



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
EVA CATHARINA LAMPERT DA SILVA – Registradora
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Papa João XXIII - CANELA -RS



C E R T I D ã O

Certifico e dou fé, que a cópia reprográfica abaixo extraída neste ofício, do livro e folha a que se refere, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei dos Registros Públicos, é autêntica:

folha 07 verso



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

Canela, 11 de junho de 2015

REGISTRO
1580

outro para a lavratura das atas dos trabalhos, feitos pelo Secretário e subscritas pelo Presidente e Condôminos presentes. Art. 21 - As despesas que excederem a verba fixada pela Assembleia Geral, dependerão sempre de aprovação por outra Assembleia Geral, mediante justificação do Síndico e do parecer do Conselho Consultivo e Fiscal. CAPÍTULO IV - DAS NORMAS GERAIS - Art. 22 - São direitos dos Condôminos: a) Usar, fruir e livremente dispor das suas unidades (Art. 1335, inciso I, do Código Civil), de acordo com o respectivo destino (residencial/comercial), desde que não causem danos aos demais Condôminos e não infrinjam as normas legais ou as disposições desta Convenção, sem prejudicar o direito dos outros, nem comprometer a segurança e solidez do Edifício ou de seu bom nome; b) Usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores (Art. 1335, inciso II, do Código Civil); c) Comparecer às assembleias e nelas deliberar, podendo votar apenas aqueles que estiverem adimplentes com o Condomínio (Art. 1335, inciso III, do Código Civil); d) Manter em seu poder as chaves e controle dos portões de acesso ao Condomínio; e) Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da Administração e pedir esclarecimento ao administrador ou Síndico; f) Denunciar ao administrador ou Síndico qualquer irregularidade que observem. Art. 23 - São deveres dos Condôminos: a) Contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, efetuados os recolhimentos nas ocasiões oportunas (Art. 1336, inciso I, do Código Civil); b) Contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembleia, na forma e proporção de suas respectivas frações; c) Não usar ou consentir que usem da respectiva economia para o fim diverso a que se destina; d) Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação (Art. 1336, inciso II, do Código Civil); e) É proibido sobrecarregar a estrutura e a laje da habitação com peso elevado, prejudicando, de qualquer modo, a estrutura de concreto armado do Edifício, assim como executar qualquer instalação que importe sobrecarga elétrica para o Condomínio; f) Não realizar reformas internas nas unidades autônomas sem a devida comunicação ao Síndico e acompanhamento técnico de Engenheiro, com emissão de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), e/ou de Arquiteto, com emissão de RRT (Registro de Responsabilidade Técnica); g) Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas (Art. 1336, inciso III, do Código Civil), sendo proibida a colocação de insulfímes, toldos, grades e canalizações não previstas na planta do prédio. Também é proibido decorar as paredes, portas e esquadrias com cores e tonalidades diversas das empregadas no conjunto do prédio, serviço esse que só o Síndico pode mandar executar, mediante aprovação e a expensas dos Condôminos; h) É permitida a colocação de grade interna, de acordo com modelo padrão aprovado em assembleia, desde que aprovada pelo Corpo de Bombeiros e sem prejuízo ao PPCI (Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio) do Condomínio; i) É proibido alterar, inclusive cortar, os locais destinados às condensadoras de ar condicionado; j) Visando não alterar a fachada, a tela/rede de proteção das janelas deve observar o padrão, isto é, cor areia para as redes de proteção, em malha 5 cm X 5 cm, devendo a instalação ser feita pela parte de fora das janelas, em toda a sua abrangência, e as cortinas das janelas devem ser de cores neutras para o lado externo; k) Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes (Art. 1336, inciso IV, do Código Civil); l) Não usar das coisas comuns para o fim diverso daquele a que se destinam, guardando decoro no uso das coisas e partes comuns, não as usando, nem permitindo que as usem, de forma indevida, devendo as partes comuns (inclusive da garagem) estar sempre desimpedidas, nada podendo ser ali depositado, ainda que momentaneamente; m) É proibido jogar bola, andar de patinete, patins, skate ou bicicleta e fazer aglomerações, ajuntamentos e jogos infantis na entrada principal, hall, escada, elevador, corredores de circulação interna e externa, áreas de



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
EVA CATHARINA LAMPERT DA SILVA – Registradora
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Papa João XXIII - CANELA -RS



C E R T I D ã O

Certifico e dou fé, que a cópia reprográfica abaixo extraída neste ofício, do livro e folha a que se refere, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei dos Registros Públicos, é autêntica:

1580	REGISTRO 	folha 08	
		REGISTRO 1580	
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR Canela, 11 de junho de 2015			
estacionamento e circulação de veículos. n) Não permitir o ingresso, no conjunto habitacional, de prestadores de serviço de entrega (tele-entrega/delivery), vendedores, propagandistas, agenciadores, pedintes, etc., e permitir o ingresso do Síndico ou seu preposto em sua unidade autônoma, quando isto se tornar indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral da habitação, sua segurança e solidez ou indispensável à realização de reparos em instalações e serviços nas unidades autônomas vizinhas, bem como, do regulamento desta Convenção. o) É proibido realizar instalações, usar equipamento e/ou usar/manter produtos (químicos, inflamáveis, explosivos, venenos, forte odor e etc.) que ofereçam perigo à saúde e/ou segurança de terceiros e/ou da edificação ou que possam causar danos e/ou incômodos aos demais moradores. p) É proibido estender ornamentos, letreiros, anúncios, placas, cartazes, inscrições ou outros indicadores em janelas e fachadas, áreas de trânsito ou de circulação interna comum. Entretanto, é permitido um único anúncio, no formato de cartaz, fixado pelo lado de dentro da janela, desde que seja para locação ou venda do referido imóvel. q) É proibido sacudir ou estender nas janelas, sacadas ou áreas externas, bandeiras, roupas, capachos, tapetes, etc., para secagem ou outros fins, não sendo permitida, ainda, a colocação de qualquer objeto (inclusive vasos de plantas) nas telas/redes de proteção, quando houver, nos parapeitos das janelas ou em qualquer outro local que ofereça perigo aos demais Condôminos. r) É proibido lançar/jogar líquidos ou objetos de qualquer natureza, inclusive cigarros e papéis, pelas janelas, portas, sacadas, áreas de trânsito, áreas de uso comum (elevador, pátio interno, garagem, etc.), vias públicas, etc. s) É proibido pisar em canteiros, parapeitos, arrancar ou danificar plantas, flores e vasos dos jardins, bem como intervir no jardim adicionando ou removendo plantas ou mudando arranjos a revelia da Administração. t) É proibido qualquer tipo de vandalismo (quebrar, nascar, pichar, estragar a grama, danificar objetos e bens, etc.) nas áreas comuns e nas áreas de terceiros. O Condômino infrator será responsabilizado pela imediata reparação/reposição junto à Administração, sem prejuízo da multa. u) É proibido lavar qualquer tipo de material nas áreas comuns do condomínio, bem como executar qualquer serviço doméstico fora das residências, sendo também proibido escoar água da unidade para os corredores e escadas de circulação. v) O lixo, depois de separado (orgânico ou seco) e convenientemente ensacado, deverá ser posto no respectivo coletor. O vidro deverá ser embalado de forma a não provocar acidentes. w) O Condômino, proprietário ou não, tem o dever de instruir os menores sob sua guarda e/ou responsabilidade para o estrito cumprimento das normas legais e das normas desta Convenção, sob pena de responder pelas sanções previstas neste documento. x) Desde que não causem incômodo, de qualquer ordem, aos demais Condôminos, é permitida a permanência de animais domésticos dentro das unidades autônomas, assim como nas áreas comuns, inclusive nos elevadores, desde que estejam no colo ou com guia. y) É proibido fumar nas áreas condominiais, inclusive nos elevadores, escadas, corredores, pátio, garagem, e respectivas áreas contíguas, conforme Lei nº 9.294/1996 e Lei nº 12.546/2011. z) Não perturbar ou permitir que seus familiares, hóspedes ou prestadores de serviço perturbem o sossego dos demais Condôminos, inclusive com o uso de instrumentos musicais, especialmente nas horas destinadas ao repouso. Os Condôminos devem respeitar, inclusive no interior de suas unidades, o horário de silêncio estabelecido nesta Convenção (Art. 24), não podendo, ainda que fora do horário de silêncio, efetuar movimentação que cause problemas ou perturbação às demais unidades do condomínio. Parágrafo Único: Todas as demais proibições de ordem legal aplicáveis às regras do condomínio, porventura omitidas nesta Convenção, devem ser observadas por todos os Condôminos, sob pena de sujeitarem-se às respectivas sanções. HORÁRIO DE SILENCIO - Art. 24 - Das 22 horas às 08 horas da manhã seguinte, cumpre aos Condôminos guardar silêncio no âmbito de sua unidade autônoma e nas áreas de uso comum, a fim de não perturbar, de			



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
EVA CATHARINA LAMPERT DA SILVA – Registradora
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Papa João XXIII - CANELA -RS



