

142
L.

“CONDOMÍNIO VILLA DI PRADO”

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Por este instrumento particular, **JORASA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro em Curitiba/PR, na Avenida Sete de Setembro, 5402 sala 152, bairro Batel, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 75.728.741/0001-92, proprietária do imóvel matriculado sob nº 12.775 junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Almirante Tamandaré/PR, qual seja, memorial descritivo referente a um imóvel urbano, de forma irregular, com a Indicação Fiscal nº 99.09.00.105.0697.001.000 do Cadastro Municipal: imóvel denominado “2-A” oriundo da subdivisão do lote “02” da Planta Estephano Pampuche, localizado no lugar denominado Cachoeira, Município de Almirante Tamandaré, sem benfeitorias, de formato irregular, distante 88,15m da Rua Pedro Antoniacomi, onde faz frente para Avenida Professor Alberto Piekartz medindo 96,00m (Noventa e seis metros) em linha curva. Pelo lado direito de quem da Avenida observa o imóvel, limita-se com o lote 01 da mesma Planta, medindo 157,70m (Cento e cinquenta e sete metros e setenta centímetros) com azimute 323°48'11". Aos fundos limita-se com Roque Perissuti medindo 92,80m (Noventa e dois metros e oitenta centímetros) com azimute 119°57'05". Pelo lado esquerdo ainda da referida Avenida, limita-se com o lote 03 da mesma Planta, medindo 180,92m (Cento e oitenta metros e noventa e dois centímetros) com azimute 144°48'11", fechando o perímetro e perfazendo a área de 15.604,77m² (Quinze mil seiscentos e quatro metros quadrados e setenta e sete centímetros quadrados) com perímetro de 527,42m., com as plantas devidamente aprovadas pela Prefeitura Municipal de Almirante Tamandaré - Pr, Alvará nº. 065/2014, datado de 16/12/2014 o qual terá a área construída correspondente ou global de 543,28m², vem Instituir Condomínio, sobre o referido imóvel, nos termos da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, Artigos 1331 a 1358 do Código Civil, e demais legislações atinentes complementares, tornando as residências e áreas comuns perfeitamente identificados e com suas frações ideais de solo, estabelecendo, também, a sua Convenção de Uso, da seguinte forma e ante tais artigos:

CAPÍTULO I – DO OBJETO

ARTIGO 1º - O “CONDOMÍNIO VILLA DI PRADO” será constituído por 20 (vinte) residências, em alvenaria, estrutura de concreto armado, sendo sua destinação de uso residencial, ficando submetido ao regime instituído pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e Artigos 1331 a 1358 do Código Civil, e as demais disposições aplicáveis à espécie.

ARTIGO 2º - São partes comuns do condomínio, insuscetíveis de divisão, alteração ou alienação destacadas das respectivas unidades, por qualquer dos condôminos, todas aquelas referidas no artigo 3º da Lei 4.591 de 16/12/64, e Artigo 1331, Parágrafo 2º do Código Civil, em especial:

- a) as áreas de acesso de pedestres, circulação de veículos, área de recreação;
- b) as instalações, fundações, paredes laterais, colunas de sustentação, lajes, vigas, muros;
- c) as calhas, os condutores de águas pluviais;
- d) a guarita;
- e) as áreas de recreações descobertas;
- f) as ruas internas;
- g) enfim, tudo o mais que for de uso comum pela própria destinação;



143
X

ARTIGO 3º - São partes de propriedade exclusiva de cada condômino as respectivas unidades residenciais, indicadas pela numeração correspondente, com suas respectivas instalações internas, tubulações e troncos até as respectivas interseções e o terreno delimitado, conforme projeto de implantação aprovado pela Prefeitura Municipal de acordo com a seguinte discriminação:

a) DO CONJUNTO:

O "CONDOMÍNIO VILLA DI PRADO" será constituído por 20 (vinte) residências, numeradas de 01 a 20, cada uma delas composta por sala, cozinha, instalação sanitária e quarto; bem como por guarita, recreações descobertas e ruas internas.

b) (DAS ÁREAS: *Residência*)

A residência 01, terá área construída de utilização exclusiva de 25,0000m², área construída de uso comum de 2,16m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 27,16m², área de terreno de utilização exclusiva de 640,9000m², sendo 615,9000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a casa ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 144,8410m², perfazendo a quota de terreno total de 785,7410m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,050352617;

A residência 02, terá área construída de utilização exclusiva de 25,0000m², área construída de uso comum de 2,16m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 27,16m², área de terreno de utilização exclusiva de 652,0300m², sendo 627,0300m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a casa ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 144,8410m², perfazendo a quota de terreno total de 796,8710m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,051065860;

A residência 03, terá área construída de utilização exclusiva de 25,0000m², área construída de uso comum de 2,16m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 27,16m², área de terreno de utilização exclusiva de 649,2200m², sendo 624,2200m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a casa ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 144,8410m², perfazendo a quota de terreno total de 794,0610m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,050885787;

A residência 04, terá área construída de utilização exclusiva de 25,0000m², área construída de uso comum de 2,16m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 27,16m², área de terreno de utilização exclusiva de 646,3900m², sendo 621,3900m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a casa ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 144,8410m², perfazendo a quota de terreno total de 791,2310m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,050704432;

A residência 05, terá área construída de utilização exclusiva de 25,0000m², área construída de uso comum de 2,16m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 27,16m², área de terreno de utilização exclusiva de 643,5800m², sendo 618,5800m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a casa ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 144,8410m², perfazendo a quota de terreno total de 788,4210m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,050524359;

A residência 06, terá área construída de utilização exclusiva de 25,0000m², área construída de uso comum de 2,16m², perfazendo a área correspondente ou global construída de



27,16m², área de terreno de utilização exclusiva de 640,7600m², sendo 615,7600m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a casa ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 144,8410m², perfazendo a quota de terreno total de 785,6010m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,050343645;

A residência 07, terá área construída de utilização exclusiva de 25,0000m², área construída de uso comum de 2,16m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 27,16m², área de terreno de utilização exclusiva de 637,9400m², sendo 612,9400m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a casa ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 144,8410m², perfazendo a quota de terreno total de 782,7810m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,050162931;

A residência 08 terá área construída de utilização exclusiva de 25,0000m², área construída de uso comum de 2,16m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 27,16m², área de terreno de utilização exclusiva de 635,1200m², sendo 610,1200m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a casa ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 144,8410m², perfazendo a quota de terreno total de 779,9610m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,049982217;

