



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - contato@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

CHECKLIST

REGISTRO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Lei nº 10.406/2002 (Código Civil): arts. 1.333 e 1.334 (Convenção do condomínio edifício, requisitos formais e materiais), art. 1.332 (instituição); arts. 1.331, 1.335 a 1.358 (regras gerais do condomínio edifício); art. 1.351 (alterações da Convenção, quórum). **Lei nº 4.591/1964: arts. 9º a 27** (Convenção e administração do condomínio edifício); art. 9º, §§ 1º a 3º (forma e conteúdo); art. 9º, §1º (quórum de 2/3 das frações ideais); art. 32, "j" (minuta da Convenção arquivada no registro da incorporação). **Lei nº 6.015/1973 (LRP): art. 167, I, "17"** (registro das incorporações, instituições e convenções de condomínio); **art. 178, III** (registro no Livro nº 3 - Registro Auxiliar); arts. 176, 246. **CNP-BA - Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 15/2023**, com alterações dos Provimentos Conjuntos CGJ/CCI nº 04/2024 e nº 01/2025-GSEC: **Seção II do Capítulo XVII - Da Convenção de Condomínio (arts. 1.148 a 1.151)**, em especial: **art. 1.148** (forma, quórum de 2/3, oponibilidade a terceiros pelo registro); **art. 1.149** (registro no Livro 3 - Registro Auxiliar, averbação posterior nas matrículas das unidades autônomas - §1º; emolumentos - §2º); **art. 1.150** (apuração do quórum considerando proprietários, promitentes-compradores ou cessionários registrados); **art. 1.151** (conteúdo material da Convenção, com remissão aos arts. 1.332 e 1.334 do CC); art. 1.137 (Convenção exigida concomitantemente à averbação da construção, caso ainda não registrada); arts. 1.023 e 1.024 (saneamento prévio). **CNN/CN/CNJ-Extra - Provimento CNJ nº 149/2023, com a redação do Provimento CNJ nº 195/2025:** arts. 440-AS a 440-AW (saneamento prévio). **Lei Estadual - Tabela de Custas e Emolumentos do TJBA vigente.**

OBSERVAÇÃO PRELIMINAR - NATUREZA DO ATO

O **Registro da Convenção de Condomínio** é o ato pelo qual a Convenção que constitui o condomínio edifício é levada ao fôlio real, **no Livro nº 3 - Registro Auxiliar** (art. 167, I, "17", da LRP; art. 178, III, da LRP; art. 1.149 do CNP-BA). Tem por finalidade dar **oponibilidade a terceiros** ao conteúdo convencional (art. 1.148, parágrafo único, do CNP-BA; art. 1.333, parágrafo único, do CC).

Pressupostos e características:

- (i) **Forma:** a Convenção é formalizada por **escritura pública ou instrumento particular** (art. 1.148 do CNP-BA; art. 1.333 do CC);
- (ii) **Quórum:** subscrição por titulares de, **no mínimo, 2/3 (dois terços) das frações ideais**, com títulos registrados (art. 1.148 do CNP-BA; art. 9º, §1º, da Lei 4.591/1964; art. 1.333 do CC). Para a apuração do quórum consideram-se os figurantes no registro como **proprietários, promitentes-compradores ou cessionários** (art. 1.150 do CNP-BA);
- (iii) **Local do registro: Livro nº 3 - Registro Auxiliar**, com **averbação posterior nas matrículas das unidades autônomas** (art. 1.149, §1º, do CNP-BA);
- (iv) **Efeito após o registro:** torna-se obrigatória para todos os titulares de direitos sobre as unidades e oponível a terceiros (art. 1.148 do CNP-BA; art. 1.333, parágrafo único, do CC).

Hipóteses de uso deste checklist:

- **Registro inicial da Convenção**, concomitante ou posterior ao registro da instituição de condomínio edifício (ver Checklist nº 36);
- **Registro de alteração** da Convenção, observado o quórum de **2/3 das frações ideais** (art. 1.351 do CC).

