

O REGISTRO DOS DOCUMENTOS NA VIDA CONDOMINIAL



AAF
ADVOCADOS
ASSOCIADOS

Por Antonio Artêncio Filho, Advogado



AAF

ADVOCADOS
ASSOCIADOS

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS OU DE TÍTULOS E DOCUMENTOS?

Ocorrências

Negativa da Instituição Financeira
Quanto ao pedido do condomínio para abertura de conta

Imposição de Multa ao Condômino
Recusa de pagamento

A Instituição Bancária nega o Acesso
À nova administração do condomínio edilício



AAF
ADVOCADOS
ASSOCIADOS



Essas negativas se dão pela falta do registro da convenção e do regulamento interno do condomínio.

O correto é o Cartório de Registro de Imóveis registrar a Convenção de Condomínio, enquanto que o Cartório de Títulos e Documentos proceda ao registro do Regulamento Interno, palcos para um e outro registro notarial.

A principal diferença entre os dois documentos está na natureza das suas determinações, pois que enquanto na Convenção de Condomínio são descritas normas gerais da estrutura e funcionamento do prédio, no Regimento Interno estão dispostos acordos de conduta e comportamento esperado de todos os condôminos perante eles mesmos (promessa de comportamento social).

A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

É documento público, a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis e obrigatório desde a criação do condomínio, dispondo sobre as determinações burocráticas do prédio.



Discrimina a área individual de cada unidade; as frações ideias das áreas comuns; determinando como se dá o rateio das despesas condominiais; a forma de administração do condomínio; e as regras gerais para a Assembleia Geral de Condomínio.

O REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO

Outro documento público, traz disposições importantes sobre os acordos coletivos para uma boa convivência no condomínio e regras para utilização das áreas comuns do prédio e, apesar de ter o caráter de interno, é aplicado aos moradores, inquilinos e visitantes do prédio.



Trata, ainda, de assuntos como a aplicação de penalidades e estabelece procedimentos de segurança do condomínio. A existência do Regimento Interno depende da existência da Convenção de Condomínio, de modo que ou o Regimento Interno será elaborado juntamente com a Convenção de Condomínio ou virá complementá-la posteriormente.

ATA DE ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO

A ata de condomínio é um documento importante, pois registra todos os tópicos, falas, manifestações e deliberações apresentados durante uma reunião de assembleia, razão suficiente para tornar o comparecimento ao ato assemblear determinante.

Os síndicos sabem o quanto as reuniões de assembleia são importantes para a gestão condominial, pois é o local onde acontecem as aprovações e determinações dos assuntos.

É o registro oficial das decisões tomadas durante a reunião e ajuda a evitar futuros questionamentos sobre essas decisões.

O que não está na ata, não existe.



AAF
ADVOCADOS
ASSOCIADOS

ONDE REGISTRAR A ATA ASSEMBLEAR?

É altamente recomendado que sejam registradas as atas, permitindo que as decisões tomadas nas assembleias se tornem públicas. Mas, não é obrigatório o registro das atas assembleares em cartório de títulos e documentos, exceto se a convenção assim determinar.



O registro notarial, efetuado perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos, da ata de assembleia geral de condomínio, tem como efeitos (nos termos do artigo 127, inciso VII, LRP), a conservação, a publicidade e ainda confere a qualquer certidão extraída a validade como se original fosse. Opera também o efeito de certificação da existência do documento, sua data e seu conteúdo. Consiste num arquivamento registral de documentos particulares.



ONDE REGISTRAR A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO?

O artigo 1.333, parágrafo único, do CCB e o artigo 167, inciso I, nº. 17, da LRP (Lei de Registros Públicos), exigem o registro da convenção de condomínio no Cartório de Registro de Imóveis.

CCB, Artigo 1.333, § único - A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou 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.