A residência 09, terá área construída de utilização exclusiva de 25,0000m², área construída de uso comum de 2,16m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 27,16m², área de terreno de utilização exclusiva de 632,3000m², sendo 607,3000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a casa ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 144,8410m², perfazendo a quota de terreno total de 777,1410m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,049801503;

A residência 10, terá área construída de utilização exclusiva de 25,0000m², área construída de uso comum de 2,16m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 27,16m², área de terreno de utilização exclusiva de 603,4000m², sendo 578,4000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a casa ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 144,8410m², perfazendo a quota de terreno total de 748,2410m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,047949505;

A residência 11, terá área construída de utilização exclusiva de 25,0000m², área construída de uso comum de 2,16m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 27,16m², área de terreno de utilização exclusiva de 604,1000m², sendo 579,1000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a casa ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 144,8410m², perfazendo a quota de terreno total de 748,9410m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,047994363;

A residência 12, terá área construída de utilização exclusiva de 25,0000m², área construída de uso comum de 2,16m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 27,16m², área de terreno de utilização exclusiva de 619,1700m², sendo 594,1700m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a casa ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 144,8410m², perfazendo a quota de terreno total de 764,0110m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,048960094;

A residência 13, terá área construída de utilização exclusiva de 25,0000m², área construída de uso comum de 2,16m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 27,16m², área de terreno de utilização exclusiva de 619,1700m², sendo 594,1700m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a casa ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 144,8410m², perfazendo a quota de terreno total de 764,0110m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,048960094;



144
15

A residência 14, terá área construída de utilização exclusiva de 25,0000m², área construída de uso comum de 2,16m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 27,16m², área de terreno de utilização exclusiva de 619,1700m², sendo 594,1700m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a casa ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 144,8410m², perfazendo a quota de terreno total de 764,0110m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,048960094;

A residência 15 terá área construída de utilização exclusiva de 25,0000m², área construída de uso comum de 2,16m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 27,16m², área de terreno de utilização exclusiva de 619,1700m², sendo 594,1700m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a casa ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 144,8410m², perfazendo a quota de terreno total de 764,0110m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,048960094;

A residência 16, terá área construída de utilização exclusiva de 25,0000m², área construída de uso comum de 2,16m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 27,16m², área de terreno de utilização exclusiva de 619,1700m², sendo 594,1700m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a casa ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 144,8410m², perfazendo a quota de terreno total de 764,0110m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,048960094;

A residência 17 terá área construída de utilização exclusiva de 25,0000m², área construída de uso comum de 2,16m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 27,16m², área de terreno de utilização exclusiva de 619,1700m², sendo 594,1700m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a casa ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 144,8410m², perfazendo a quota de terreno total de 764,0110m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,048960094;

A residência 18, terá área construída de utilização exclusiva de 25,0000m², área construída de uso comum de 2,16m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 27,16m², área de terreno de utilização exclusiva de 619,1700m², sendo 594,1700m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a casa ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 144,8410m², perfazendo a quota de terreno total de 764,0110m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,048960094;

A residência 19, terá área construída de utilização exclusiva de 25,0000m², área construída de uso comum de 2,16m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 27,16m², área de terreno de utilização exclusiva de 616,9800m², sendo 591,9800m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a casa ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 144,8410m², perfazendo a quota de terreno total de 761,8210m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,048819752;

A residência 20, terá área construída de utilização exclusiva de 25,0000m², área construída de uso comum de 2,16m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 27,16m², área de terreno de utilização exclusiva de 771,0400m², sendo 746,0400m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a casa ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 144,8410m², perfazendo a quota de terreno total de 915,8810m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,058692374;

c) DA LOCALIZAÇÃO:



= 14
✱

A localização das residências será conforme planta de implantação que acompanha a Incorporação do empreendimento, e tem as seguintes características:

Residência 01: de frente com a rua de acesso interno ao condomínio mede em cinco linhas retas de 4,31m e 4,53m; mede 6,17m com a guarita; e 5,83m e 4,35m com área comum - jardim; totalizando 25,19m de frente; do lado direito para quem da rua olha o imóvel mede 30,90m e confronta com a Rua Alberto Pierkarz; do lado esquerdo mede 43,56m e confronta com a residência 02; e na linha de fundos mede 15,14m e confronta com o LOTE 01. Perfazendo uma área de 640,90m².

Residência 02: de frente com a rua de acesso interno mede ao condomínio 15,00m; do lado direito para quem da rua olha o imóvel mede 43,56m e confronta com a residência 01; do lado esquerdo mede 43,37m e confronta com a residência 03; e na linha de fundos mede 15,00m e confronta com o LOTE 01. Perfazendo uma área de 652,03m².

Residência 03: de frente com a rua de acesso interno ao condomínio mede 15,00m; do lado direito para quem da rua olha o imóvel mede 43,37m e confronta com a residência 02; do lado esquerdo mede 43,19m e confronta com a residência 04; e na linha de fundos mede 15,00m e confronta com o LOTE 01. Perfazendo uma área de 649,22m².

Residência 04: de frente com a rua de acesso interno ao condomínio mede 15,00m; do lado direito para quem da rua olha o imóvel mede 43,19m e confronta com a residência 03; do lado esquerdo mede 43,00m e confronta com a residência 05; e na linha de fundos mede 15,00m e confronta com o LOTE 01. Perfazendo uma área de 646,39m².

Residência 05: de frente com a rua de acesso interno ao condomínio mede 15,00m; do lado direito para quem da rua olha o imóvel mede 43,00m e confronta com a residência 04; do lado esquerdo mede 42,81m e confronta com a residência 06; e na linha de fundos mede 15,00m e confronta com o LOTE 01. Perfazendo uma área de 643,58m².

Residência 06: de frente com a rua de acesso interno ao condomínio mede 15,00m; do lado direito para quem da rua olha o imóvel mede 42,81m e confronta com a residência 05; do lado esquerdo mede 42,62m e confronta com a residência 07; e na linha de fundos mede 15,00m e confronta com o LOTE 01. Perfazendo uma área de 640,76m².

Residência 07: de frente com a rua de acesso interno ao condomínio mede 15,00m; do lado direito para quem da rua olha o imóvel mede 42,62m e confronta com a residência 06; do lado esquerdo mede 42,44m e confronta com a residência 08; e na linha de fundos mede 15,00m e confronta com o LOTE 01. Perfazendo uma área de 637,94m².

