ata de deliberação da Assembleia Geral dos Condôminos que aprovou a convenção submetida a registro;

* Sem prejuízo dos demais requisitos legais constantes no CC/02, (artigos 1331 e seguintes) os itens abaixo são imprescindíveis:

() discriminação das áreas de uso comum das áreas privativas, bem como a indicação das frações ideais correspondentes das unidades, por força do art. 1.332, incs. i e II, do CC/02;

() destinação dada ao terraço da edificação: área privativa ou área de uso comum, de uso exclusivo, indicando, se for o caso, como será feito o rateio das eventuais despesas, por força dos arts. 1.331, §5º e 1.341 do CC/02;

() forma e/ou critério de rateio das despesas condominiais; inclusive contribuição e remuneração do síndico;

() quorum mínimo de deliberação nas Assembleias – *quorum de instalação* -, em consonância com a regra prevista nos Arts. 1.352 e 1.353, ambos do CC/02;

() forma de cômputo dos votos em Assembleia;

() quoruns especiais previstos em lei, notadamente quanto à alteração: (i) da destinação das unidades; (ii) das frações correspondentes às unidades; (iii) da fachada; (iv) da convenção e (v) do regimento interno;

Serviço Notarial e Registral
1º Ofício – Volta Redonda/RJ

() quorum de aprovação da convenção submetida a registro: 2/3 das frações ideais correspondentes, por força do art. 1.333 do CC/02:

() natureza das garagens, a forma de utilização e distribuição;

() requerimento simples subscrito pelo síndico ou por pessoa com legitimidade para tanto, cuja firma deverá ser reconhecida, solicitando o registro da convenção de condomínio, mencionando as matrículas dos imóveis.

Ressaltamos, ainda, que todos os documentos apresentados deverão vir acompanhados de firma reconhecida, por força do art. 221, inc. II, da Lei n.º 6.015/76.

Eu, _____, portador do documento de identidade n.º _____, expedido pelo _____, declaro, neste ato, estar ciente dos elementos necessários para o registro da convenção de condomínio, sendo que, nesta data, foi apresentada a convenção cumprindo o(s) requisito(s) indicados acima.

Ps.: A despeito da declaração prestada, em especial quanto ao suposto cumprimento dos requisitos necessários para o registro da convenção, o título será submetido à análise deste Serviço Registral com vistas a avaliar se as exigências legais foram cumpridas e se os elementos constam, de fato, na convenção.

Além disso, da análise do título podem surgir exigências específicas, de modo que os elementos indicados e a declaração prestada quanto cumprimento de um ou de algum(ns) não assegura o registro, de plano, do formal apresentado.

Apresentante (nome legível)