*Este checklist não se aplica ao **Condomínio Urbano Simples** (Lei nº 13.465/2017), que dispensa expressamente a apresentação de Convenção (art. 62) - ver Checklist nº 37.*

DOCUMENTAÇÃO

1.0 | **Requerimento** firmado pelo síndico, pelo incorporador ou por condômino interessado, com qualificação



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpilheus@gmail.com - contato@ritdpilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpilheus.com.br

	completa, firma reconhecida , indicando a matrícula do empreendimento e solicitando expressamente o registro da Convenção no Livro nº 3 - Registro Auxiliar (art. 1.149 do CNP-BA).
2.0	Instrumento da Convenção de Condomínio - escritura pública ou instrumento particular com firmas reconhecidas, contendo, além das cláusulas que os interessados houverem por bem estipular , os requisitos do art. 1.151 do CNP-BA com remissão aos arts. 1.332 e 1.334 do CC;
2.1	Discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva , estremadas umas das outras e das partes comuns;
2.2	Determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
2.3	Fim a que as unidades se destinam (residencial, não residencial ou mista);
2.4	Quota proporcional e modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio (art. 1.334, I, do CC);
2.5	Forma de administração do condomínio (art. 1.334, II, do CC), incluindo: forma de eleição, atribuições e duração do mandato do síndico , do subsíndico (se houver) e do conselho consultivo/fiscal ;
2.6	Competência das assembleias , forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações (art. 1.334, III, do CC);
2.7	Sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores em caso de descumprimento da Convenção (art. 1.334, IV, do CC);
2.8	Regimento interno ou previsão de sua aprovação posterior (art. 1.334, V, do CC; art. 9º, §2º, da Lei 4.591/1964);
2.9	Outras cláusulas que os interessados houverem por bem estipular, especialmente quanto a uso de áreas comuns, alteração de fachada, sub-rogação, gravames etc.
3.0	Comprovação do quórum de 2/3 das frações ideais - apuração feita com base no registro das unidades, considerando-se titulares os figurantes no registro como proprietários, promitentes-compradores ou cessionários (art. 1.150 do CNP-BA). A comprovação se faz pelo próprio instrumento subscrito, ou por documentos complementares quando aplicável.
4.0	Documentos de qualificação e representação dos subscritores: sendo pessoa jurídica subscritora (incorporadora, por exemplo, em Convenção concomitante à incorporação), cópia autenticada do contrato social/estatuto e alterações; havendo representação por procurador, a respectiva procuração (cópia autenticada ou certidão, se pública; original com firma reconhecida e poderes específicos, se particular).

SEÇÃO A - REGISTRO INICIAL DA CONVENÇÃO

Aplicável quando o instrumento da Convenção é apresentado pela **primeira vez** ao Registro de Imóveis, seja concomitantemente ao registro da instituição (Checklist nº 36), seja em momento posterior.

A.1	Conferência prévia da instituição do condomínio : verificar se o registro da instituição já foi praticado na matrícula-mãe, hipótese em que a Convenção será registrada de forma autônoma no Livro nº 3; ou se a Convenção é apresentada concomitantemente ao registro da instituição (art. 1.137 do CNP-BA), hipótese em que os atos são praticados simultaneamente, na ordem do art. 1.132, parágrafo único, do CNP-BA;
A.2	Averbação da Convenção nas matrículas das unidades autônomas , após o registro no Livro nº 3 (art. 1.149, §1º, do CNP-BA);
A.3	Compatibilidade material com o instrumento de instituição : verificar se a Convenção descreve as unidades, frações ideais e finalidades em coerência com o instrumento de instituição já registrado.

SEÇÃO B - REGISTRO DE ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO

Aplicável quando a Convenção **já registrada** é objeto de alteração por deliberação da assembleia condominial.

B.1	Ata da assembleia que aprovou a alteração, com identificação dos presentes, das frações ideais representadas e do quórum atingido - mínimo de 2/3 das frações ideais (art. 1.351 do CC; art. 1.148 do CNP-BA);
B.2	Instrumento da alteração (escritura pública ou instrumento particular), com firmas reconhecidas dos subscritores que detenham 2/3 das frações ideais;
B.3	Indicação expressa das cláusulas alteradas, suprimidas ou acrescentadas, com remissão à Convenção originalmente registrada (número de registro no Livro nº 3 e data);
B.4	A alteração será registrada no Livro nº 3 com remissão ao registro original , sendo posteriormente averbada nas matrículas das unidades autônomas (art. 1.149, §1º, do CNP-BA);
B.5	Observação : a alteração de cláusulas relativas a mudança da destinação do edifício ou das



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpilheus@gmail.com - contato@ritdpilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpilheus.com.br

unidades exige unanimidade dos condôminos (art. 1.351 do CC, parte final).

