

## **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTO SLOMP**

Pelo presente instrumento e na melhor forma de Direito, os abaixo firmados, estabelecem a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do Residencial Quinto Slomp, sito à Avenida Arthur Perottoni, n.º 739, na Cidade de Caxias do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, a que se sujeitam e se submetem:

### **1 – DO OBJETO**

**Artigo 1º** - O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTO SLOMP será edificado Sobre o terreno, em conformidade com o projeto arquitetônico, aprovado pela Prefeitura Municipal de Caxias do Sul, através do expediente único n.º 0676, anexo, o qual será composto de 260 apartamentos e 220 Box de estacionamentos, o qual possui uma área real privativa de 13.942,00m<sup>2</sup>, área equivalente de construção 12.401,488m<sup>2</sup>, área real total de 15.069,70m<sup>2</sup>.

### **2- DO TERRENO**

**Artigo 2º** - CONDOMINIO RESIDENCIAL QUINTO SLOMP será edificado no terreno sob o imóvel: UM TERRENO URBANO, situado nesta cidade, constituído pelo atual lote administrativo n° 06, da quadra n°3297 (originário do desmembramento do antigo lote n° 06 da mesma quadra), com testada para a Avenida Arthur Perottoni, lado ímpar, distando 114, 25 metros da esquina com a Rodovia Estadual RS 122/RSC 453, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias mais a Rua Jacob Dossin e limite das quadras n.ºs. 2895 e 3275, no Bairro de Forqueta, sem benfeitorias, tendo o terreno a área superficial de 13.234,49 m<sup>2</sup> (treze

mil, duzentos e trinta e quatro metros e quarenta e nove decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao NOROESTE; por três linhas contíguas, sendo a primeira de 45,95 metros, a segunda de 31,50 metros e a terceira de 50,00 metros, todas com o lote nº 14 e por uma linha de 4,00 metros, com o atual lote nº 29; ao SUDESTE, por quatro linhas desencontradas, sendo a primeira de 99,75 metros, com o lote nº 05 e parte do lote nº 07, a segunda de 4,00 metros, com o lote nº 29, a terceira de 30,00 metros, com o lote nº 22 e a quarta de 30,21 metros, com o lote nº 17; ao NORDESTE, por cinco linhas desencontradas, sendo a primeira de 33,00 metros, com a Avenida Arthur Perottoni, a segunda de 60,00 metros, com os lotes nºs. 17, 30, 31 e 32, a terceira de 24,00 metros, com o lote nº 22, a quarta de 20,00 metros, com o atual lote nº 29 e a quinta de 26,00 metros, com os lotes nºs. 24 e 25; e, ao SUDOESTE, por 140,73 metros, com o limite da quadra nº 2895. Matricula 129.597

### 3 – DAS COISAS DE USO COMUM E FIM PROVEITOSO DO EDIFÍCIO

**Artigo 3º** - São dependências e coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, o terreno sobre o qual será edificado este empreendimento, play ground, salão festa, guarita, churrasqueira, churrasco, quadra poliesportiva, bem como as fundações, colunas e vigas de sustentação, paredes externas, ornamentos da fachada, paredes internas e divisórias entre as unidades autônomas e as áreas de uso comum, áreas de ventilação e circulação, as instalações e tubulações nas dependências comuns, até sua inserção com as das unidades autônomas, a calçada, a porta principal, caixa de correspondência e compartimento dos medidores de luz e força, os corredores de circulação, as escadas de acesso, encanamentos troncos de água, luz e força, telefone esgotos pluviais e cloacais, o telhado, o hall de entrada, os reservatórios inferior e superior, a casa de bombas, o acesso a circulação de veículos, Ruas

Internas A,B,C,D,E,F e enfim, tudo o mais que se destine a servir indistintamente todas as economias dos edifícios.

**Artigo 4º** - As dependências e coisas de uso comum e exclusivo de todo o edifício são indivisíveis, inalienáveis e insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino, as seguintes:

**Artigo 5º** - Somente por acordo unânime de todos os condôminos, tomado em Assembléia Geral, especialmente convocada para este fim, poderão ser feitas inovações ou modificações nas coisas de uso comum ou alterados seus respectivos destinos.

#### 4 – DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

**Artigo 6º** - São partes de propriedade exclusiva de cada condômino, as respectivas unidades autônomas, indicadas pela numeração correspondente e compostas pela quantidade de peças, descrição, área, instalações hidrossanitárias, elétricas, gás, constantes dos Projetos de Construção, Licenciados pela Prefeitura Municipal.

**Artigo 7º** - As propriedades exclusivas podem ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários (cc1331).

§ 1º: O adquirente da unidade responde pelos débitos do alienante, em relação a condomínio, inclusive multas e juros moratórios (cc1345).

§ 2º: A alienação ou transferência de direitos dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio; (Lei 4591 Artigo 4º)

**Artigo 8º** - As partes de propriedade exclusiva são as unidades autônomas que compõem o edifício e estão devidamente descritas.

Totalizando 480, sendo 260 unidades residenciais e 220 box de estacionamento.

**BLOCO A** que se localiza, na Rua E, á esquerda de quem ingressar no condomínio pela Guarita, o sendo o primeiro da Fita 1, da esquerda para a direita, com área que ocupa no solo de 187,09m<sup>2</sup>, totalizando 20 apartamentos, com as seguintes numerações.

Pavimento Térreo: Apartamento 101 a 104;

2.º Pavimento, apartamento 201 a 204;

3.º Pavimento, apartamento 301 a 304;

4.º Pavimento, apartamento 401 a 404;

5.º Pavimento, apartamento 501 a 504.

**Artigo 9º** - Cada Condômino pode usar, gozar e dispor livremente da unidade que lhe compete e pertence, da maneira que entender, porem de modo a não prejudicar os Condôminos e nem o nome do Edifício, atendidas a todas as limitações legais.

**Artigo 10º** - Qualquer Condômino poderá, à sua custa, fazer modificações nas coisas de sua propriedade exclusiva, desde que disto não decorram danos à estrutura e solidez do Edifício, não atinjam as coisas de uso comum, nem prejudiquem o interesse dos demais Condôminos. Se tais modificações forem suscetíveis de influir nas coisas de uso comuns, somente poderão ser realizadas mediante consentimento unânime da Assembleia Geral.

## 5 – DA ADMINSTRAÇÃO DO EDIFÍCIO

**Artigo 11º** - A direção e a administração do edifício serão exercidas:

- a- Pela Assembléia Geral;
- b- Pelo Sindico;
- c- Pelo Conselho Consultivo;

## 6 - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

**Artigo 12º** - A Assembleia Geral é o órgão deliberativo do condomínio do Edifício, constituindo-se na totalidade de seus condôminos, em pleno gozo de seus direitos que lhe são conferidos pela convenção e legislação em vigor, inclusive quites com suas cotas normais ou extras e multas aplicadas.