Residência 08: de frente com a rua de acesso interno ao condomínio mede 15,00m; do lado direito para quem da rua olha o imóvel mede 42,44m e confronta com a residência 07; do lado esquerdo mede 42,25m e confronta com a residência 09; e na linha de fundos mede 15,00m e confronta com o LOTE 01. Perfazendo uma área de 635,12m².

Residência 09: de frente com a rua de acesso interno ao condomínio mede 15,00m; do lado direito para quem da rua olha o imóvel mede 42,25m e confronta com a residência 08; do lado esquerdo mede 42,05m e confronta com a residência 10; e na linha de fundos mede 15,00m e confronta com o LOTE 01. Perfazendo uma área de 632,30m².

Residência 10: de frente com a rua de acesso interno ao condomínio mede em linha reta 1,25m e em duas linhas curvas de 12,86m e 2,96m, totalizando 17,07m de frente; do lado direito para quem da rua olha o imóvel mede 42,05m e confronta com a residência 09; do lado esquerdo



mede 41,80m e confronta com a área destinada à RECREAÇÃO; e na linha de fundos mede 15,00m e confronta com o LOTE 01. Perfazendo uma área de 603,40m².

Área Recreação: de frente com a rua de acesso interno ao condomínio mede em linha curva 14,19m, em linha reta 39,22m e confronta com a residência 11, e em linha reta 41,80m com a residência 10; do lado direito para quem da rua olha o imóvel mede 7,56m e confronta com o LOTE 01; do lado esquerdo mede 20,08m e confronta com o LOTE 03; e na linha de fundos mede 92,80m e confronta com as terras de ROQUE PERISSUTI. Perfazendo uma área de recreação 1.248,40m².

Residência 11: de frente com a rua de acesso interno ao condomínio mede em duas linhas curvas de 7,96m e 1,47m, e 6,22m em linha reta, totalizando 15,65m; do lado direito para quem da rua olha o imóvel mede 39,22m e confronta com a área destinada à RECREAÇÃO; do lado esquerdo mede 41,28m e confronta com a residência nº 12; e na linha de fundos mede 15,00m e confronta com o LOTE 03. Perfazendo uma área de 604,10m².

Residência 12: de frente com a rua de acesso interno ao condomínio mede 15,00m; do lado direito para quem da rua olha o imóvel mede 41,28m e confronta com a residência 11; do lado esquerdo mede 41,28m e confronta com a residência 13; e na linha de fundos mede 15,00m e confronta com o LOTE 03. Perfazendo uma área de 619,17m².

Residência 13: de frente com a rua de acesso interno ao condomínio mede 15,00m; do lado direito para quem da rua olha o imóvel mede 41,28m e confronta com a residência 12; do lado esquerdo mede 41,28m e confronta com a residência 14; e na linha de fundos mede 15,00m e confronta com o LOTE 03. Perfazendo uma área de 619,17m².

Residência 14: de frente com a rua de acesso interno ao condomínio mede 15,00m; do lado direito para quem da rua olha o imóvel mede 41,28m e confronta com a residência 13; do lado esquerdo mede 41,28m e confronta com a residência 15; e na linha de fundos mede 15,00m e confronta com o LOTE 03. Perfazendo uma área de 619,17m².

Residência 15: de frente com a rua de acesso interno ao condomínio mede 15,00m; do lado direito para quem da rua olha o imóvel mede 41,28m e confronta com a residência 14; do lado esquerdo mede 41,28m e confronta com a residência 16; e na linha de fundos mede 15,00m e confronta com o LOTE 03. Perfazendo uma área de 619,17m².

Residência 16: de frente com a rua de acesso interno ao condomínio mede 15,00m; do lado direito para quem da rua olha o imóvel mede 41,28m e confronta com a residência 15; do lado esquerdo mede 41,28m e confronta com a residência 17; e na linha de fundos mede 15,00m e confronta com o LOTE 03. Perfazendo uma área de 619,17m².

Residência 17: de frente com a rua de acesso interno ao condomínio mede 15,00m; do lado direito para quem da rua olha o imóvel mede 41,28m e confronta com a residência 16; do lado esquerdo mede 41,28m e confronta com a residência 18; e na linha de fundos mede 15,00m e confronta com o LOTE 03. Perfazendo uma área de 619,17m².

Residência 18: de frente com a rua de acesso interno ao condomínio mede 15,00m; do lado direito para quem da rua olha o imóvel mede 41,28m e confronta com a residência 17; do lado esquerdo mede 41,28m e confronta com a residência 19; e na linha de fundos mede 15,00m e confronta com o LOTE 03. Perfazendo uma área de 619,17m².

Residência 19: de frente com a rua de acesso interno ao condomínio mede em linha reta 11,97m e 3,36m, totalizando 15,33m; do lado direito para quem da rua olha o imóvel mede



41,28m e confronta com a residência 18; do lado esquerdo mede 39,83m e confronta com a residência 20; e na linha de fundos mede 15,00m e confronta com o LOTE 03. Perfazendo uma área de 616,98m².

Residência 20: de frente com a rua de acesso interno ao condomínio mede em duas linhas curvas de 5,90m e 3,65m; e em linhas reta de 5,45m, totalizando 15,00m; do lado direito para quem da rua olha o imóvel mede 39,63m e confronta com a residência 19; do lado esquerdo mede em três linhas retas de 7,55m; 3,86m e 28,39m, e confronta com a Rua Alberto Pierkarz; e na linha de fundos mede 25,78m e confronta o LOTE 03. Perfazendo uma área de 771,04m².

d) DO ACESSO:

O acesso ao "CONDOMÍNIO VILLA DI PRADO" será pela RUA PROFESSOR ALBERTO PIEKARZ, nº 2933.

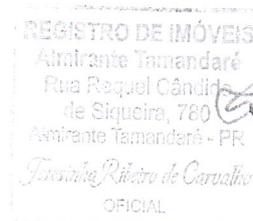
CAPÍTULO II – DOS DIREITOS E DEVERES

ARTIGO 4º - São direitos comuns a todos os condôminos:

- a) Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do Conjunto, que não causem danos aos demais condôminos, e não infringam as normas legais ou as disposições desta Convenção;
- b) Usar, gozar e dispor das partes comuns do Conjunto desde que não impeçam idêntico direito por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- c) Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao síndico;
- d) Comparecer às Assembléias, e nelas discutir, votar e ser votado, eleger o síndico;
- e) Denunciar ao síndico qualquer irregularidade que observem;
- f) Introduzir alterações na disposição interna de sua unidade autônoma, desde que não ponha em risco a estrutura do Conjunto, não afete as partes externas a e aparência do Conjunto.

