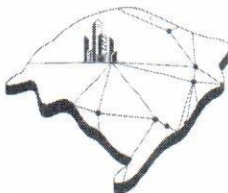




Valide aqui
este documento



Desde 1.880

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA
Ricardo Anderson Rios de Souza Martins
Registrador



Página 1 de 13

CNM: 098178.3.0006395-10

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 3 - Registro Auxiliar, verifiquei constar no registro o teor seguinte:

CNM: 098178.3.0006395-10



CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA — RS

LIVRO N.º 3 — Registro Auxiliar

Reg. 6395

Matrícula.....

Fls. 01.....

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

"EDIFÍCIO SAN CARLOS DE BARILOCHE"

A incorporação do Edifício San Carlos de Bariloche, acha-se registrada sob o número 3 da matrícula 49.776 Lº 2. CAPÍTULO I -- DO OBJETO- Art.1º - O Edifício San Carlos de Bariloche, à rua - Cel.Niederauer, distando quarenta e um metros (41m.) da esquina da rua Serafim Valandro, é composto de trinta e seis (36) apartamentos, onze (11) lojas e quinze (15) boxes-garagem, perfazendo uma área total real de três mil e oitenta e um metros quadrados, trinta e quatro decímetros quadrados e quarenta centímetros quadrados (3.081,3440 m2), composto de cinco (5) pavimentos assim distribuídos: a) - O subsolo ou primeiro pavimento, além de conter as coisas de uso comum, indivisíveis e inalienáveis, destina-se exclusivamente para o estacionamento e guarda de automóveis e similares, dos proprietários dos respectivos boxes. Nesse pavimento encontra-se o apartamento do zelador. b) - O andar térreo ou segundo pavimento, além de conter as coisas de uso comum, indivisíveis e inalienáveis, destina-se para o comércio em geral, nas áreas constantes nas plantas já aprovadas, constituindo-se de onze (11) lojas. c) - Os demais pavimentos, constituídos pelos apartamentos abaixo descritos, são destinados à moradia familiar, exclusivamente, não podendo por isso, ser vendidos, locados, usados, ou por qualquer forma cedidos aos condôminos, para residências coletivas ou com fins comerciais, ou mesmo para exploração ou prática de qualquer atividade, remunerada ou não, que provoque a afluência de pessoas estranhas às famílias moradoras do edifício. Art.2º - São partes comuns do edifício, indivisíveis e inalienáveis, além do solo com a área de setecentos e sessenta e oito metros quadrados (768,22 m2), sobre o qual se assenta a construção: a) as fundações, paredes periféricas e mestras, colunas, vigas, lajes, coberturas, telhados e ornamento das fachadas; b) Os encanamentos d'água, luz, força, esgoto, telefones, bem como as instalações respectivas até os pontos de intercessão com as ligações da propriedade dos comunistas; c) O motor da bomba d'água, o transformador e os compartimentos dos medidores de luz e água, as caixas d'água a cela do transformador, as calhas e os condutos pluviais; d) O apartamento do zelador, localizado no primeiro pavimento ou subsolo e, enfim todas as coisas e áreas destinadas ao uso comum e fim proveitoso da edificação, mesmo que, aqui não expressas, tu com área de quinhentos e noventa e nove metros quadrados, vinte e nove decímetros quadrados e noventa centímetros quadrados - (599,2990). Art. 3º - Constituem propriedade exclusiva de cada condômino as respectivas unidades autônomas, a seguir descritas - continua no verso

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NU825-RPPJT-MMUE6-P2LCX>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



uação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.3.0006395-10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NU825-RPPJT-MMUE6-P2LCX>