§ 1º: Os condôminos, quando não puderem comparecer, poderão se fazer representar por procuração expressa, com a assinatura devidamente reconhecida por tabelião.

§ 2º: Cada condômino poderá representar, no máximo, outros três (03) proprietários, além de si próprio.

**Artigo 13º** - As Assembleias Gerais Ordinárias serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada, pelo síndico, ou, por condôminos que representem pelo menos um quarto do condomínio, quando não convocadas pelo síndico, e serão realizadas nas dependências do condomínio ou, por motivo de força maior, em local a ser determinado por quem estiver convocando a assembléia. (cc1355); com antecedência mínima de dez (10) dias.

Parágrafo Único: As Assembléias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas com antecedência mínima de cinco (05) dias.

**Artigo 14º** - A Assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião (cc1354).

**Artigo 15º** - Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações das Assembléias serão tomadas em primeira convocação, por maioria dos votos dos condôminos presentes, que representem, pelo menos, a metade das frações ideais (cc1352) e, em segunda convocação, por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial; (cc1353)

**Artigo 16º** - Os votos serão proporcionais às frações ideais de terreno e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio; (cc1352).

**Artigo 17º** - A Assembleia Geral Ordinária, que se realiza na primeira quinzena do mês de abril de cada ano, a ela compete:

a) Discutir e votar o relatório, as contas da administração e a proposta orçamentária para o próximo período;

b) Fixar Fundos Especiais, com destinação específica e exclusiva, se convier;

c) Eleger o síndico, quando for o caso, fixando-lhe a remuneração;

d) Eleger os membros efetivos e suplentes do Conselho Consultivo, quando estes estiverem criados; (cc1356) (Lei 4591 Artigo 23).

e) Aprovar o Regimento Interno e suas alterações;

f) Votar as demais matérias constantes da Ordem do Dia.

**Artigo 18º**-As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas quando houver assuntos de interesse e discutir e votar, entre outros:

a) Deliberar nos casos considerados omissos na presente convenção;

b) Decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e levados à assembléia, a pedido dos interessados;

c) Resolver sobre os pedidos de reforço de verba ou rateio extraordinário e ainda quanto à realização das obras e melhoramentos de vulto ou urgência para o edifício:

d) Discutir, em Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada, se houver motivo, a substituição do síndico, membros do conselho consultivo ou da administradora, designando seus substitutos.

**Artigo 19º** - São competentes para convocar a Assembléia Geral:

- a) o Síndico;
- b) o Presidente do Conselho Consultivo;
- c) a pedido de  $\frac{1}{4}$  dos condôminos, no mínimo, por escrito;

§ 1º: Os condôminos, em número que represente pelo menos um quarto (1/4) dos condôminos, em pleno gozo de seus direitos, poderão solicitar ao síndico ou Conselho Consultivo, a convocação da Assembléia Geral Extraordinária, mencionando o assunto a ser debatido;

§ 2º: Se a Assembléia Geral não for convocada dentro de dez (10) dias, contados da data do recebimento do requerimento pelo síndico, caberá aos próprios requerentes, o direito a fazerem a convocação.

**Artigo 20º** - Na convocação das assembléias gerais, serão obedecidas as seguintes disposições:

a) as convocações indicarão, em resumo, a ordem do dia, a data, o local e a hora da assembléia, além da assinatura de quem as fizerem;

b) as convocações das assembléias gerais ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório anual, contas do síndico e o orçamento de despesas para o exercido seguinte;

c) é lícito fixar no mesmo anúncio o momento em que se realizará a assembléia, em primeira e segunda chamada, entre ambas o intervalo de, no mínimo, trinta (30) minutos;

d) as convocações serão enviadas por carta registrada ou protocolada as unidades dos respectivos proprietários, salvo quando estes tiverem feito em tempo, comunicação de outro endereço, para o qual devem ser emitidas.

**Artigo 21º** - As Assembleias serão abertas por um condomínio especialmente aclamado, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a Ata dos trabalhos, em livro próprio.

§ Parágrafo único: Além do presidente do Conselho Consultivo e do respectivo secretário, o síndico também fará parte da mesa diretora dos trabalhos.

**Artigo 22º** - Haverá um livro de presenças com as folhas devidamente rubricadas pelo presidente do Conselho Consultivo, no qual os condôminos que comparecerem na assembléia, irão apor as suas assinaturas.

**Artigo 23º** - Nas Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, os resultados das votações serão computados pela soma das frações ideais dos votantes, à vista do livro de presença, o qual deverá ser assinado por todos.

§ 1º: Cada Condômino tem direito a tantos votos quantas forem às unidades autônomas que lhe pertencem.

§ 2º: Se uma unidade autônoma tiver mais de um proprietário, estes deverão designar um entre eles para representar perante o condomínio, mediante mandato especial, sem prejuízo de qualquer de suas obrigações, sempre solidariamente responsáveis.

**Artigo 24º** - Será exigida maioria qualificada ou unanimidade nos seguintes casos:

a) será exigida a maioria que represente dois terços dos condôminos para a realização de benfeitorias meramente voluptuárias; (cc1341) e, se úteis, do voto da maioria dos condôminos; (cc1341)

b) Se a edificação for total ou parcialmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão, em assembléia, sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais; (cc1357).

c) Em assembleia, especialmente convocada para este fim, o síndico poderá ser destituído, pelo voto da maioria absoluta de seus membros,

quando praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio; (cc1349);

d) Será ainda exigida a maioria qualificada, ou unanimidade, para outros assuntos conforme determinação em lei.

**Artigo 25º** - As deliberações das assembleias gerais serão obrigatórias para todos os condôminos, independentemente de seus comparecimentos ou de seus votos.

§ Parágrafo único: Nos oito (08) dias subseqüentes à realização das assembléias, o síndico comunicará a todos os condôminos, através de carta registrada ou protocolada, as deliberações nela tomadas.

**Artigo 26º** - Das assembléias gerais serão lavradas Atas, em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, as quais serão assinadas pelo presidente e pelo secretário. Os condôminos terão sempre o direito de fazer constar suas declarações de voto, quando dissidentes. A contagem dos condôminos presentes será pelo Livro de Presenças.

§ Parágrafo único: As despesas com a assembléia geral serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas às assembléias convocadas para apreciação de recurso de condôminos, serão pagas por este, se o recurso for desprovido.