OBSERVAÇÕES

1.0	Local do registro - Livro nº 3. O registro da Convenção é feito no Livro nº 3 - Registro Auxiliar (art. 178, III, da LRP; art. 1.149 do CNP-BA), distinto do Livro nº 2 onde se registra a instituição. Após o registro no Livro 3, procede-se à averbação nas matrículas das unidades autônomas (art. 1.149, §1º, do CNP-BA), para que o conteúdo convencional fique acessível a quem consulte cada unidade.
2.0	Apuração do quórum. A apuração do quórum de 2/3 das frações ideais considera os figurantes no registro como proprietários, promitentes-compradores ou cessionários das unidades autônomas (art. 1.150 do CNP-BA). Presume-se que represente o casal qualquer um dos cônjuges signatários (art. 1.150, parte final, do CNP-BA).
3.0	Oponibilidade a terceiros. Sem o registro, a Convenção obriga apenas os titulares e ocupantes que a subscreveram; com o registro, torna-se oponível a terceiros , inclusive futuros adquirentes (art. 1.148, parágrafo único, do CNP-BA; art. 1.333, parágrafo único, do CC).
4.0	Forma da Convenção. A Convenção pode ser celebrada por escritura pública ou por instrumento particular (art. 1.148 do CNP-BA, regra atual reproduzida do art. 9º, §1º, da Lei 4.591/1964). A escolha da forma não afeta a obrigatoriedade, mas o instrumento particular deve ter firmas reconhecidas .
5.0	Convenção concomitante ao registro da incorporação. Na incorporação imobiliária, a minuta da futura Convenção é arquivada por força do art. 32, "j", da Lei 4.591/1964 - mas o registro definitivo da Convenção só ocorre após a subscrição pelos titulares de 2/3 das frações ideais, geralmente em ato concomitante ao registro da instituição (art. 1.137 do CNP-BA - exigência concomitante "caso ainda não tenha sido registrada").
6.0	Conteúdo material - arts. 1.332 e 1.334 do CC. O conteúdo material da Convenção segue os arts. 1.332 e 1.334 do CC (cláusulas obrigatórias) e o art. 9º da Lei 4.591/1964 (administração, deveres e direitos). Recomenda-se que o instrumento contemple todos os itens listados nos sub-itens 2.1 a 2.9 deste checklist.
7.0	Alteração unânime - mudança de destinação. Para a alteração da destinação do edifício ou das unidades , exige-se unanimidade dos condôminos (art. 1.351 do CC, parte final). Demais alterações exigem o quórum geral de 2/3 das frações ideais.
8.0	Empreendimento atípico - Convenção descritiva. Quando já houver Convenção de Condomínio registrada para empreendimento em situação atípica, e ela descreva adequadamente o empreendimento, considera-se instituído o condomínio (art. 1.142 do CNP-BA), regime simplificado de regularização.
9.0	Sinal público. Sendo os documentos autenticados ou as firmas reconhecidas por tabelionato de fora de Ilhéus, observar-se-á a confirmação da autenticidade por meio idôneo (selo digital, CENSEC, portal do TJ), ou o reconhecimento do sinal público, na forma do art. 949 do CNP-BA (com redação do Prov. Conj. CGJ/CCI 04/2024).
10.0	Arquivamento. Os instrumentos apresentados em via única ficarão arquivados em cartório (art. 246, §3º, da LRP).
11.0	Saneamento prévio. Esta é a relação básica de documentos, que serão analisados conforme a legislação vigente, podendo resultar na exigência de novos documentos/DAJEs, especialmente em função do saneamento prévio da matrícula (arts. 440-AS e seguintes do CNN/CNJ; arts. 1.023 e 1.024 do CNP-BA).
12.0	Nota devolutiva (nota de exigência). Verificada a falta de requisito ou documento, o Oficial expedirá nota devolutiva , formulando de uma só vez todas as exigências, com exposição clara e fundamentação legal expressa quanto a cada uma (arts. 121 a 123 do CNP-BA). A nota de exigência é apresentada uma única vez, cabendo ao interessado cumpri-la ou manifestar-se sobre todas as exigências no prazo de 30 (trinta) dias contados da ciência, prorrogável mediante requerimento justificado (art. 1.225 do CNP-BA). O Oficial poderá, ainda, promover as consultas e verificações necessárias à instrução do procedimento e à qualificação do título.