e relacionadas à fração em uso comum: a) PRIMEIRO PAVIMENTO OU SUB-SOLO - Quinze (15) boxes-garagem destinados ao estacionamento e guarda de automóveis ou similares, designados sob os números HUM (1) a QUINZE (15), possuindo cada um as seguintes áreas: BOX-GARAGEM 01 - com a área privativa real de 12,125m², área total de 28,791m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representados pela fração de 0,00563; BOX-GARAGEM 02 - com a área privativa real de 12,000m², área total de 28,648m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,00560; BOX-GARAGEM 03 - com a área privativa real de 12,000m², área total de 28,648m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,00560; BOX-GARAGEM 04 - com a área privativa real de 12,125m², área total de 28,791m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno representada pela fração de 0,00563; BOX-GARAGEM 05 - com a área privativa real de 12,000m², área total de 28,648m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,0056; BOX-GARAGEM 06 - com a área privativa real de 12,000m², área total de 28,648m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,00560; BOX-GARAGEM 07 - com a área privativa real de 12,000m², área total de 28,648m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,00560; BOX-GARAGEM 08 - com a área privativa real de 12,125m², área total de 28,791m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,00563; BOX-GARAGEM 09 - com a área privativa real de 12,000m², área total de 28,648m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,00560; BOX-GARAGEM 10 - com a área privativa real de 12,000m², área total de 28,648m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,00560; BOX-GARAGEM 11 - com a área privativa real de 12,125m², área total de 28,791m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,00563; BOX-GARAGEM 12 - com a área privativa real de 12,000m², área total de 28,648m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,00560; BOX-GARAGEM 13 - com a área privativa real de 12,000m², área total de 28,648m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,00560; BOX-GARAGEM 14 - com a área privativa real de 12,000m², área total de 28,648m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,00560; BOX-GARAGEM 15 - com a área privativa real de 13,250m², área total de 30,066m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,00560; b) SEGUNDO PAVIMENTO OU ANDAR TERREO - onze (11) lojas destinadas ao comércio em geral, designadas sob os números HUM

continua na fls.02

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.3.0006395-10

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA — RS

Reg. 6395

Matrícula. 02

Fls. 1

LIVRO N.º 3 — Registro Auxiliar

(1) a ONZE (11), possuindo cada uma as seguintes áreas: LOJA 01 - com a área privativa real de 57,08m², área total de 72,230m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,02528; LOJA 02 - com a área privativa real de 57,48m², área total de 72,738m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,02546; LOJA 03 - com a área total de 61,233m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,02143; LOJA 04 - com a área privativa real de 77,18m², área total de 97,664m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representado pela fração de 0,03418; LOJA 05 - com a área privativa real de 62,14m², área total de 78,632m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,02572; LOJA 06 - com a área privativa real de 48,665m², área total de 61,586m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,02156; LOJA 07 - com a área privativa real de 48,29m², área total de 61,109m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,02139; LOJA 08 - com a área privativa real de 48,665m², área total de 61,586m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,02156; LOJA 09 - com a área privativa real de 61,04m², área total de 77,245m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,02704; LOJA 10 - com a área privativa real de 53,125m², área total de 67,226m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,02353; LOJA 11 - com a área privativa real de 48,79m², área total de 61,740m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,02161; c) TERCEIRO PAVIMENTO OU ANDAR - Doze (12) apartamentos destinados à moradia familiar, designados sob os números DUZENTOS E HUM (201) a DUZENTOS E DOZE (212), possuindo cada um as seguintes áreas: APARTAMENTO 201 - com a área privativa real de 74,58m², área total real de 92,630m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,03012; APARTAMENTO 202 - com a área privativa real de 70,076m², área total real de 87,527m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,02912; APARTAMENTO 203 - com a área privativa real de 29,825m², área total real de 37,742m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,013