## 7 – DO SÍNDICO

**Artigo 27º** - A administração do condomínio caberá a um síndico, preferencialmente condômino, eleito em Assembléia, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se; (cc1347).

§ Parágrafo único: O síndico poderá transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou funções administrativas, mediante aprovação da assembléia. (cc1348)

**Artigo 28º - Compete ao síndico: (cc1348)**

a) coordenar, fiscalizar e superintender a administração geral do edifício, zelar pela conservação, higiene, disciplina, vigilância e bom nome, de modo a garantir o sossego e os bons costumes;

b) representar o condomínio em juízo e fora dele, ativa ou passivamente, em tudo o que se referir aos seus interesses, com os poderes 'ad judicium', podendo constituir advogado para defender os interesses do condomínio, ouvido previamente o conselho consultivo, inclusive junto aos bancos ou instituições financeiras ou autarquias;

c) cumprir e fazer cumprir pelos condôminos, locatários e visitantes a presente convenção e o regulamento interno vigente e as deliberações das assembleias gerais;

d) ordenar qualquer reparo e adquirir o que for necessário à boa conservação do prédio até o limite das verbas orçamentárias;

e) ordenar reparos extraordinários de natureza inadiável, não previstas no orçamento anual, considerando-se como despesa excessiva todas as que importarem, globalmente, em valores superiores a 5% do valor total das despesas do condomínio, no mês anterior, excluída a folha de pagamento de pessoal ou/e outros valores estipulados, anualmente, em Assembleia Geral; Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importem em despesas excessivas, somente poderão ser realizadas após autorização de assembleia especialmente convocada pelo síndico, ou, no caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos; (cc1341).

f) convocar as assembleias gerais;

g) prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos de sua administração;

h) ao fim de cada exercício, redigir o relatório de sua atuação, fazer balanço de suas contas e elaborar a proposta orçamentária para o exercício seguinte, que serão apresentados à assembleia geral por intermédio do conselho consultivo;

i) cobrar, inclusive em juízo, as cotas que couberem e rateio a cada condômino, as despesas normais ou extraordinárias do edifício, aprovadas pela assembléia geral, e impor ou cobrar multas por infração das disposições legais desta convenção;

j) as cotas de condomínio devidas por cada condômino, não poderão ser pagas ao síndico diretamente, mas sim, por meio de boleto bancário, podendo para tal fim, abrir conta-corrente em banco ou instituições financeiras de sua confiança, movimentá-las ou encerrá-las;

l) submeter à aprovação do conselho consultivo o nome do banco ou instituição financeira para a abertura de conta do fundo de reserva, que será movimentada com a assinatura do síndico e do presidente do conselho consultivo ou seu substituto legal;

m) remeter mensalmente, a cada condômino, extrato da conta do condomínio, caso não haja administradora;

n) comunicar à assembleia geral as citações que receber;

o) procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre condôminos;

p) promover os seguros do edificio, após a aprovação da companhia de seguros escolhida pelo conselho consultivo e fixação de seu valor pela assembléia geral e assinar os contratos de conservação de máquinas, instalações e outros; (cc1348)

q) designar, se for o caso, após autorização do conselho consultivo, a firma administradora do edificio ou profissionais especializados, cujos atos cabem-lhe fiscalizar, sobretudo os de arrecadação, pagamentos e contábeis;

r) entregar ao seu sucessor, em devida ordem, todos os livros, documentos e pertences do condomínio em seu poder pelos quais é responsável, inclusive a escrituração contábil em dia, e o saldo de contas bancárias e outras devidamente autenticadas;

s) zelar pelo fiel cumprimento de todas as obrigações das leis trabalhistas e providenciárias;

t) controlar e manter em dia o registro de moradores e respectivas fichas cadastrais:

u) ingressar nas unidades autônomas, na ausência de seus responsáveis, em emergência de danos a terceiros ou ao edifício.

**Artigo 29º-** Em caso de renúncia, demissão ou substituição do síndico, a assembléia geral elegerá o seu substituto, devendo o primeiro permanecer no cargo até a posse do novo eleito.

§Parágrafo único: O novo síndico exercera o mandato pelo período restante.

**Artigo 30º-** O síndico pode delegar, temporariamente, funções administrativas a terceiros de sua confiança, cuja responsabilidade será exclusivamente sua.

**Artigo 31º-** O síndico não poderá receber remuneração mensal, somente a isenção do pagamento da cota condominial de sua responsabilidade, relativa a uma, e somente uma, unidade autônoma de sua propriedade, excluídas as despesas relativas a multas, gás, chamadas extras, juros, honorários advocatícios, ressarcimento de despesas, etc.

**Artigo 32º -** O síndico não é responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício de suas atribuições. Poderá, porém, ser responsável pelo excesso de representação e pelos prejuízos causados por dolo ou omissão.

**Artigo 33º -** O síndico submeterá, através do conselho consultivo, à aprovação da assembléia geral as obras ou reparos de conservação não previstas no orçamento anual, de valor superior a vinte (20) vezes o salário mínimo regional.

**Artigo 34º** - Dos atos do síndico, caberá aos condôminos recurso para o conselho consultivo, em primeira instância, e para a assembléia geral em Segunda instância.

**Artigo 35º** - Findo o mandato, o síndico, aguardara no posto a posse de seu substituto, a qual deverá ter lugar até oito (08) dias subseqüentes à eleição.

## 8 - DO CONSELHO CONSULTIVO

**Artigo 36º** - Anualmente, em Assembléia Geral, com mandato coincidindo com o do síndico, poderá eleger o Conselho Consultivo, por prazo não superior a dois anos, composto de três membros cada, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico; (cc1356).

§ Parágrafo único: Os membros do conselho poderão ser reeleitos, mas não receberão pró-labore ou isenção da cota de condomínio. Cabe aos suplentes exercerem, automaticamente, a substituição dos membros efetivos.