C E R T I D ã O

Certifico e dou fé, que a cópia reprográfica abaixo extraída neste ofício, do livro e folha a que se refere, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei dos Registros Públicos, é autêntica:



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

Canela, 11 de junho de 2015

folha 08 verso

REGISTRO
1580

qualquer modo, o sossego alheio. Parágrafo Único: As obras que geram barulho e/ou sujeira nas áreas comuns somente poderão ser realizadas de segunda a sexta-feira, exceto feriados, no horário das 8 horas às 12 horas e das 14 horas às 18 horas, e, aos sábados, no horário das 9 horas às 12 horas, sendo que aos domingos é expressamente proibido qualquer tipo de obra. ENTRADA E SAÍDA DE MUDANÇA E GRANDES VOLUMES (inclusive entulhos de obras) - Art. 25 - As mudanças de Condôminos, sejam de entrada ou saída do condomínio, assim como o transporte de grandes volumes, somente poderão ser realizadas de segunda a sexta-feira, exceto feriados, no horário das 8 horas às 12 horas e das 14 horas às 18 horas, e, aos sábados, no horário das 9 horas às 12 horas. Parágrafo Único: As mudanças, assim como o transporte de grandes volumes, devem ser agendadas junto à Administração e acompanhadas pelo zelador, que deve colocar a capa de proteção no elevador, sendo que o Condômino é responsável pelos danos causados por seu prestador de serviço e por providenciar a remoção do lixo gerado e dos entulhos da obra, arcando com os custos, inclusive aluguel de contêiner para descarte de entulhos. DAS GARAGENS - Art. 26 - As vagas de garagem somente poderão ser utilizadas, observada a sua numeração, pelos Condôminos que detiverem a posse, na qualidade de titulares da unidade autônoma a que pertence a garagem. Parágrafo Único: É proibido estacionar veículos fora das garagens pertencentes, de direito, a cada Condômino. Art. 27 - Para o uso das garagens deverão ser observadas as seguintes regras: a) O Condômino deverá proceder a abertura e o fechamento imediato do portão de acesso à garagem, para manobra de veículo, mediante o uso de controle eletrônico. b) Os condutores de veículos devem observar o limite de velocidade permitido (10 km/h) e o obrigatório uso de faróis acesos por ocasião da entrada, saída e circulação na garagem, atentando a circulação de pessoas, não sendo permitido o uso de buzinas, bem como, aparelhos sonoros, rádio, toca-fitas e outros, com volume excessivo de forma a perturbar o sossego. c) No caso de locação de unidade, o locatário terá direito ao uso da vaga que constar do respectivo contrato, cabendo ao proprietário, expressamente, dar conhecimento ao locatário das obrigações constantes desta Convenção. d) A vaga de garagem só pode ser vendida ou alugada para Condômino "morador" do Condomínio, sendo vedada a venda ou aluguel para terceiros. e) Todas as vagas de garagem do Condomínio destinam-se exclusivamente à guarda de veículos automotores. Os veículos tipo motos, bicicletas, scooters, barcos, mini-bugues, jet-ski, acompanhados de reboques, carretas e similares, deverão ser estacionados na garagem de propriedade do Condômino, limitando-se à linha de demarcação desta, não sendo permitido colocar suporte em qualquer parede, teto ou colunas das garagens/estacionamento para pendurar bicicletas, barcos, pranchas de surf, similares e quaisquer outros objetos. f) Não é permitido o ingresso (nem a permanência) na garagem de veículos que apresentem anormalidades, tais como descarga aberta, vazamento de óleo/combustível e outros defeitos que venham a se revelar prejudiciais aos demais Condôminos. g) É expressamente proibido o uso das áreas destinadas às garagens/estacionamentos para a guarda de material de construção, entulhos de obras, lenha, móveis, utensílios, motores, peças, pneus, ferramentas ou quaisquer outros objetos ou acessórios. h) É proibido brincar, jogar bola, andar de patinete, patins, skate ou bicicleta na garagem. i) É proibido deixar/estacionar bicicletas nas áreas de acesso ou de uso comum e o Condômino não se responsabiliza por bicicletas deixadas em vagas de garagem. j) O Condômino não poderá proceder à lavagem com água e conserto de veículos no recinto da garagem ou das áreas de uso comum. A lavagem a seco e o uso de aspirador a bateria, que não utiliza energia do condomínio, estão autorizados. k) De segunda a sexta, no horário das 8 às 18 horas e apenas durante o período de execução do trabalho contratado, é permitido ao Condômino emprestar a sua vaga para prestador de serviço, devendo fazer o acompanhamento do mesmo durante a entrada e saída



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
EVA CATHARINA LAMPERT DA SILVA - Registradora
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Papa João XXIII - CANELA - RS



CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que a cópia reprográfica abaixo extraída neste ofício, do livro e folha a que se refere, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei dos Registros Públicos, é autêntica:

1580	REGISTRO	folha 09
1580	REGISTRO	1580

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR
Canela, 11 de junho de 2015

da garagem. A referida vaga não pode ser utilizada para carga e descarga de materiais que ponham em risco a preservação do Condomínio e/ou de outros veículos, sendo que qualquer dano causado pelo prestador de serviço ou por seu veículo é de inteira responsabilidade do Condomínio que emprestou a vaga, cabendo-lhe a responsabilidade pelo ressarcimento do prejuízo. l) O proprietário ou usuário do veículo é responsável pelos danos pessoais ou patrimoniais do condomínio ou de terceiros, ocasionados em função da movimentação dos veículos na área de estacionamento (garagem), entrada ou saída de veículos. m) Caso não tenha dado causa, o condomínio não se responsabiliza por quaisquer danos ou prejuízos que ocorram ou venham a ocorrer com automóveis estacionados na garagem de sua unidade autônoma. **CAPÍTULO V - DOS ENCARGOS COMUNS** - Art. 28 - Constituem encargos comuns que devem ser suportados por todos os Condôminos na proporção da área de cada unidade: a) O prêmio do seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio e destruição, total ou parcial (Art. 1.346 do Código Civil); b) Os impostos e taxas de qualquer natureza, que incidirem sobre as partes comuns do imóvel; c) As despesas com a conservação e asseio das partes de uso comum; d) O consumo de energia elétrica, água e telefone correspondente às partes comuns; e) As despesas com papéis e livros para registro, anotação e expediente, postagem de correio e avisos, bem como, adiantamento das despesas de intimação e cobrança judicial de encargos e débitos pagos; f) A taxa de 10% (dez por cento) sobre a despesa mensal e global, destinada à constituição de um fundo de reserva do condomínio, para atender eventuais obras, serviços de manutenção, conservação e outros, além das áreas, partes e coisas comuns do Condomínio, desde que urgentes, imprevistas e inadiáveis; g) A remuneração do zelador e demais empregados do condomínio, além da taxa de serviço de empresa especializada em administração financeira do condomínio, se tal atribuição for delegada. §1º - O Fundo de Reserva deve ser aplicado em caderneta de poupança ou em outro investimento acordado pelos Condôminos, dentro de 30 (trinta) dias, a ordem e em nome do Condomínio, movimentado pelo Síndico, devendo manter como piso mínimo o equivalente a 20 (vinte) vezes o INCC-M, que no mês de registro desta Convenção (maio/2015) corresponde a R\$ 42.848,68; e, como teto máximo o equivalente a 80 (oitenta) vezes o INCC-M, que no mês de registro desta Convenção (maio/2015) corresponde a R\$ 171.394,72 (Índice acumulado relativo a abril/2015 = 2.142,4340). §2º - Ocorrendo a extinção ou a vedação de uso do INCC-M - Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado da Fundação Getúlio Vargas (<http://www.portalbrasil.net/incc.htm>), os valores serão atualizados de acordo com os índices a serem adotados pelo Governo Federal em substituição aos mesmos ou por aqueles que melhor representem a variação inflacionária da construção civil ou ao consumidor no período. **CAPÍTULO VI - DO SEGURO** - Art. 29 - Será obrigatoriamente feito um seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio e destruição, total ou parcial (Art. 1.346 do Código Civil), abrangendo a totalidade do Condomínio, em companhia idônea escolhida pelo Síndico (Art. 1.346, inciso IX, do CC) juntamente com o Conselho Consultivo e Fiscal. **Parágrafo Único** - É facultado a qualquer dos Condôminos fazer por sua conta o seguro de dano daquilo existente em sua unidade. **CAPÍTULO VII - DAS PENALIDADES** - Art. 30 - O Condômino que deixar de pagar sua contribuição comum no dia do vencimento ficará sujeito, além da aplicação dos índices de correção monetária, ao pagamento de uma multa de 2% (dois por cento) do valor de contribuição e de juros moratórios de 1% (um por cento) no primeiro mês de atraso, sendo que nos meses subsequentes o valor dos juros moratórios é de 5% (cinco por cento), em conformidade com o Art. 1.336 do Código Civil. Art. 31 - Os Condôminos e a Administração devem respeitar e cumprir o disposto nesta Convenção, sendo que o descumprimento de qualquer uma das regras acarretará ao infrator a responsabilidade civil e criminalmente por quaisquer danos a outros Condôminos, visitantes ou