continua no verso

Continua na Próxima Página

.onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Centralizado



Validade aqui
este documento

uação da Página Anterior

CNM: 098178.3.0006395-10

representada pela fração de 0,01321; APARTAMENTO 204 - com a área privativa real de 42,699m², área total real de 53,438m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01792; APARTAMENTO 205 - com a área privativa real de 36,575m², área total real de 46,284m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01620; APARTAMENTO 206 - com a área privativa real de 40,895m², área total real de 51,179m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01716; APARTAMENTO 207 - com a área privativa real de 36,575m², área total real de 46,284m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01620; APARTAMENTO 208 - com a área privativa real de 40,895m², área total real de 51,179m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01716; APARTAMENTO 209 - com a área privativa real de 36,575m², área total real de 46,284m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01620; APARTAMENTO 210 - com a área privativa real de 45,215m², área total real de 56,068m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01811; APARTAMENTO 211 - com a área privativa real de 41,00m², área total real de 50,289m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01550; APARTAMENTO 212 - com a área privativa real de 41,00m², área total real de 50,289m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01550; d) QUARTO PAVIMENTO OU SEGUNDO ANDAR - Doze (12) apartamentos destinados à moradia familiar, designados sob os números TREZENTOS E HUM (301) a TREZENTOS E DOZE (312), possuindo cada um as seguintes áreas: APARTAMENTO 301 - com a área privativa real de 61,856m², área total real de 78,277m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,02740; APARTAMENTO 302 - com a área privativa real de 61,856m², área total real de 78,277m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,02740; APARTAMENTO 303 - com a área privativa real de 37,959m², área total real de 48,033m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01681; APARTAMENTO 304 - com a área privativa real de 37,959m², área total real de 48,033m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01681; APARTAMENTO 305 - com a área privativa real de 36,575m², área total real de 46,284m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01620; APARTAMENTO 306 - com a área privativa real de 36,575m², área total real de 46,284m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01620; APARTAMENTO 307 - com a área privativa real de 36,575m², área total -
continua na fls.03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NU825-RPPJT-MMUE6-P2LCX>

Continua na Próxima Página

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Comarcantilhardo



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.3.0006395-10

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA — RS.

Reg. nº 6395

Matrícula: 03

Fls.

LIVRO N.º 3 — Registro Auxiliar

real de 46,284m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01620; APARTAMENTO 308 - com a área privativa real de 36,575m², área total real de 46,284m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01620; APARTAMENTO 309 - com a área privativa real de 36,575m², área total real de 46,284m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01620; APARTAMENTO 310 - com a área privativa real de 36,575m², área total real de 46,284m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01620; APARTAMENTO 311 - com a área privativa real de 29,000m², área total real de 36,701m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01285; APARTAMENTO 312 - com a área privativa real de 29,000m², área total real de 36,701m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01285. e) QUINTO PAVIMENTO OU TERCEIRO ANDAR - Doze (12) apartamentos destinados à moradia familiar designados sob os números QUATROCENTOS E HUM (401) a QUATROCENTOS E DOZE (412), possuindo cada um as seguintes áreas: APARTAMENTO 401 - com a área privativa real de 61,856m², área total real de 78,277m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,02740; APARTAMENTO 402 - com a área privativa real de 61,856m², área total real de 78,277m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,02740; APARTAMENTO 403 - com a área privativa real de 37,959m², área total real de 48,033m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01681; APARTAMENTO 404 - com a área privativa real de 37,959m², área total real de 48,033m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01681; APARTAMENTO 405 - com a área privativa real de 36,575m², área total real de 46,284m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01620; APARTAMENTO 406 - com a área privativa real de 36,575m², área total real de 46,284m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01620; APARTAMENTO 407 - com a área privativa real de 36,575m², área total real de 46,284m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01620; APARTAMENTO 408 - com a área privativa real de 36,575m², área total real de 46,284m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01620.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NU825-RPPJT-MMUE6-P2LCX>Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.brsaec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Centralizado

Continua na Próxima Página



Validação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.3.0006395-10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NU825-RPPJT-MMUE6-P2LCX>

áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01620; APARTAMENTO 409 - com a área privativa real de 36,575m², área total real de 46,284m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01620; APARTAMENTO 410 - com a área privativa real de 36,575m², área total real de 46,284m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01620; APARTAMENTO 411 - com a área privativa real de 29,000m², área total real de 36,701m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01285; APARTAMENTO 412 - com a área privativa real de 29,000m², área total real de 36,701m², correspondendo-lhe uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno, representada pela fração de 0,01285; Art. 4º - A cada economia corresponde uma fração ideal no terreno e, nas áreas e coisas de uso comum, indivisíveis e inalienáveis, na conformidade das frações a ela atribuídas e estabelecidas na individualização das economias. CAPÍTULO II - DIREITOS E DEVERES - Art. 5º - São direitos dos condôminos: a) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o correspondente destino da mesma, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do Edifício, que não cause danos aos demais condôminos, respeitando o regulamento interno a ser elaborado; b) não causar danos aos demais condôminos e não contrariar normas legais ou as disposições desta convenção; c) usar e gozar das partes comuns deste Edifício, desde que não impeçam idêntico uso gozo por parte dos demais condôminos, respeitando o regulamento interno a ser elaborado; d) manter em seu poder as chaves da porta central, porta social e de serviço; e) examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos aos administradores e ou síndico. Art. 6º - São deveres dos condôminos: a) guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando, nem as permitindo que usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinem; b) não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruins ou pessoas de maus costumes, ou para a instalação de qualquer atividade, que não a sua finalidade específica; c) não remover pôs de tapetes, cortinas ou partes das unidades autônomas, senão aspiradores dotados de dispositivos que impeçam assua dispersão; d) não estender roupas, tapetes ou quaisquer objetos que sejam visíveis ao exterior ou de onde estejam expostos ao risco de caírem, com exceção das sacadas destinadas a este fim; e) não lançar qualquer objeto ou líquido sobre as áreas de uso comum situadas no pavimento inferior; f) colocar lixo, detritos, etc., no coletor destinado a esse fim, devidamente acondicionados; g) não decorar as paredes, portas e esquadrias externas, com cores ou tonalidades diversas das empregadas no edifício; h) não usar toldos externos, nem colocar ou permitir que se coloque letreiros, placas, cartazes de publicidade ou quaisquer outros, bem como não instalar antenas de televisão ou rádio nas sacadas e janelas, vistas do exterior; i) não colocar, nem deixar que se coloquem nas partes comuns do edifício, quaisquer objetos ou instalações.

continua na fls. 04

Continua na Próxima Página

.onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.brsaec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.3.0006395-10

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA — RSReg. 6395.
Matrícula... 04
Fls.

LIVRO N.º 3 — Registro Auxiliar

lações, seja de que natureza forem; j) não utilizar os empregados do edifício para serviços artísticos, dentro dos horários em que os mesmos estiverem à disposição do condomínio; k) não manter nas respectivas unidades autônomas, substâncias ou instalações que causem perigo à segurança e à solidez do edifício, ou incômodo aos demais condôminos, sendo permitida exclusivamente a utilização de fogões a gás ou similares, mas nunca a combustão de lenha ou madeira; l) não sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício, com peso superior a 400 Kg por metro quadrado; m) não manter animais nas respectivas unidades autônomas, ou seja, cachorros, gatos e pássaros; n) não fracionar as respectivas unidades autônomas, para fim de aliená-las a mais de uma pessoa, separadamente; o) contribuir para as despesas comuns do edifício na proporção das respectivas frações ideais no terreno e nas coisas de uso comum, efetuando os recolhimentos nas ocasiões oportunas, conforme a ser fixado em Assembleia Geral; p) contribuir para as obras determinadas pela Assembleia, na forma e proporção de suas respectivas frações ideais no terreno e nas coisas de uso comum; q) permitir o ingresso em suas unidades autônomas do síndico ou prepostos seus, quando isto se tornar indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do Edifício, sua segurança e solidez ou indispensável à estrutura, aliás indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades autônomas vizinhas; r) não permitir a realização de jogos infantis nos corredores, escadarias, áreas de circulação de veículos e no hall do prédio-consoante as normas disciplinares que traçará o Regulamento interno do Edifício; s) não realizar nas unidades autônomas reuniões públicas de qualquer natureza, bem como não destinar a economia a centro de jogos, carteados ou não; t) não permitir que se façam algazarras ou correrias nas dependências de uso comum, não permitindo que ruídos venham a perturbar os demais condôminos; u) comunicar imediatamente ao síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em suas unidades autônoma; v) não proceder à velórios na respectiva unidade autônoma, salvo autorização especial dada pelo Síndico, ouvido o Conselho Consultivo.