**Artigo 37º** - Ao Conselho Consultivo compete:

a) colaborar com o síndico na administração do edifício e atender às consultas:

b) resolver os casos de caráter urgente que estejam submetidos à sua apreciação pelo síndico;

c) examinar as contas do síndico a serem apresentadas à Assembléia Geral e sobre elas emitir parecer, bem como sobre o orçamento anual a ser feito pelo síndico;

d) examinar e dar parecer sobre concorrências para obras ou serviços, bem como sobre o regimento interno e regulamento;

e) opinar sobre qualquer assunto de caráter administrativo perante o síndico ou assembléia geral;

f) aprovar o nome do banco ou instituição financeira indicada pelo síndico para manutenção do fundo de reserva ou de qualquer outra conta em nome do condomínio;

g) aprovar o nome da companhia de seguros para o seguro do condomínio, indicada pelo síndico e a administradora do edifício para os serviços de administração e contabilidade;

h) opinar nos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos:

i) fiscalizar as atividades do síndico e comunicar para os condôminos:

j) autorizar as obras de urgência imediata e de natureza imprevista até o valor correspondente à vinte (20) vezes o salário mínimo regional:

k) nos casos de renúncia do síndico, designar um de seus membros para exercer o cargo até que a assembléia se reúna e eleja o seu substituto:

l) o presidente do conselho consultivo convocará as assembléias gerais, quando não providenciadas pelo síndico, quando solicitadas pelos condôminos que representem um quarto (1/4) da totalidade e que sejam julgados justos os motivos da convocação e rubricará os livros de atas e o de presenças:

m) o presidente do conselho consultivo assinará, com o síndico, todos os cheques bancários, contratos, ordens de pagamento e outros documentos em nome do condomínio.

**Artigo 38º** - O Conselho Consultivo será convocado, sempre que necessário, por seu presidente ou a pedido do síndico.

## 9 - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

**Artigo 39º** - São direitos dos condôminos:

a) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma; (cc1335), de acordo com o destino desde que não prejudique a moral a higiene, a segurança e a solidez do prédio, não causem dano ou incomodo aos

demais condôminos e não infrinjam as normas legais, as disposições desta convenção, as do regulamento interno, (CC1335);

b) examinar, em qualquer tempo, os livros da administração e pedir esclarecimentos ao síndico;

c) utilizar os serviços da portaria, desde que não perturbe a sua ordem, nem desvie os empregados para serviços internos de suas unidades autônomas, durante o horário de trabalho;

d) comparecer às assembleias gerais ou nelas se fazer representar, quando quites com suas contribuições, e nelas discutir, votar e ser votado:

e) denunciar ao conselho consultivo ou ao síndico toda e qualquer irregularidade que observarem;

f) votar nas deliberações da assembléia e delas participarem, estando quite; (cc1335).

**Artigo 40º:** São deveres dos condôminos:

a) utilizar a sua unidade para fins exclusivamente a que se destinem e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes; (cc1336);

b) Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando, nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinam;

c) Não manter, ou utilizar, nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos, que possam causar perigo à segurança e à solidez do condomínio, ou incômodo aos demais condôminos, especialmente equipamentos de som em volume não compatível, líquidos ou gases inflamáveis ou explosivos, equipamentos radioativos, etc.;

d) Contribuir para as despesas do Condomínio, na proporção de suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (cc1336).O recolhimento das contribuições deverá ser efetuado nas datas e locais estabelecidos pela administração;

e) Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; (cc1336)

#### 10- DOS CONSERTOS E REPAROS:

**Artigo 41** º - Cumpre aos condôminos, por sua conta e risco exclusivamente, os consertos, reparos e substituições que se fizerem necessários nas instalações internas de sua unidade autônoma, mediante aviso prévio ao administrador, quando forem suscetíveis de afetar as partes comuns.

§ 1º: Quando se verificarem infiltrações provenientes de cozinhas, banheiros, tanques de lavar roupa, etc. de outro apartamento, cabe ao proprietário deste último mandar eliminar, imediatamente, não só as causas respectivas, como reparar os danos causados a outros apartamentos ou ao condomínio.

§ 2º: Omitindo-se o condômino nas providências referidas, e havendo dano ou risco à outras unidades ou às partes comuns, o síndico notificará o condômino faltoso responsável para que, no prazo de 48 horas, providencie a execução do serviço. Findo este prazo, não o trazendo o condômino, o administrador mandará executá-lo, cobrando o condômino Faltoso, podendo recorrer à cobrança executiva, se não atendido o pagamento.

§ 3º: Nos casos de infiltrações verificadas nas paredes, tetos e pisos do edifício, proveniente de água oriunda das colunas do prédio, a responsabilidade do condomínio, na recuperação do dano causado circunscreve-se ao conserto ou substituição das canalizações pertencentes ao condomínio (tetos, pisos, paredes, etc.), com acabamento idêntico ao das especificações iniciais de construção do prédio. Quando as partes afetadas tiverem sofrido pintura de qualquer tipo de revestimento especial, fora daquelas

especificadas, sua restauração ficará a cargo do proprietário prejudicado.

## 11 - RATEIO DAS CONTRIBUIÇÕES PARA DESPESAS

**Artigo 42º-** Todas as despesas provenientes de manutenção e conservação das coisas comuns do edifício, bem como as da administração do edifício serão rateadas entre os proprietários das diversas unidades, segundo orçamento aprovado pela assembléia geral;

§ 1º As despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio serão rateadas proporcional a fração ideal de cada unidade autônoma, de acordo com o coeficiente de proporcionalidade, .

§ 2º. O pagamento da importância correspondente à cota das despesas comuns que lhe caiba satisfazer, deverá ser efetuado pelo condomínio na data fixada pela Assembléia,

§ 3º. Verificando atraso no pagamento das contribuições ou de qualquer importância devida ao condomínio, por qualquer título, deverá o administrador notificar o faltoso para que pague o débito. Se persistir o atraso, o administrador promoverá a cobrança através da competente ação judicial.

**Artigo 43º** - Ficará a cargo exclusivo de cada condômino as despesas a que der causa. (cc1340)

§ Parágrafo único: O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do edifício ou a terceiros, pela omissão do condômino nas execuções ou reparos de suas unidades autônomas, bem como durante as mudanças.

**Artigo 44º** - A assembleia geral poderá alterar, e complementar a forma e as datas de recolhimento das cotas de condomínio e para o fundo de reserva.

## 12 - DO FUNDO DE RESERVA:

**Artigo 45º** - Será instituído um fundo de reserva para atender, única e exclusivamente, as despesas extraordinárias de conservação e melhorias no edifício e outras de emergências não previstas no orçamento anuais.

§ 1º: A assembléia geral estabelecerá a importância da contribuição de cada condômino para a formação do fundo de reserva, que será acrescida todos os meses aos rateios mensais, até 10% a maior que cabe a cada Condômino.

§ 2º: O depósito em caderneta de poupança ou aplicações em investimentos deverá ser previamente autorizado pelo conselho consultivo.

**Artigo 46º** - As cotas arrecadadas, a qualquer título, para o fundo de reserva, deverão ser mantidas em conta separada, em banco ou instituição financeira escolhida pelo síndico, com a aprovação do conselho consultivo. Esta conta poderá ser movimentada com a autorização do conselho consultivo.