ARTIGO 5º - São deveres comuns a todos os condôminos:

- a) Cada condômino deverá zelar pela boa aparência do jardim existente na parte da frente de sua unidade autônoma, ficando expressamente proibido de levantar qualquer tipo de construção na mesma;
- 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 destinem;
- c) Não usar as respectivas unidades autônomas nem alugá-las ou cedê-las para atividades que não tenham sido previamente autorizadas pelo síndico ou administrador, ou a pessoa de maus costumes, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ao conjunto ou incômodo aos demais comunistas;
- d) Não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e a solidez do Conjunto, ou incômodos aos demais condôminos;
- e) É permitido animais domésticos, desde que não causem constrangimentos ou ruídos aos demais condôminos, não transitem sem focinheiras e guias e/ou desacompanhados de seus proprietários nas áreas comuns do Condomínio, ficando sob responsabilidade do proprietário zelar pela cláusula em questão;
- f) Canis, viveiros e gaiolas deverão observar estrita limpeza, não podendo constituir foco de criação de insetos ou de emanação de mau cheiro;
- g) Contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembléia;



148
H

- h) Permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, do Administrador ou seus prepostos, quando isso se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do Conjunto, sua segurança ou solidez, ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações das unidades autônomas vizinhas;
- i) Os condôminos deverão acondicionar o lixo em envoltórios plásticos, separando o lixo orgânico do reciclável, depositando-os com o necessário cuidado no local previamente estipulado;
- j) Qualquer eventual ampliação ou acréscimo de benfeitorias no projeto das residências do Empreendimento, somente poderá ser feita desde que obedecidos os padrões descritos nessa Convenção e legislação Municipal em vigor;
- k) Concorrer nas despesas do condomínio, efetuando o pagamento da quota-parte que lhe couber em rateio, observado o disposto no artigo 28º infra.

PARÁGRAFO ÚNICO: O condômino que aumentar as despesas, por sua culpa ou em razão da sua atividade, no seu próprio interesse, pagará o excesso a que der causa.

ARTIGO 6º - O proprietário, promitente comprador, cessionário, promitente cessionário ou qualquer outro possuidor que detenha a posse direta ou indireta do imóvel deverá alterar o projeto arquitetônico básico original de sua unidade, submetendo o novo projeto à aprovação prévia do condomínio. Tal alteração ou qualquer outra subsequente deverá obrigatoriamente satisfazer simultaneamente os parâmetros abaixo relacionados, sem os quais não poderá sob qualquer pretexto modificá-los:

- a) Qualquer obra deverá ser realizada somente após a obtenção do respectivo Alvará de Construção da unidade a ser expedido pela Prefeitura Municipal de Almirante Tamandaré/PR;
- b) as construções deverão ocorrer somente após a efetiva entrega do Empreendimento, bem como após instalado o Condomínio e eleita sua administração, e ainda, mediante prévia e formal autorização da vendedora da unidade.
- c) com o fim de manter o padrão estabelecido do Empreendimento, qualquer modificação deverá necessariamente resultar em área edificada total mínima de 80,00 m² (oitenta metros quadrados) para residências térreas, e 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados) para residências de 2 (dois) pavimentos; A construção de edículas, ático, subsolo ou de quaisquer outras benfeitorias acessórias não se presta a satisfazer tal requisito;
- d) em qualquer caso, a somatória das áreas ocupadas na superfície de cada lote, pela residência ou por qualquer espécie de benfeitorias, não poderá ultrapassar a taxa de ocupação prevista conforme normas e Legislação Vigentes da Prefeitura;
- e) independente de aquisição de potencial construtivo a que se refere à Lei Municipal ora em vigor, ou qualquer outra norma legal presente ou futura, ou mesmo do uso da construção, só será permitida a construção de residências unifamiliares;
- f) a área máxima construída em cada lote será aquela limitada pela Lei Municipal, desde que não colida com qualquer norma desta convenção, devendo em caso positivo, a esta se adequar;
- g) fica vedada a construção de mais de uma residência em cada lote;
- h) as construções deverão obedecer, quanto aos parâmetros, a legislação vigente na época da construção no que diz respeito ao afastamento frontal, fundos e lateral;
- i) o recuo frontal mínimo para qualquer espécie de construção, principal ou acessória, é de 5,00 metros do alinhamento predial para construções voltadas para a rua interna do Condomínio;
- j) não será permitida a construção de muro na área de recuo e na parte frontal do sublote;
- k) é de responsabilidade do proprietário de cada unidade autônoma a execução da calçada em frente da sua residência conforme padrão do condomínio, a ser definida em Assembléia Geral;