CAPÍTULO III - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS - Art. 7º - As Assembleias Gerais serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada, pelo Síndico ou condôminos que representem pelo menos um quarto (1/4) do condomínio, e serão realizadas no próprio edifício, ou em local que for designado, salvo medida de força maior; Parágrafo 1º - As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da Assembleia, e serão assinadas pelo Síndico ou pelos condôminos que a fizerem; Parágrafo 2º - As convocações das Assembleias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópia do relatório de contas do administrador, bem como da proposta de orça-

continua no verso

Continua na Próxima Página

.onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.brsaec
Serviço de Atendimento
Eletrônico CompartilhadoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NU825-RPPJT-MMUE6-P2LCX>



Validade aqui

este documento

CNM: 098178.3.0006395-10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NU825-RPPJT-MMUE6-P2LCX>

mento relativo ao exercício respectivo; Parágrafo 3º - Entre a data da convocação e da Assembleia deverá mediar um prazo de cinco (5) dias no mínimo; Parágrafo 4º - As Assembleias Extraordinárias poderão ser convocadas por prazo mais curto ao mencionado no parágrafo anterior, quando houver motivada urgência, a juízo do síndico ou dos condôminos que a requererem; Parágrafo 5º - É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a Assembleia em primeira convocação, medindo entre ambas o período de trinta minutos, no mínimo; Parágrafo 6º - O síndico endereçará as convocações para os apartamentos dos respectivos condôminos, salvo se tiverem estes feito, em tempo hábil, comunicação de outro endereço para o qual devam ser remetidas; Parágrafo 7º - As Assembleias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá entre os presentes o secretário que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio. Art. 8º - Os votos nas Assembleias serão contados por unidade autônoma. Em casos especiais, a juízo da maioria dos presentes à Assembleia, a votação poderá ser secreta, devendo, então, o Presidente da Assembleia distribuir cédulas, autenticadas pelo mesmo, nas quais fiquem consignadas as frações ideais de cada condômino que receber a dita cédula; Parágrafo 1º - Será exigida maioria qualificada, ou unanimidade, para as matérias que o exijam por Lei; Parágrafo 2º - Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, apontarão estes o condômino que os representará, credenciando-o por escrito, o que será exigido pelo Presidente da Assembleia; Parágrafo 3º - Não poderão tomar parte nas Assembleias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou multas que lhe tenham sido impostas; Parágrafo 4º - A Participação é vedada ao condômino nos assuntos em que tenha particular interesse. Art. 9º - É lícito o condômino fazer-se representar, nas Assembleias, por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio administrador ou membro do Conselho Consultivo Fiscal, bem como os seus respectivos parentes até o terceiro grau. Art. 10º - As Assembleias Gerais Ordinárias realizar-se-ão na segunda quinzena de março de cada ano e a elas compete: a) discutir e votar o relatório e as contas da administração relativas ao ano findo; b) discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixando fundos de reserva, se convier; c) eleger o síndico e sub-síndico, se for o caso fixando-lhes a remuneração; d) eleger os membros efetivos do Conselho Consultivo Fiscal e suplentes; e) votar as demais matérias constantes da ordem do dia. Art. 11º - As Assembleias Gerais Ordinárias realizar-se-ão em primeira convocação, com a presença dos condôminos, que representem dois terços (2/3) das frações ideais do terreno e coisas de uso comum, e em segunda convocação com qualquer número; Parágrafo único - Nas Assembleias Gerais Extraordinárias, aplicar-se-á o caput deste artigo. Art. 12º - As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem, no mínimo, um quarto (1/4) das frações ideais decimais no terreno e nas partes de uso comum, pelo mesmo processo e pelos mesmos prazos exigidos para a convocação das Assembleias Gerais Ordinárias; Art. 13º - Compete às Assembleias Extraordinárias: a) deliberar sobre matérias de inte-

continua na fls.05

.onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.brsaec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Comunitário

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.3.0006395-10

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA — RSReg. 6395
Matrícula... 05.....
Fls.