**Artigo 47º** - Em caso de emergência, o síndico, previamente autorizado pelo conselho consultivo, poderá utilizar, eventualmente, recursos do fundo de reserva para realizar as despesas ordinárias, até que sejam possíveis sua reposição, com fundos específicos.

§ Parágrafo único: Iguamente, nos casos de obras de reparação inadiáveis, para as quais não haja verba própria, e que possa causar dano de vulto ou algum perigo à higiene, segurança e solidez do prédio, e de suas partes comuns, o síndico poderá recorrer ao fundo de reserva para proceder aos reparos indispensáveis, e convocando, logo após, a assembléia geral para conceder recursos específicos.

### 13- DOS SEGUROS:

**Artigo 48º** - O edifício será segurado contra incêndio ou quaisquer outros riscos que a Lei imponha ou que possam destruir, total ou parcialmente, a construção, em empresa de seguro, devidamente aprovada em assembléia, discriminando-se na apólice o valor correspondente a cada unidade autônoma.

**Artigo 49º** - O condômino que desejar aumentar o seguro de seu apartamento poderá fazê-lo individualmente e às suas expensas.

**Artigo 50º** - Na ocorrência de sinistro, o qual resulte destruição total ou de mais de 2/3 (dois terços) do edifício, a assembléia se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de três (03) membros, investidos de poderes para:

a) receber a indenização e depositá-la em nome do condomínio em instituição bancária designada pela assembléia:

b) promover estudos necessários e a abertura de concorrência para reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à assembléia geral, para devida deliberação;

c) acompanhar os trabalhos de construção até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiras, repartições públicas, etc.

§ 1º Se a indenização paga pela companhia de seguros não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso, na proporção de suas frações ideais.

§ 2º. Os condôminos que se recusarem a contribuir para o término da reconstrução do prédio, deverão ceder aos demais condôminos os seus direitos, na forma da Lei.

**Artigo 51º** - Se a edificação for total ou parcialmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais; (cc1357).

#### 14 - DAS PENALIDADES:

**Artigo 52º** - Além das penas cominadas em Lei, ficam, ainda, sujeitos à multa os condôminos que, deliberada ou insistentemente, perturbem o uso das partes comuns, os que derem causa de despesas e aqueles que transgredirem os dispositivos desta convenção e do regulamento interno, sem prejuízo das conseqüências civis e criminais resultantes do seu ato.

**Artigo 53º** - Os condôminos em atraso com o pagamento de suas respectivas contribuições pagarão juros moratórios de (1%) um por cento ao mês sobre o saldo devedor, proporcionalmente aos dias em atraso e multa de (2%) dois por cento sobre o débito (cc1336), contados a partir da data de vencimento, independente de interpelação, até uma mora de trinta dias. Findo este prazo poderá o síndico cobrar-lhes o débito judicialmente, em benefício do condomínio, sujeitando-se ainda ao pagamento das custas e honorários advocatícios e à correção monetária de seu débito, segundo os índices oficiais de atualização monetária.

**Artigo 54º**- O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar a multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem. (cc1337)

§ 1º - O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia. (cc1337)

§ 2º - A multa, será aplicada e cobrada pelo síndico e diretamente incluída na cota condominial do mês de sua aplicação, podendo haver recurso do interessado junto à administração, no prazo máximo de dez (10) dias a contar da data do recebimento da notificação de multa, devidamente protocolada ou com aviso de recebimento (AR), quando enviada pelo Correio;

§ 3º - Aos condôminos, ou inquilinos, que persistirem em irregularidades que prejudiquem a boa convivência, o funcionamento e/ou os bons costumes do condomínio, poderão ser solicitados o seu afastamento do condomínio, inclusive mediante ação judicial.

## 15 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

**Artigo 55º** - O exercício administrativo e financeiro do condomínio é contado do dia primeiro (01) de janeiro à trinta e um (31) de dezembro de cada ano.

**Artigo 56º** - O condomínio não é responsável por quaisquer furtos, roubos ou acidentes, ocorridos em áreas comuns ou privativas, devendo seus moradores e proprietários conservar sempre fechado às portas de suas unidades.

**Artigo 57º** - 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 quanto sobre ela tenham posse ou detenção; (cc1333).

**Artigo 58º** - Assinada a Convenção, pelos condôminos que representem pelo menos dois terços das frações ideais, será efetuado seu registro definitivo no Cartório de Registro de Imóveis, tornando-a oponível a terceiros (cc1333).

**Artigo 59º** - Depende da aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos a alteração da Convenção; a mudança de destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação pela unanimidade dos condôminos. (cc1351);

**Artigo 60º** - Deverá ser elaborado o Regimento Interno do Condomínio, e aprovado em assembléia, o qual conterá as Normas Gerais de funcionamento e convivência, estabelecendo horários, atividades, rotinas e demais orientações necessárias ao dia-a-dia do condomínio;

§ Parágrafo único: Deverá ser aberto um Livro de "Reclamações e Sugestões" o qual deverá ficar em lugar de fácil acesso aos condôminos e destinado a formalizar, por escrito e devidamente identificados, as reclamações e sugestões. A Administração somente poderá adotar medidas corretivas para as reclamações de condôminos quando as mesmas estiverem lançadas no Livro de Reclamações e Sugestões e devidamente identificadas e assinadas.

**Artigo 61º** - Fica eleito o foro desta Cidade para qualquer ação ou execução decorrentes da aplicação de qualquer de seus dispositivos.

CANOAS, 30 de setembro de 2011.

---

Incorporador e Proprietário  
**RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA**  
CNPJ 92.688.860/0001-88

Nome do empreendimento

## **RESIDENCIAL QUINTO SLOMP**

### ***REGIMENTO INTERNO***

O presente regimento interno estabelece normas de disciplina, procedimento, conduta e comportamento às quais estão obrigados todos os moradores e toda e qualquer pessoa que se utilize do condomínio ou de alguma de suas partes comuns ou autônomas.

### ***CAPÍTULO I***

#### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

**ARTIGO 1º** - Compete ao Síndico a administração geral do condomínio, fazendo cumprir o disposto neste Regimento Interno.

**ARTIGO 2º** - Compete ao empregado ocupante da função de Zelador cuidar da segurança e limpeza de todas as suas dependências e equivalentes, supervisionar os demais empregados do Condomínio, a regularidade de todos os serviços, assegurando a comodidade dos moradores, ficando autorizado a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir o presente regimento, devendo comunicar as infrações ao Síndico, para adoção das medidas necessárias.