- l) é obrigatório a execução de tapume com 2,00 metros de altura e com sua devida pintura durante as obras, sempre mantido em condições de pleno isolamento e boa aparência;
- m) não será permitida a alteração da composição e/ou configuração dos sub-lotes, sendo assim expressamente vedada a sua unificação e/ou subdivisão;
- n) o proprietário do lote (unidade autônoma) ao alterar as características do projeto original, deverá providenciar as alterações na planta e a aprovação junto aos órgãos competentes de todos os projetos necessários e serviços de sondagem e levantamento planialtimétrico para a construção, sendo de total responsabilidade do proprietário comprador todas as aprovações e o registro junto aos Órgãos Públicos, como Prefeitura Municipal de Almirante Tamandaré, INSS, CREA, etc., bem como providenciar o recolhimento de suas taxas, inclusive a autorização do corte de árvores com a Secretaria Municipal do Meio Ambiente; quando da alteração dos projetos originais aprovados, caberá ao proprietário da unidade a regularização das áreas e as alterações junto ao registro imobiliário competente;
- o) as alterações dos projetos deverão obedecer às normas das concessionárias de energia elétrica, água e telefone, sendo que na impossibilidade de estabelecer demanda efetiva de energia elétrica de cada unidade autônoma ficará de responsabilidade do adquirente as fiações da entrada do Condomínio até as respectivas unidades e ainda, quando a demanda do Condomínio superar a prevista no projeto aprovado pela concessionária, caberá ao Condomínio prover as alterações necessárias, assumindo os custos;
- p) os adquirentes das unidades autônomas, quando da alterações nos projetos originais, deverão previamente apresentar o projeto para análise da administração do condomínio, para verificação da adequação do projeto aos parâmetros de construção constantes nesta convenção de condomínio;
- q) o proprietário comprador assume perante o Condomínio, toda a responsabilidade civil de atos praticados pelos seus contratados para a execução de todas as etapas de trabalho necessárias a construção do seu imóvel;
- r) não poderá ser usada na cobertura dos telhados aparentes, telhas de fibrocimento onduladas (comum) e telhas metálicas reflexivas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A infringência de qualquer disposição contida neste artigo, além de ensejar a adoção das medidas legais cabíveis pelo síndico ou por qualquer condômino, conjunta ou isoladamente, acarretará na aplicação de uma multa punitiva não compensatória, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), acrescida da correção monetária pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, ou por outro índice que venha a substituí-lo, a partir da data da Instituição do Condomínio, aqui instituída a título de cláusula penal convencional.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A cada unidade caberá, conforme definições acima, como parte inseparável e inalterável, uma fração ideal do solo correspondente às áreas de terreno de uso comum.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Após a expedição do Alvará de Licença do Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito ou uso dos serviços da obra; esse barracão deverá ser demolido se a obra for paralisada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias do seu início. É obrigatória a implantação de sanitário no barracão. No caso de se verificar que a obra não teve início no prazo supra aludido ou que ocorra sua paralisação, o Condomínio, poderá tomar providências cabíveis, visando a demolição do barracão provisório, sem direito a qualquer indenização aos interessados e às expensas do adquirente do sub-lote, qualquer entulho deverá ser removido e replantado a forração vegetal original, ficando o Condomínio autorizado, também, às expensas do adquirente, a adotar medidas de estabilização das áreas afetadas por obras inconclusas.

PARÁGRAFO QUARTO – São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, salvo durante a construção, quando serão permitidas placas dos responsáveis técnicos pela obra; somente será permitido o anúncio de revenda de terrenos em



quadros colocados nas portarias respectivas, podendo o Condomínio retirar qualquer placa de anúncios ou vendas em locais não autorizados. Os tapumes poderão usar somente 50% do passeio bem como o barraco de obra e suas instalações. Não sendo permitido ainda o depósito de material ou qualquer outro uso fora do tapume. Durante todo o período de construção da Unidade Habitacional, deverá ser mantido tapume fechado em todas as divisas com um único acesso, que deverá ter fechamento com portão, a ser mantido fechado para segurança de todos os habitantes e/ou visitantes do Condomínio. A referência a placas acima referida não se aplica aos incorporadores durante a fase de comercialização do empreendimento.

PARÁGRAFO QUINTO – No período que antecede o início da construção, o comprador deverá manter o seu terreno limpo, livre de acumulação de vegetação ou de entulhos que prejudiquem a estética e salubridade do condomínio, estando o condomínio autorizado a fazê-lo e cobrar, após aviso por escrito para o proprietário.

PARÁGRAFO SEXTO – a) todos os operários contratados diretamente ou indiretamente, para a construção da obra, deverão ser cadastrados na portaria do condomínio, para controle e segurança, devendo usar crachá de identificação; b) nenhum operário poderá morar no canteiro de obras nem circular livremente no Condomínio, sendo seu espaço restrito dentro dos limites da obra; d) o horário para executar trabalhos ruidosos, circulares, betoneiras, demolições, máquinas pesadas, etc., só poderão ser efetuados das 8:00 as 18:00 horas, de segunda a sexta-feira; e) vedar o acesso de pessoas estranhas no canteiro de obras, especialmente crianças, inclusive nos finais de semana; f) é de inteira responsabilidade dos proprietários, o comportamento dos operários na obra, no que tange a sociabilidade e com comportamento, aos demais moradores e empregados do condomínio.

PARÁGRAFO SÉTIMO – É da responsabilidade do comprador, os danos causados às vias de acesso, galerias, meio-fio, arborização, pela inadequada movimentação de caminhões de carga, máquinas pesadas, sendo a estrutura viária dimensionada para carga de médio porte.

PARÁGRAFO OITAVO – Não será permitida a construção, para fins privados, de poços artesanais dentro dos limites dos sub-lotes.

PARÁGRAFO NONO – Fica proibida a construção de casas de madeira de qualquer espécie.

PARÁGRAFO DEZ – Em caso de abandono do sub-lote pelo seu proprietário, o Síndico do condomínio poderá mandar fazer as limpezas que julgar conveniente, cobrando as despesas junto ao respectivo condômino, administrativamente ou judicialmente.

PARÁGRAFO ONZE – A faixa de passeio deverá permanecer totalmente desobstruída não podendo ter o perfil natural alterado, devendo ficar livre de rampas ou degraus; deverá ser preservada faixa de passeio padrão.

PARÁGRAFO DOZE – Os fechamentos de muros e grades do perímetro do condomínio não poderão sofrer alterações por parte dos proprietários dos sub-lotes atingidos pelos mesmos, sendo proibido efetuar qualquer abertura neles, quer para veículos ou pedestres, ficando obrigatório uma única entrada de acesso ao condomínio, onde está situada a guarita.

PARÁGRAFO TREZE – Na faixa de recuo frontal, somente poderá ser implantado cavalete com medidores de água, luz, telefone, TV a cabo e filtro de água. As entradas das instalações elétricas em geral de energia, telefone e TV a cabo, serão obrigatoriamente subterrâneas, no trecho compreendido entre os pontos de entrada e as edificações. As águas pluviais serão captadas em redes independentes do esgoto e deverão ser lançadas na sarjeta ou em boca de lobo próxima ao lote. O esgoto da edificação será lançado em rede interna do condomínio sob inspeção do órgão público competente. O escoamento das águas pluviais e do esgoto abaixo do

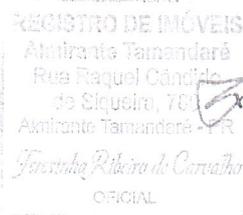


nível da rua são de responsabilidade do adquirente e responsável técnico da obra, devendo ser observado o nível das redes existentes.