LIVRO N.º 3 — Registro Auxiliar

-resse geral do edifício ou dos condôminos; b) decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a elas levado a pedido do(s) interessado(s); c) apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia; d) examinar os assuntos que lhe sejam impostos por qualquer condômino; e) destituir o síndico a qualquer tempo, independentemente de justificação e sem indenização. Art. 14º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, os votos ou resultados das votações serão computados por maioria de votos, calculados sobre o número de presentes, à vista no livro de presença por todos os assinados, nos moldes do Artigo oitavo (8º), salvo o disposto no parágrafo único deste artigo: Parágrafo único. Serão exigidas maiorias qualificadas ou unanimidade nos seguintes casos: a) maioria que represente dois terços (2/3) das frações ideais de cima do terreno e das partes em uso comum para a realização de benfeitorias meramente úteis à inovação do prédio, bem como para deliberar a destituição do síndico; b) na hipótese de ocorrência de sinistro total ou que destrua mais de dois terços (2/3) da edificação, aplicar-se-á o disposto no Artigo quatorze (14) e seus parágrafos, da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964; c) unanimidade para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do edifício, bem como a realização de benfeitorias, meramente voluntárias; d) unanimidade para deliberar sobre o destino do edifício ou de suas unidades autônomas, bem como para decidir sobre matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos, além de alterações relativas à destinação prevista no artigo primeiro (1º); e) será, ainda, exigida maioria qualificada ou unanimidade, para as deliberações para as quais a lei imponha uma ou outra. Art. 15º - As deliberações das Assembleias gerais obrigatórias a todos os condôminos, independente de seu comparecimento e de seu voto, competindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir; Parágrafo único - Nos oito (8) dias que se seguirem às Assembleias, o síndico afixará as deliberações nela tomadas, em lugar visível no edifício, onde permanecerão por dez (10) dias, e enviará cópia a todos os condôminos por carta registrada ou protocolada. Art. 16º - Das Assembleias Gerais serão lavradas atas no livro próprio, aberto e encerrado pelo síndico, sendo pelo mesmo rubricado em todas as suas folhas, as quais serão assinadas pelo Presidente, pelo Secretário e pelos condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de voto quando dissidentes: Parágrafo único - As despesas com a Assembleia Geral serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas a Assembleia convocada para a apreciação de recursos de condomínio serão pagas por estes se o recurso for desprovido. CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO - Art. 17º - A administração do Edifício caberá a -
continua no verso

Continua na Próxima Página

.onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Validação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.3.0006395-10

um síndico ou a um sub-síndico, quando for o caso, condômino ou não, eleito em Assembleia Geral Ordinária, pelo prazo de dois (2) anos, podendo ser reeleito; Parágrafo Único - Ao síndico compete: a) representar o condomínio em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse da comunidade; b) ~~superintender a administração do edifício~~; c) cumprir e fazer cumprir as leis, a presente convenção e as deliberações das Assembleias; d) admitir e demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração; e) ordenar reparos urgentes e adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do edifício, até o limite mensal de três (3) pisos salariais e, com a prévia aprovação do Conselho Consultivo Fiscal se exceder desta importância. Na hipótese de exceder a dez (10) pisos salariais a necessidade do prédio, dever-se-á obter autorização prévia da assembleia, especialmente convocada para este fim; f) executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela assembleia; g) convocar as Assembleias Gerais Ordinárias nas épocas próprias, e as extraordinárias quando julgar conveniente, ou lhe for requerida, findadamente por um número mínimo de condôminos que representam um quinto (1/5) das frações ideais do terreno e das coisas de uso comum; h) prestar a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração; i) prestar à Assembleia contas de sua gestão, acompanhadas da documentação respectiva e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte; j) manter a escrituração do livro caixa devidamente aberto e encerrado, rubricado, ainda, pelo Conselho Fiscal; k) cobrir, inclusive em juízo, as contas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do edifício, aprovadas pelas Assembleias, bem como multas impostas por infração, disposições legais ou desta convenção; l) comunicar à Assembleia as citações que receber. m) procurar dirimir divergências entre os condôminos; n) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences em seu poder. Art. 18º - O síndico receberá remuneração mensal que lhe for fixada pela Assembleia Geral. Art. 19º - Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo sub-síndico. Em caso de vaga, a Assembleia elegerá outro, que exercerá seu mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição, o síndico prestará contas imediatamente de sua gestão. Art. 20º - O síndico não é responsável pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições. Responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa por dolo ou por culpa. Art. 21º - Juntamente com o síndico, será eleito pelas Assembleias um sub-síndico, que, além de substituir o síndico em suas faltas ou impedimentos, com ele cooperará na administração do edifício. CAPÍTULO V DO CONSELHO FISCAL CONSULTIVO - Art. 22º - Anualmente a Assembleia Geral Ordinária elegerá o Conselho Fiscal Consultivo, composto de três (3) membros efetivos e três (3) suplentes, entre os condôminos os quais exercerão gratuitamente as suas funções cabendo aos suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos. Art. 23º - Compete ao Conselho Fiscal -
continua fls.06

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NU825-RPP-JT-MMUE6-P2LCX>

.onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.brsaec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Comarcado

Continua na Próxima Página



Validação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.3.0006395-10

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA — RS

Reg. 6395

Matrícula.....06.....