LRP, Artigo 167, inciso I, nº. 17 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

Inciso I - o registro:

nº. 17 - das incorporações, instituições e convenções de condomínio;



E NO SEU CONDOMÍNIO, ESTÁ TUDO REGISTRADO NO CARTÓRIO CORRETO?

Voltemos, então, às três perguntas feitas no início, com as respectivas respostas e esclarecimentos.

TRÊS SITUAÇÕES QUE GERAM DÚVIDAS

Por falta do registro em Cartório



- Negativa da Instituição Financeira, quanto ao pedido do condomínio para abertura de conta.



Imposição de Multa ao Condômino, que se recusa de pagamento



A Instituição Bancária nega o acesso à nova administração do condomínio edilício



**O banco se nega abrir a
conta corrente do condomínio,
porque os estatutos
condominiais não foram
registrados no cartório.**

Não é necessário o registro da Convenção de Condomínio para a abertura ou movimentação de conta bancária, pois tal providência não é requisito para a existência do condomínio.

Porém, não haverá regularidade e oponibilidade da respectiva convenção a terceiros (artigo 1.333, parágrafo único, CCB). Esta exigência feita pelos Bancos é abusiva e ilegal, posto que a falta de registro da Convenção Condominial no Cartório de Registro de Imóveis, não impede que o Condomínio exista ou que seja administrado por quem de direito (Síndico ou Administrador). Logo, o registro da convenção condominial no CRI não pode ser imposto pelo Banco como condição ou exigência para a abertura/movimentação de conta bancária, por não ser requisito imprescindível à existência do condomínio edilício.



O CONDÔMINO FOI MULTADO E SE RECUSA A PAGAR ALEGANDO QUE A CONVENÇÃO NÃO FOI REGISTRADA NO CRI.

Se a convenção não foi registrada no CRI, mas foi aprovada em assembleia geral de condôminos, seguindo a orientação do CCB (artigo 1.333), faz lei entre os condôminos, passando a reger as ocorrências internas do condomínio. A falta de registro torna o condomínio irregular, mas existente de fato, e não retira a legitimidade do condomínio em cobrar e receber as cotas e multas aplicadas aos condôminos.



O STJ (Superior Tribunal de Justiça) externou seu entendimento, hoje pacificado, editando a Súmula nº. 260: “A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre condôminos.”

13

Cabe dizer que se a convenção foi aprovada pelo quorum de 2/3, tornou-se, desde logo, de cumprimento obrigatório para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

POR FALTAR O REGISTRO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO NO CRI, O BANCO NEGA ACESSO À CONTA CORRENTE À NOVA ADMINISTRAÇÃO ELEITA DO CONDOMÍNIO

Essa prática dos bancos, é abusiva e ilegal e os síndicos e gestores condominiais, podem buscar auxílio jurídico especializado e manejar uma ação com objetivo de obrigar os bancos a liberar a abertura de conta corrente.

O respaldo jurídico que fundamenta a pretensão judicial gira em torno de que o registro da convenção do condomínio, previsto no artigo 1.333, parágrafo único do CC/02, não é condição de existência do condomínio, sendo o mesmo administrado por quem exerça a função sem oposição, na forma do artigo 1.324 do mesmo diploma legal. O registro da convenção condominial não pode ser imposto como condição para a movimentação de conta bancária, por não ser requisito de existência do condomínio edilício, vez que se refere exclusivamente à sua regularidade e oponibilidade da respectiva convenção perante terceiros. Ademais, a Resolução do BACEN nº. 2.025/93 não prevê a exigência de registro dos atos constitutivos do condomínio interessado na abertura de conta depósito.



AAF
ADVOCADOS
ASSOCIADOS

Rua Turiassu n°. 390/Cj. 16
Perdizes (CEP.: 05005-000)

www.aaf.adv.br / aaf@aaf.adv.br

whatsapp (11) 97680-1504 / (11) 94339-8848 celular



AAF
ADVOCADOS
ASSOCIADOS