**ARTIGO 3º** - Compete ao empregado ocupante da função de Porteiro e Vigia Noturno, se for o caso:

- a) manter o serviço permanente de portaria e exercer a vigilância contínua do condomínio, impedindo o ingresso de pessoas estranhas;
- b) identificar os visitantes (que deverão informar o nome da pessoa que procuram) e somente permitir o acesso à unidade autônoma após a anuência dos moradores;
- c) ligar e desligar as luzes das partes comuns;
- d) contribuir para a manutenção da ordem e segurança.

**ARTIGO 4º** - Sendo os moradores interessados diretos pelo bom nome do condomínio e qualidade do ambiente, cabe-lhes registrar no livro de ocorrências, localizado na portaria, qualquer irregularidade notada, comunicando-a ao Zelador, e este, ao Síndico.

**ARTIGO 5º** - A fim de serem evitados incidentes entre moradores, ou desses com terceiros que frequentam o condomínio, é aconselhável que os moradores apenas façam reclamações ao Zelador, e/ou por escrito, no livro de ocorrências.

**ARTIGO 6º** - O Zelador fiscalizará a entrada e saída de qualquer volume e móveis portados por estranhos, exigindo, se for o caso, ordem por escrito.

**ARTIGO 7º** - Os imóveis do condomínio destinam-se exclusivamente à residência familiar, não podendo ser utilizado para fins comerciais.

**ARTIGO 8º** - A menos que haja ordem expressa do Síndico, o Zelador não aceitará chaves de imóveis em casos de mudança dos moradores.

**ARTIGO 9º** - O morador que por descuido, omissão ou conveniência provocar aumento das despesas comuns pagará o excesso a que der causa.

**ARTIGO 10** - As cartas e os volumes entregues no condomínio serão recebidos diariamente pelo porteiro, cabendo ao morador a responsabilidade de retirá-las na portaria ou em local de guarda indicado pelo condomínio.



**ARTIGO 12** - Prestadores de serviço somente poderão adentrar às dependências do condomínio portando crachá próprio do condomínio e após prévia identificação pela portaria.

**ARTIGO 13** - A saída de prestador de serviço deve ser precedida de aviso à portaria pelo morador do respectivo imóvel.

**ARTIGO 14** - Todos os empregados do condomínio deverão portar crachá de identificação.

**ARTIGO 15** - O Zelador poderá providenciar a retirada, das áreas de lazer, de qualquer pessoa que, comprovadamente, não mantenha a conduta compatível com o bom senso, respeito e moral, e desrespeite os princípios básicos de higiene, sem prejuízo da adoção de medidas necessárias cabíveis para o fiel cumprimento deste Regimento.

## *CAPÍTULO II*

### **PROIBIÇÕES NO INTERESSE COMUM**

**ARTIGO 16** - Alterar, prejudicar ou danificar qualquer das partes do condomínio, suas dependências e instalações comuns.

**ARTIGO 17** - Colocar anúncios, cartazes, inscrições, etc., em qualquer dependência do condomínio sem prévia autorização por escrito do Síndico.

**ARTIGO 18** - Instalar, nos imóveis, sem a devida autorização, aparelhos de ar condicionado, exaustor ou similar na parte de alvenaria ou concreto, da fachada do condomínio.

**ARTIGO 19** - Instalar novas ligações de água, energia elétrica, antenas externas de televisão e rádio.

**ARTIGO 20** - Usar caixa acústica, rádios, aparelhos de som, TV, instrumentos musicais em níveis que causem incomodo aos demais moradores, das 22 às 7 horas da manhã, deverá ser observado a lei do silêncio.



**ARTIGO 21** - Estender, secar roupas e bater tapetes ou outras peças nas áreas comuns do condomínio.



**ARTIGO 22** - Limpar as janelas de tal modo que a água esorra pelas paredes, sujando e caindo sobre as janelas de baixo.

**ARTIGO 23** - Colocar qualquer objeto nos parapeitos das áreas externas, nas janelas, varanda que possam, ao cair, causar danos a pessoas e objetos.

**ARTIGO 24** - Transgredir, no interior do condomínio, às devidas regras de urbanidade e respeito mútuo, educação e prudência.

**ARTIGO 25** - Desobedecer qualquer decisão, ordem ou instrução regular do Síndico e/ou da Assembléia Geral, se for o caso.

**ARTIGO 26** - Causar aglomeração, vozerio ou tumulto em qualquer parte do condomínio inclusive no interior das unidades autônomas.

**ARTIGO 27** - Fazer churrasco nos locais inadequados.

**ARTIGO 28** - Utilizar empregados do condomínio para serviços particulares, dentro dos seus horários de trabalho.

**ARTIGO 29** - Mudar a cor da pintura das partes externas.

**ARTIGO 30** - Permitir a entrada de vendedores, pedintes ou pessoas com fim de angariar donativos, sem a devida autorização do morador interessado, que se responsabilizará por qualquer problema que vier a ocorrer.

**ARTIGO 31** - Pisar ou brincar nas partes que compõem a área verde do condomínio, bem como nele intervir adicionando, removendo ou mudando o projeto à revelia do Síndico.

**ARTIGO 32** - Depositar objetos ou outros materiais em qualquer das áreas comuns. Os materiais assim depositados serão removidos pelo Zelador e somente serão devolvidos após o infrator pagar a multa, além dos danos que por ventura ocasionar.

**ARTIGO 33** - Ter ou usar instalações ou material susceptível que de qualquer forma possa afetar a saúde, segurança e tranquilidade ou que possam acarretar riscos para os demais moradores.

**ARTIGO 34** - Fazer uso de fogão que não seja de gás ou eletricidade, sendo vedado terminantemente o emprego de outros tipos.



**ARTIGO 35** - Atirar pelas janelas, nas escadarias, elevadores e demais dependências comuns do condomínio, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarros ou quaisquer outros objetos.

**ARTIGO 36** - Guardar ou depositar explosivos e inflamáveis de uso não residencial em qualquer dependência do condomínio.

**ARTIGO 37** - Fumar nas áreas comuns, bem como portar cigarros acesos.

**ARTIGO 38** - Manter as portas dos imóveis abertas quando da preparação de alimentos (condomínio de apartamentos).

**ARTIGO 39** - Reformas (somente mediante autorização do Síndico) nos imóveis ou no condomínio, que causem barulho, de segunda à sexta-

feira, das 17 às 8 horas, salvo casos de emergência devidamente justificados.

**Parágrafo Único** - Excetuam-se da proibição contida no “*caput*” do presente artigo, instalações de pequena monta nos imóveis, aos sábados, das 9 às 13 horas, desde que não interfira na tranqüilidade e sossego dos demais moradores do condomínio.