Fls.

LIVRO N.º 3 — Registro Auxiliar

Consultivo: a) fiscalizar as atividades do administrador e examinar suas contas, relatórios e comprovantes; b) comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio; c) dar parecer sobre as contas do síndico, bem como sobre a proposta e orçamento para subseqüentes exercícios, informando a Assembléia Geral; d) abrir, encerrar e rubricar o livro caixa; e) praticar todos os atos que lhe forem atribuídos nesta convenção, bem como aqueles que eventualmente lhe forem atribuídos nesta convenção, bem como aqueles que eventualmente lhe forem atribuídos pelas Assembléias; f) assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio; g) dar parecer em matéria relativas às despesas extraordinárias. CAPITULO VI - DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO - Art. 24º - Constituem despesas comuns do edifício: a) as relativas à conservação, reparações e reconstrução das partes e coisas comuns e dependências do edifício; b) as relativas à manutenção das partes e coisas comuns; c) o prêmio de seguro do edifício e dos empregados; d) os impostos que incidirem sobre as partes e coisas comuns do edifício; e) remuneração do síndico, do zelador e dos demais empregados do edifício, bem como as relativas aos encargos da previdência e assistência social. Art. 25º - Compete às Assembléias fixar o orçamento das despesas comuns, e cabe aos condôminos concorrer para o custeio das referidas despesas dentro do primeiro mês de cada trimestre, realizando-se o rateio na proporção das respectivas frações ideais do terreno e partes de uso comum. Art. 26º - Serão igualmente rateados entre os condôminos as despesas extraordinárias, dentro de quinze (15) dias da deliberação do síndico, do Conselho Consultivo Fiscal e das Assembléias conforme o caso. Art. 27º - Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos praticados por ele ou seus dependentes, ou por pessoas estranhas na comunhão, mas vinculadas ao mesmo, bem como ao aumento das despesas a que der causa. Parágrafo único - O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do edifício, pela omissão do condômino na execução dos trabalhos ou na reparação de sua unidade. Art. 28º - O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte. Se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Ordinária, o DEFICIT verificado será rateado entre os condôminos no prazo de quinze (15) dias. Parágrafo único - O saldo devedor correspondente ao orçamento de cada mês será incorporado ao imediatamente seguinte, sendo o DEFICIT rateado entre os condôminos quando do respectivo adimplemento, o que não isenta eventual devedores que terão seu pagamento, na oportunidade em que o fizerem destinados ao orçamento subsequente. Art. 29º - No início de cada exercício, os condôminos deverão a fim de que sejam atendidas despesas extraordinárias, fazer um de -continua no verso-

Continua na Próxima Página

.onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.brsaec
Serviço de Atendimento
Eletrônico ComartilhadoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NU825-RPPJT-MMUE6-P2LCX>



Valida aqui
este documento

CNM: 098178.3.0006395-10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NU825-RPPJT-MMUE6-P2LCX>

