



CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 178, III da Lei nº 6.015/73, Art. 1.331 ao 1.358 do Código Civil e Lei 4591/64

Documentos a serem apresentados:

- Escritura Pública de Convenção de Condomínio

OU

- Instrumento Particular de Convenção de Condomínio, com as firmas reconhecidas por autenticidade ou semelhança por 2/3 (dois terços) da fração ideal do condomínio.

Deve constar na convenção de condomínio o seguinte:

- nome do edifício (de acordo com a denominação recebida em sua conclusão);
- objeto – a perfeita identificação do imóvel, como por exemplo a localização, bairro e quarteirão, a descrição completa do terreno, a composição do edifício com seus números de pavimentos, apartamentos, lojas, salas, conjuntos, boxes etc.;
- a descrição das unidades autônomas, bem como as coisas de uso comum do edifício, com o rigoroso teor contido nos respectivos registros;
- dar a finalidade do edifício, se é residencial, comercial ou misto;
- direitos e deveres dos condôminos;
- administração do condomínio – Síndico (art. 1.347CC), Conselho Consultivo (obrigatório art. 23 da Lei 4.591/64), Conselho Fiscal (Facultativo art. 1.356 do CC). Dentro deste tópico estarão descritos ainda, as competências de ambos (art. 1.348, I ao IX; parágrafo único do art. 23 da Lei 4.591/64 e art. 1.356 do CC, respectivamente); da natureza remunerada ou não do síndico (art. 9, parágrafo 3, g da Lei 4.591/64)
- das assembleias;
- das despesas comuns e extraordinárias;
- das obras no condomínio;
- do seguro obrigatório da edificação;

- do regimento interno – art. 1.334, V do CC (obrigatório descrever), ressaltar que deverá conter as mesmas regras do instrumento principal. Ex: nome correto do edifício;
- das penalidades (deverá constar no instrumento quais serão as multas aplicadas aos infratores dos dispositivos da convenção e seu regimento interno nos casos de incidência, reincidência e comportamento reiterado antissocial);
- disposições finais;
- rol de assinaturas.

Alteração

a ata da assembleia de condomínio que materialize a manifestação dos votos indicados no art. 1.351 do Código Civil. (A declaração firmada pelo síndico indicando a realização da assembleia atende a exigência)