**ARTIGO 40** - Crianças brincar no pavimento térreo/áreas comuns do condomínio no horário das 22 às 8 horas.

**ARTIGO 41** - Permanecer junto à guarita em conversas com os porteiros bem como utilizar o seu interfone.

**ARTIGO 42** - A entrada de entregadores em geral no condomínio, ficando o condômino interessado responsável pela retirada da mercadoria na portaria.

**ARTIGO 43** - Estacionar bicicletas na parte frontal do condomínio, junto à guarita ou no estacionamento de visitantes, se houver.

**ARTIGO 44** - Utilizar funcionários do condomínio para levar encomendas aos imóveis, dentro de seus horários de trabalhos.

### CAPÍTULO III

#### ÁREAS DE USO COMUM:

#### SALÃO DE FESTAS E CHURRASQUEIRAS EXTERNAS



**ARTIGO 45** - O salão de festas e as churrasqueiras externas são de uso exclusivo dos moradores do condomínio, para festividades de cunho familiar, bem como reuniões e Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias do condomínio.

**ARTIGO 46** - É proibida a utilização dessas áreas comuns para fins políticos, religiosos, comerciais, leilões, reuniões de clubes ou associações, jogos de qualquer natureza, festas ou reuniões com finalidade lucrativa ou beneficente, bem como para depósito de pertences dos moradores, salvo expressa autorização do Síndico.

**ARTIGO 47** - A requisição para uso do salão de festas e churrasqueiras externas deverá ser feita ao responsável, através de formulário próprio existente na portaria, com antecedência mínima de 07 (sete) dias, para evitar conflito de datas.

**ARTIGO 48** - O horário de uso é livre, porém deve ser respeitado o silêncio após as 22 horas, de maneira a não interferir na tranquilidade e sossego dos demais moradores do condomínio.

**ARTIGO 49** - A responsabilidade resultante da utilização do salão de festas, dentro e fora dele, recairá sobre o requisitante, devendo em especial ser observado: a) respeito à Lei do Silêncio, no que se refere a

vozerio, som de instrumentos e aparelhos sonoros; b) conduta e comportamento dos convidados.

**Parágrafo Único** – É obrigatória a presença do requisitante no recinto durante o transcorrer do evento.

**ARTIGO 50** - Não poderão ser utilizados, durante os eventos decorrentes do uso do salão de festas, os serviços dos empregados do condomínio, se dentro de seu horário de trabalho.

**ARTIGO 51** - Não será permitida a perfuração de tetos e paredes para a fixação de arranjos decorativos, ficando os reparos de eventuais danos a cargo dos usuários infratores.

**ARTIGO 52** - No ato do recebimento da chave do salão de festas, o requisitante deverá, juntamente com o Zelador, efetuar vistoria do recinto para constatação de eventuais danos ou faltas nas instalações, móveis e complementos, registrando as irregularidades, devendo ainda assinar o termo de responsabilidade de utilização.

**ARTIGO 53** - Na devolução das chaves do salão de festas, que deverá ocorrer até às 12 horas do dia seguinte ao do evento, deverá repetir-se a vistoria e, se constatada qualquer irregularidade, o requisitante deverá saná-la no prazo de 48 horas, sob pena de o condomínio mandar saná-la às expensas do requisitante.

**ARTIGO 54** - Todo o material não pertencente ao local de uso comum utilizado, deverá ser retirado, impreterivelmente, até às 12 horas do dia seguinte ao do evento.

**ARTIGO 55** - A limpeza do salão de festas e da área das churrasqueiras é de responsabilidade do condômino.

**ARTIGO 56** - Nenhum requisitante poderá invocar desconhecimento de qualquer artigo deste Regimento, que será considerado perfeitamente conhecido por todos que fizerem a requisição de uso do local.

**ARTIGO 57** - O requisitante do salão de festas e das churrasqueiras externas, que por ocasião da realização do evento, infringir qualquer dos artigos aqui estabelecidos, permitir abuso de qualquer ordem por parte de seus convidados, desrespeitar a autoridade ou instrução do Síndico, ou de seus prepostos, ou de alguma forma vier a causar incômodo ou mal-estar dos demais moradores, ficará sujeito à multa prevista no Capítulo “X” do presente, sem prejuízo da adoção de medidas necessárias cabíveis para o fiel cumprimento deste Regimento.

#### **QUADRA ESPORTIVA**

**ARTIGO 58** - O período de uso da quadra será das 09h às 21h, ou de acordo com os horários programados previamente pela Gestão do Condomínio.

**ARTIGO 59** - O seu uso será mediante planilha de agendamento afixada junto à quadra ou em quadro mural de acesso a todos os moradores.

**ARTIGO 60** - A quadra é de uso exclusivo dos moradores e seus convidados, estando proibida sua utilização por pessoas estranhas ao Condomínio.

**ARTIGO 61** - Não é permitido o uso ou porte de garrafas, copos ou de quaisquer outros utensílios de vidro, bem como qualquer tipo de alimento nas dependências da mesma.

**ARTIGO 62** - O Condomínio, excepcionalmente, poderá determinar a interdição da quadra por ocasião de eventos especiais, bem como prorrogar ou reduzir o horário de utilização da mesma por motivos que entender justificados.

**ARTIGO 63** - A quadra será automaticamente interditada na ocorrência de chuvas. Após a cessação da chuva, a quadra só será liberada pela gestão quando estiver em condições de ser usada, de forma a evitar acidentes e não prejudicar a conservação da mesma.

**ARTIGO 64** - O tempo de cada atividade por determinado grupo de moradores não poderá ser superior a 01h30min, visando sua utilização por outros condôminos, salvo quando não houver outros moradores que queiram utilizá-la.

**ARTIGO 65** - Em hipótese alguma poderá haver convidados na quadra sem que o condômino anfitrião esteja presente no local.

**ARTIGO 66** - É terminantemente proibido o uso da quadra para outras finalidades que não sejam aquelas especificamente a que se destina.

## **PLAY GROUND**

**ARTIGO 67** - O *play ground* tem o fim específico de permitir brincadeiras infantis, destinando-se às crianças até 12 anos de idade. Poderá ser frequentado diariamente das 08h às 20h, de maneira a não interferir na tranquilidade e sossego dos demais moradores.

**ARTIGO 68** - Os danos causados pelo uso indevido do *play ground* serão reparados por aqueles que lhe derem causa ou por seus responsáveis legais.

**ARTIGO 69** - O condomínio não se responsabilizará pelos acidentes ocorridos pelo uso do *play ground*.

**ARTIGO 70** - Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico, cuja resolução deverá ser acatada como se fizesse parte deste Regimento.