PARÁGRAFO QUATORZE – A responsabilidade trabalhista, previdenciária e por acidente de trabalho, de qualquer trabalhador que esteja executando construção para qualquer detentor da propriedade do sub-lote ou unidade será de exclusiva responsabilidade de tal proprietário.

ARTIGO 7º - Além do disposto no artigo 6º (sexto), deverão ser observados as seguintes condições para uso das unidades autônomas:

- a) As residências não poderão ter outra destinação que não a de moradia, não se permitindo seu uso para fins comerciais, industriais ou outros;
 - b) Poderá ser realizado no terreno aterro, corte ou extração de matérias, de no máximo 120 cm (cento e vinte centímetros), com prévio consentimento do Síndico e desde que essas movimentações de terra não afetem os condôminos vizinhos, observando-se igualmente a obrigação de permanente manutenção dos terrenos limpos, atendendo as exigências ora consignadas e aos dispositivos específicos e respectivos menções, por parte da Prefeitura Municipal de Almirante Tamandaré;
 - c) Os fechos (muros) laterais divisórios entre a edificação e o fundo do terreno obedecerão à altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) acima do nível do terreno. Neste caso deverá ser considerado o nível mais baixo como referência. Desde já fica estabelecido que os muros confrontantes com áreas comuns são de responsabilidade dos proprietários dos lotes que fazem divisas com tais áreas;
 - d) Obriga-se o condômino a permitir a passagem da canalização subterrânea e o escoamento de águas pluviais das unidades vizinhas, quando a topografia de tais unidades assim exigir;
 - e) Deverá ser mantido um jardim frontal ou gramado em cada Unidade autônoma, de no mínimo 30m² (trinta metros quadrados); a fim de melhorar a permeabilidade do solo e adequação arquitetônica dos condomínios;
 - f) Não será permitida em hipótese alguma a abertura externa de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres;
 - g) Os condôminos utilizarão obrigatoriamente o número da unidade de sua propriedade fornecida pela Prefeitura Municipal de Almirante Tamandaré como numeração predial da residência que se fizer construir ou na outra identificação definida pelo condomínio;
 - h) Permitido transitar caminhões até a velocidade máxima de 20 Km/h, na rua interna do condomínio. A condução dos mesmos somente será permitida por pessoas habilitadas;
 - i) Permitido transitar caminhões somente do tipo 2C – 10 toneladas no eixo traseiro e 6 toneladas no eixo dianteiro;
 - j) Betoneiras deverão entrar no condomínio, somente com carga até 4 m³ de concreto;
 - k) Não será permitido o depósito de materiais de construção nas áreas destinadas a passeio e calçadas.
- Os projetos de construção, ampliação ou substituição de projetos em andamento, deverão ser elaborados por profissionais habilitados (engenheiros ou arquitetos), e que não causem aspectos indesejáveis ou desarmônicos com o todo, trazendo assim prejuízos aos demais condôminos;



1) O proprietário para iniciar as suas obras deverá portar todas as licenças e autorização exigidas pelos órgãos competentes e após solicitar autorização da Administradora do Condomínio, fornecendo a esta o nome da empresa construtora ou o nome do empreiteiro, bem como a relação dos nomes e identidade dos funcionários que farão parte da equipe da obra;

m) Os funcionários da obra deverão limitar-se a permanecer na obra em questão, e dentro do horário comercial, não podendo o mesmo percorrer outras obras, ou instalações de lazer do condomínio;

n) O encarregado da obra deverá manter um tambor de lixo para guardar os sacos de cal, cimento e outros materiais que possam ser carregados pelo vento, voando a poluir os lotes vizinhos, quando cheio levar na frente do condomínio para ser levado pelo serviço de limpeza pública;

o) Toda obra deverá ter um responsável técnico pela execução, bem como a documentação exigida pelos órgãos competentes, na obra;

p) Toda obra deverá ter um depósito para os materiais e um banheiro completo, que deverá estar sempre limpo, dentro dos padrões de higiene e segurança do trabalho;

q) Os funcionários que participarem da obra deverão estar com todos os equipamentos de proteção individual assim como os encarregados exigidos pelos órgãos competentes (MINISTÉRIO DO TRABALHO);

r) Não será permitido aos funcionários da obra residirem dentro do condomínio, durante a execução da obra, após a chegada da primeira família a ocupar sua residência;

s) Não será permitido, trabalho nos sábados e domingos, que causem barulho, como serras circulares, máquinas que cortam azulejos ou tijolos, betoneiras ou outro causador de ruído;

t) Os veículos dos construtores deverão ficar estacionados em local determinado pelo sindicato, não podendo ser estacionado junto à obra em execução;

u) O encarregado da obra deverá proteger os materiais como areia e pedra britada, para que não sejam carregados para as galerias de águas pluviais, ocasionando a obstrução da captação;

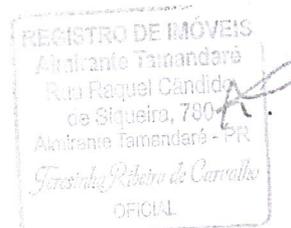
v) Na necessidade de utilizar o lote vizinho para armação ou depositar algum tipo de material, será obrigatório entrar em contato prévio com o mesmo, solicitando prévia e expressa autorização para tanto;

w) É obrigação do proprietário, conhecer as normas acima relacionadas, orientando o construtor de toda a infraestrutura existente, posição, cotas, bitolas, etc.

CAPÍTULO III – DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

ARTIGO 8º - As Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada, pelo síndico ou por condôminos que representem, pelo menos, um quarto do condomínio, e serão realizadas em local previamente determinado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - As convocações indicarão o resumo da Ordem do Dia, a data, hora e local da Assembleia, e serão assinadas pelo síndico ou administrador ou pelos condôminos que decidirem.



15
4

PARÁGRAFO SEGUNDO - As convocações das Assembléias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do síndico ou administrador, bem como da proposta de orçamento relativo ao exercício respectivo.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Entre a data da convocação e a data da realização da Assembléia deverá mediar um prazo de 05 (cinco) dias, no mínimo.

PARÁGRAFO QUARTO - As Assembléias Gerais Extraordinárias, poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência.

PARÁGRAFO QUINTO - É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a Assembléia em primeira e em segunda convocação, mediando entre ambas o período de 30 (trinta) minutos, no mínimo.

PARÁGRAFO SEXTO - O síndico endereçará as convocações para todas as unidades que compõem o condomínio, salvo se os respectivos proprietários tiverem feito, em tempo oportuno, comunicação de outro endereço, para o qual devam ser remetidas.