depósito, o qual formará um FUNDO DE RESERVA e deverá ser fi-
xado pela Assembleia Geral Ordinária. No fim de cada exercício, -
no caso de não utilização destas quantias, as mesmas integrarão
o fundo para o ano seguinte. Art. 30º - O Edifício será segurado
contra incêndio, ou qualquer outro risco que possa destruir no -
todo ou em parte, em Companhia idônea, com a aprovação da Assem-
bléia, pelo respectivo valor, discriminando-se na apólice o va-
lor de cada unidade; Parágrafo 1º - É lícito a cada condômino, -
individualmente e às expensas próprias, aumentar o seguro de sua
unidade autônoma, ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por
ele introduzidas na mesma. Ocorrido sinistro total, ou que des-
trua mais de dois terços (2/3) do edifício, a Assembleia Geral -
se reunirá dentro de quinze dias e elegerá uma comissão de três-
(3) condôminos, investida de poderes para: a) receber a indeniza-
ção e depositá-la em nome do condomínio, no estabelecimento ban-
cário designado pela Assembleia; b) abrir concorrência para reco-
nstrução do prédio ou de suas partes destruídas, comunicando o
resultado à Assembleia Geral, para a devida deliberação; c) acom-
panhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os
condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e
repartições públicas; Parágrafo 2º - Se a indenização paga pela
Companhia de Seguros for insuficiente para atender as despesas, -
correrão os condôminos para o pagamento do excesso, na proporção
de suas frações ideais, ressalvando a minoria recusar a fazê-lo -
cedendo a maioria os seus direitos na forma da Lei. CAPITULO VII
DAS PENALIDADES - Art. 31º - Os condôminos em atraso com as suas
respectivas contribuições pagarão multa de vinte por cento (20%)
ao mês, cobrados a partir do primeiro (1º) dia útil a contar da
data do vencimento do relativo prazo. Passados trinta dias em mo-
ra, pagarão os juros de hum por cento (1º) ao mês além da cor-
reção monetária de seus débitos, baseada nos índices de órgão -
competente do Poder Público Federal. Art. 32º - Além das penas -
cominadas em lei, fica ainda o condômino que transitória ou even-
tualmente perturbar o uso das coisas comuns, ou for causa de des-
pesas, sujeito a multa correspondente a três (3) pisos salariais
vigorantes por ocasião do pagamento, sem prejuízo das demais con-
seqüências civis e criminais do seu ato: Parágrafo único - A -
multa será imposta e cobrada pelo síndico, com recurso do inte-
ressado para a Assembleia geral. CAPITULO VIII - DISPOSIÇÕES GE-
RAIS E TRANSITÓRIAS - Art. 33º - A presente convenção que sujei-
ta todo ocupante, ainda que eventual, do edifício ou de qual-
quer de suas partes, obriga a todos os condôminos, seus subroga-
dos e sucessores, à título universal ou singular, e somente po-
de ser modificada pelo voto de dois terços (2/3) das frações i-
deais decimais do terreno e partes comuns. Art. 34º - Fica elei-
to o Foro da comarca desta cidade de Santa Maria, para qualquer
ação ou execução decorrentes desta Convenção. Art. 35º - Uma có-
pia desta convenção será afixada em lugar visível do edifício, -
para conhecimento geral. Santa Maria, 1º de fevereiro de 1990. -
(Ass). Edson Marcos Brasil, digo, os condôminos Edson Marcos Bra-
sil, Oriens Dionísio Pupim, Almedorindo Furtado, Fredolino José Lim-
berger, Szewkies & Graciolli, Lourdes Therezinha Annoni, José Gil -
berto de Oliveira Barth, Alcides Fernandes Leal, Reni Roberto -
Continua- fls.07-

Continua na Próxima Página

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Validação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098178.3.0006395-10

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA — RS

LIVRO N.º 3 — Registro Auxiliar

Reg. 6395

Matrícula.....

Fls.07

Edição, Erni Roberto Schmidt, Rubens Saad, Ademair Carlos Pauletto, Guido Zanoni, Ester Waine Nogueira, Paulo Augusto Medeiros da Silva, estes representados por Adauto Luis Firpo Mello, e Daniel Doeller, representado por Darven Doeler, (ass). Edson Brasil, Zenobia Dotto, Vicente Borin. As firmas estavam devidamente reconhecidas. Fica arquivada neste Cartório, uma via da presente convenção.

Em 14/05/1990.

O Oficial Ato:

JOÃO EDSON MACHADO MARTINS

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NU825-RPPJT-MMUE6-P2LCX>

Santa Maria-RS, 22 de agosto de 2024.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

Total: R\$ 72,70 - MJQ

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Registro 6.395 - 1 página: R\$ 42,70 (0528.00.2400001.33491 = R\$ 4,90)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,50 (0528.00.2400001.33491 = R\$ 4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0528.00.2400001.33491 = R\$ 2,00)

A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>

Chave de autenticidade para consulta

098178 53 2024 00098439 71

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico ComunitárioDocumento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

.onr