## CAPÍTULO IV

### VEÍCULOS NO CONDOMÍNIO E USO DO BOX



**ARTIGO 71** – O estacionamento destina-se à guarda de carros, utilitários e veículos de locomoção dos moradores.

**ARTIGO 72** - A entrada de veículos dos moradores dar-se-á com a apresentação do crachá ou adesivo de identificação.

**ARTIGO 73** - Em caso de extravio do crachá ou adesivo de identificação, o morador informará ao Zelador para providenciar a substituição. A partir da terceira substituição o morador estará sujeito à taxa de reposição.

**ARTIGO 74** – É obrigatório o estacionamento dos veículos dos condôminos dentro das faixas demarcadas para cada imóvel, sendo vedada a permanência dos mesmos nas áreas comuns do condomínio.

**ARTIGO 75** - É proibido estacionar em frente às portas/entradas principais e nas áreas de livre circulação do condomínio.

**ARTIGO 76** - A velocidade máxima permitida para circulação de veículos motorizados é de 10 (dez) Km/h.

**ARTIGO 77** - A entrada de automóveis de prestadores de serviços somente será permitida para carga e descarga, sendo terminantemente proibido permanecerem estacionados nas áreas comuns do condomínio.

**ARTIGO 78** - É proibida a guarda ou depósito de móveis e utensílios, ferramentas e outros objetos.

**ARTIGO 79** - Só serão permitidos pequenos reparos, desde que necessários e que não obstruam outra vaga ou área de circulação.

**ARTIGO 80** - Não é permitida a lavagem de carros nas dependências do condomínio.

**ARTIGO 81** - É proibido alugar ou sublocar a pessoas não moradoras do condomínio a vaga de estacionamento.

## *CAPÍTULO V*

### **LIXO**

**ARTIGO 82** - O lixo deve ser acondicionado em sacos plásticos devidamente fechados para que não haja vazamento e colocado na lixeira correspondente.

**ARTIGO 83** - Entulhos provenientes de reformas deverão ser imediatamente removidos, em recipientes apropriados, para fora do condomínio, sem deixar vestígios nos *halls* e demais áreas comuns.



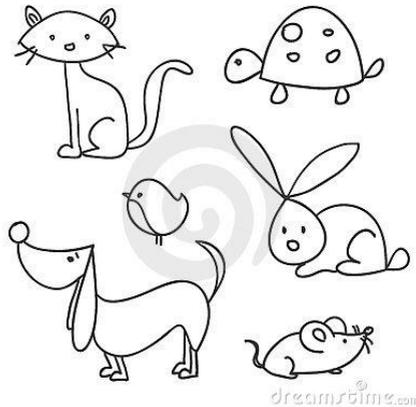
# Condomínio Residencial Quinto Slomp

Avenida Arthur Perotoni, N.º 739 – Caxias do Sul- RS.

## CAPÍTULO VII

### ANIMAIS NO CONDOMÍNIO

**ARTIGO 84** - A livre permanência de animais domésticos restringe-se à área do imóvel, desde que não prejudique a tranquilidade, higiene, sossego e segurança dos moradores.



**ARTIGO 85** - Os animais só poderão circular em áreas comuns com a finalidade de saída e entrada do condomínio, sempre presos em coleiras, levados diretamente para rua, evitando, desta maneira, que façam suas necessidades nas áreas comuns do condomínio.

**ARTIGO 86** - É terminantemente proibida a permanência ou circulação de animais soltos nas áreas comuns do condomínio, com ou sem o acompanhamento do morador responsável, para passeio, lazer, brincadeira, etc.

## *CAPÍTULO VIII*

### **INDENIZAÇÃO POR DANOS CAUSADOS/ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE**

**ARTIGO 87** - Os moradores serão responsáveis pelos danos e ou prejuízos que eles, pessoalmente, seus dependentes, prepostos, acompanhantes e seus eventuais visitantes, causarem aos demais moradores, a qualquer área, instalações ou equipamentos do condomínio, ficando obrigados a indenizar o Condomínio ou ao prejudicado.

**ARTIGO 88** - A massa condominial, por si ou seu preposto, não assume responsabilidade por:

- a) acidentes ou danos de ordem pessoal ou material, decorrentes de qualquer natureza, de que sejam vítimas, dentro do condomínio, moradores, seus dependentes, serviçais, visitas e convidados, bem como extravios, quebras ou danos de instalações ou objetos confiados a empregados do condomínio;
- b) furtos e roubos de que sejam vítimas, dentro do condomínio os moradores, locatários e terceiros, em quaisquer circunstâncias ou ocasiões;
- c) interrupção eventual que se verificar no condomínio, em qualquer ocasião, do serviço de eletricidade, água, gás, telefone e elevador, seja qual for sua causa.

# Condomínio Residencial Quinto Slomp

Avenida Arthur Perottoni, N. º 739 – Caxias do Sul- RS.

---

## *CAPITULO IX*

### **MUDANÇAS**

**ARTIGO 89** - Só serão permitidas mudanças com agendamento prévio junto ao Síndico e somente no horário das 07 às 18 horas.

**ARTIGO 90** - O morador assumirá inteira responsabilidade por acidentes de qualquer espécie causados às áreas, equipamentos e dependências comuns do condomínio.

**ARTIGO 91** - Ficam proibidas as mudanças aos domingos e feriados.

## *CAPÍTULO X*

### **PENALIDADES**

**ARTIGO 92** - Qualquer morador que por si ou seus dependentes e empregados infringir qualquer dispositivo deste regimento ficará sujeito ao pagamento de multa no valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) da contribuição mensal para as despesas de condomínio vigente a época, tantas vezes quantas forem as infrações cometidas.

**ARTIGO 93** - As penalidades serão aplicadas pelo Síndico, cabendo ao infrator recurso perante o Conselho Consultivo, no prazo de 10 (dez) dias da data da comunicação da penalidade, não tendo recurso de efeito suspensivo.

# Condomínio Residencial Quinto Slomp

Avenida Arthur Perotoni, N.º 739 – Caxias do Sul- RS.

---

**ARTIGO 94** - Conforme Convenção do Condomínio, as multas aplicadas e não pagas serão cobradas judicialmente, acrescidas de todos os encargos e despesas cabíveis.

**ARTIGO 95** - Os casos omissos serão resolvidos pelo síndico, ouvindo, quando necessário, o Conselho Consultivo.

## *CAPÍTULO XI*

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

**ARTIGO 96** - O presente instrumento faz parte integrante e complementar da Convenção de Condomínio do Empreendimento Residencial Quinto Slomp, devendo ser levada a conhecimento de todos os moradores, a fim de que não se escusem de cumprir as normas nele contidas.

-----  
Incorporador e Proprietário  
**RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA**  
CNPJ 92.688.860/0001-88