ARTIGO 9º - As Assembléias serão presididas por um condômino especialmente eleito no início da Assembléia, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos em livro próprio. É defeso ao síndico presidir ou secretariar os trabalhos da Assembléia.

ARTIGO 10º - Os votos, tanto na eleição como em qualquer deliberação da Assembléia, serão sempre proporcionais ao número de unidades pertencentes a cada condômino, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculados sobre o número de presentes, a vista do Livro de Presença por todos assinado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Será exigida maioria qualificada, ou unanimidade, para as matérias que as exijam por lei.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que os representará, credenciando-o, por escrito, cuja credencial será exibida na assembléia.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Não poderão tomar parte nas Assembléias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou multas que lhes tenham sido impostas.

PARÁGRAFO QUARTO - É vedado ao condômino votar em assunto em que tenha particular interesse.

ARTIGO 11º - É lícito fazer-se o condômino representar, nas Assembléias, por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio síndico ou membro do Conselho Fiscal e Consultivo, bem como seus respectivos parentes até o terceiro grau, sendo vedado o voto por carta.

ARTIGO 12º - A Assembléia Geral Ordinária realizar-se-á anualmente, e a ela compete:



- 15
A
- a) Discutir e votar o relatório e as contas da administração, relativos ao ano findo;
 - b) Discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixando as cotas para instituição do Fundo de Reserva, se convier;
 - c) Eleger o síndico, quando for o caso, fixando-lhe a eventual remuneração;
 - d) Eleger os 03 (três) membros efetivos e os 03 (três) suplentes do Conselho Fiscal e do Conselho Consultivo;
 - e) Votar as demais matérias constantes da Ordem do Dia.

ARTIGO 13º - As Assembléias Gerais Ordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem dois terços das unidades autônomas que constituem o Conjunto, e em seguida com qualquer número.

ARTIGO 14º - As Assembléias Gerais Extraordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem dois terços das unidades autônomas que constituem o Conjunto; e em seguida com qualquer número.

PARÁGRAFO ÚNICO - As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo síndico, ou por condôminos que representem no mínimo um quarto do condomínio, pelo mesmo processo e nos mesmos prazos exigidos para convocação das Assembléias Ordinárias.

ARTIGO 15º - Compete às Assembléias Extraordinárias:

- a) Deliberar sobre matéria de interesse geral do Conjunto ou dos condôminos;
- b) Decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a elas levados a pedido de interessado ou interessados;
- c) Apreciar as demais matérias constantes da Ordem do Dia;
- d) Examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer condômino;
- e) Destituir o síndico a qualquer tempo, desde que haja justa causa, independentemente de justificação e sem indenização.

ARTIGO 16º - Nas Assembléias Gerais, Ordinárias ou Extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos, calculados sobre o número dos presentes à vista do "Livro de Presença" por todos assinado, salvo o disposto no Parágrafo Único deste Artigo.

PARÁGRAFO ÚNICO - Será exigida maioria qualificada ou unanimidade nos seguintes casos:

- a) Será exigida maioria que represente dois terços dos proprietários das unidades autônomas, para a realização de alterações no Conjunto, bem como para deliberar a destituição do síndico, alteração das disposições desta Convenção, devendo constar expressamente da ordem do dia da Assembléia e nas cartas de sua convocação;
- b) Será exigida maioria que represente metade mais um dos votos para deliberar a não reedificação em caso de incêndio ou outro sinistro que importe em sua destruição total;
- c) Será exigida unanimidade para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do Conjunto, bem como para realização de benfeitorias nas partes comuns, ressalvado o direito do Síndico, em conjunto com o Conselho, de decidir sobre gastos até o valor de R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais);
- d) Será exigida unanimidade ainda, para deliberar sobre alteração no destino de uso do Conjunto ou de suas unidades autônomas, bem como para decidir sobre matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos;



- e) Será exigida maioria qualificada e unanimidade, para as deliberações as quais a lei imponha uma ou outra.

ARTIGO 17º - As deliberações das Assembleias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

PARÁGRAFO ÚNICO: Nos dez dias que se seguirem a Assembleia, o síndico enviará cópia da respectiva Ata a todos os condôminos, através de carta registrada ou protocolada.

ARTIGO 18º.- Das Assembleias Gerais serão lavradas Atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, as quais serão assinadas pelo presidente, pelo secretário e pelos condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de votos, quando dissidentes.

PARÁGRAFO ÚNICO: As despesas com a Assembleia Geral serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas a Assembleia convocada para apreciação de recursos de condômino serão pagas por este se o recurso for descabido.

CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 19º - A Administração do Conjunto caberá a um síndico, condômino ou não, pessoa física ou jurídica, eleito em Assembleia Geral Ordinária, pelo prazo de dois 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 comunhão;
- b) Superintender a administração do Conjunto;
- c) Cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convenção e as deliberações das Assembleias;
- d) Admitir e demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração, nos termos da legislação em vigor;
- e) Ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do Conjunto, até o limite de dois salários mínimos nacionais, ou com prévia aprovação de Assembleia especialmente convocada se exceder essa importância;
- 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 requerido fundamentadamente por um grupo de no mínimo, um quarto dos condôminos;
- h) Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração, e da utilização dos recursos do condomínio, à Assembleia ou a qualquer condômino que as solicitar;
- i) Prestar à Assembleia contas de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva, e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;
- j) Manter e escriturar livro-caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado, pelos membros do Conselho Fiscal;
- k) Cobrar, inclusive em juízo, as contas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do Conjunto, aprovadas pela Assembleia, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta Convenção;
- l) Comunicar à Assembleia as citações judiciais que receber;
- m) Procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos;
- n) Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences em seu poder.



15
A

ARTIGO 20º - O síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade.

ARTIGO 21º - O síndico receberá eventual remuneração mensal que lhe for fixada pela Assembléia Geral.

ARTIGO 22º - Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo presidente do Conselho Consultivo. Em caso de vaga, a Assembléia elegerá outro, que exercerá seu mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição, o síndico prestará imediatamente contas de sua gestão.

ARTIGO 23º - O síndico não é responsável nem mesmo subsidiariamente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; respondendo, porém, pelo excesso de representação, e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

ARTIGO 24º - Caberá ao síndico, determinar as funções dos empregados do condomínio e fiscalizar o seu desempenho.

CAPÍTULO V – DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO

ARTIGO 25º- A Assembléia Geral elegerá o Conselho Fiscal e Consultivo, composto por 03 (três) membros efetivos e 03 (três) membros suplentes, escolhidos entre os condôminos, com mandato de dois anos com possível reeleição, os quais exercerão gratuitamente as suas funções. Cabe aos suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos.

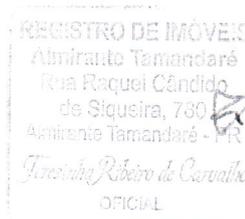
ARTIGO 26º - Compete ao Conselho Fiscal e Consultivo:

- a) Fiscalizar atividades do administrador, e examinar as 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 orçamentária para o subsequente exercício, informando a Assembléia Geral;
- d) Abrir, encerrar e rubricar o livro-caixa.
- e) Assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio;
- f) Opinar nos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos;
- g) Dar parecer em matéria relativa a despesas orçamentárias;
- h) Eleger entre si um membro como presidente do Conselho.

CAPÍTULO VI – DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 27º - Constituem despesas comuns do Conjunto:

- a) As relativas à conservação, limpeza, reparações e reconstrução das partes e coisas comuns, e dependências do Conjunto;
- b) As relativas à manutenção das partes e coisas comuns;



- 152
A
- c) O prêmio de seguro dos empregados e do Condomínio;
 - d) A remuneração do zelador e a dos demais empregados do Conjunto, relativas aos encargos sociais e eventual remuneração do síndico;
 - e) Outras despesas eventuais, aprovadas pela Assembléia Geral; e
 - f) As relativas à Administração do Condomínio.

ARTIGO 28º - Compete à Assembléia fixar o orçamento das despesas comuns, e cabe aos condôminos concorrer para custeio das referidas despesas, realizando-se o rateio na proporção de 1/20 (um vinte).

ARTIGO 29º - Serão rateadas também entre os condôminos, na proporção estabelecida no Art. 28 acima as despesas extraordinárias dentro de 15 (quinze) dias a contar da data da Assembléia que as autorizar, salvo se nesta oportunidade for estabelecido prazo diferente, ou se forem adicionadas à quota normal do condomínio.

ARTIGO 30º - Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos por ele praticados, bem como o aumento de despesas a que der causa.

PARÁGRAFO ÚNICO - O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do Conjunto pela omissão do condômino na execução dos trabalhos ou reparações, na sua unidade autônoma.

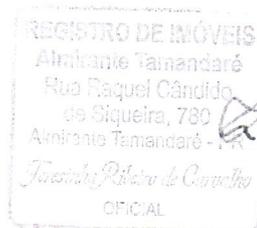
ARTIGO 31º - O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Ordinária. O déficit verificado será rateado entre os condôminos, e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias.

ARTIGO 32º - É lícito a cada condômino, individualmente e às expensas próprias, segurar sua unidade autônoma ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma.

CAPÍTULO VII – DAS PENALIDADES

ARTIGO 33º - Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão, além das mesmas, multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária calculada *pro rata die* a partir da data do vencimento, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial. Após decorridos 30 (trinta) dias do inadimplemento, poderá o síndico cobrar-lhes o débito judicialmente e negativá-los perante órgãos de proteção ao crédito, hipótese em que, além dos encargos já previstos, ficará o condômino inadimplente sujeito à indenização de perdas e danos, bem como ao pagamento das custas judiciais e honorários de advogados, desde logo fixados no percentual equivalente a 20% (vinte por cento).

ARTIGO 34º - Além das penas cominadas em lei, fica ainda o condômino que, transitória ou eventualmente, perturbar o uso das coisas comuns, ou der causa a despesas, sujeito a multa que for estabelecida pela Assembléia Geral, sem prejuízo das demais conseqüências cíveis e criminais de seu ato.



CAPÍTULO VIII – DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

ARTIGO 35º - A presente Convenção, que sujeita todo ocupante, ainda que eventual, do Conjunto ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores a título universal ou singular, e somente poderá ser modificada, pelo voto de dois terços dos que forem condôminos ao tempo de alteração.

ARTIGO 36º - Fica instituído um "Fundo de Reservas" destinado a atender os encargos extraordinários, para o qual concorrerão todos os condôminos, na proporção de 10% (dez por cento) sobre as contribuições relativas às despesas normais do condomínio e que será incluído nas quotas mensais respectivas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Na conta do Fundo de Reservas serão contabilizadas as multas e respectivos adicionais mencionados no Artigo 19, Parágrafo Único, alínea "k", eventuais multas cobradas com base na lei, na presente Convenção ou por deliberação da Assembléia Geral dos Condôminos.

ARTIGO 37º - Concordam os condôminos, que a Incorporadora mantenha no Condomínio, no local que lhe aprovar, "stand" de vendas, com corretores de plantão, os quais poderão transitar livremente, (desde que previamente identificados e portadores de respectivos crachás de identificação), pelas partes comuns e mostrar as unidades ainda não vendidas aos interessados à aquisição, e que mantenha placas, painéis publicitários e outros, até a finalização total das vendas das unidades.

ARTIGO 38º - Os casos omissos na presente Convenção serão decididos pela Assembléia Geral dos Condôminos, e também de conformidade com a Lei nº 4.591 / 64 e Artigos 1331 a 1358 do Código Civil.

ARTIGO 39º - Fica eleito o foro da situação do imóvel, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer dos dispositivos desta Convenção.

Curitiba, 21 de janeiro de 2015.



JORASA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.
CNPJ 75.728.741/0001-92

FUNARPEN
SELO DIGITAL Nº
JZTEM.GXdVM.j6qQ5
Controle:
v8PVG.LUIqx
consulte esse selo em
<http://funarpen.com.br>



REGISTRO DE IMÓVEIS
Almirante Tamandaré - PR
CERTIFICADO, QUE A PRESENTE FOTOCOPIA É
REPRODUÇÃO FIEL DO DOCUMENTO ARQUIVADO
NESTE OFÍCIO. (Prot. n. 1184). Dou fe.
Almirante Tamandaré, 04/08/15
Fernanda R. Cavalho
OFICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
Almirante Tamandaré
Rua Raquel Cândido
de Siqueira, 780
Almirante Tamandaré - PR.
Fernanda R. Cavalho
OFICIAL