CERTIDÃO

Comarca da Região
Metropolitana de Curitiba
REGISTRO DE IMÓVEIS
Foro Regional de Fazenda Rio Grande-PR
CNPJ nº 02.952.816/0001-40
Hermas Eurides Brandão Junior
OFICIAL DO REGISTRO

REGISTRO AUXILIAR	Ficha 4.024/01
Registro nº 4.024	Rúbrica

Registro nº 4.024 - Protocolo nº 71.545 datado de 15/05/2015 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Consoante requerimento de 17 de abril de 2015, devidamente assinado e com firma reconhecida e conforme Instrumento Particular de Incorporação de Condomínio, Minuta de Convenção de Condomínio, Projeto respectivo aprovado pelas autoridades competentes e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia, firmado pelas proprietárias **JORASA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Sete de Setembro nº 5.402, 15º andar, conjunto 152, no Bairro Batel, na Cidade de Curitiba-PR e inscrita no CNPJ/MF nº 75.728.741/0001-92 e **RESIDENCIAL GREGÓRIO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Brigadeiro Franco nº 334, no Bairro Mercês, na Cidade de Curitiba-PR e inscrita no CNPJ/MF nº 17.803.548/0001-72, na qualidade de possuidoras e legítimas proprietárias onde será construído o Condomínio a saber: **Área E** medindo **70.925,50 metros quadrados,** oriundo da subdivisão do lote nº 02, situado no Município de **Fazenda Rio Grande,** da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Regional de **Fazenda Rio Grande -Paraná**, de formato **irregular,** devidamente matriculado sob o **nº 43.977** do livro 2 desta Serventia; procedo o **REGISTRO** da Minuta de Convenção do **CONDOMÍNIO GREGÓRIO**, a saber: **ARTIGO 1º** - O "CONDOMINIO GREGÓRIO", a constituir-se de 155 (cento e cinquenta e cinco) residências, em alvenaria, estrutura de concreto armado, com 01 (um) pavimento cada, 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, as áreas de recreação; b) Portaria com guarita e BWC; c) Salão de festas com cozinha, despensa, circulação, BWC's e terraço coberto; d) Área de preservação permanente com 14.250,7000m²; e) Estacionamento descoberto de veículos que comportará 11 (onze) vagas de estacionamento com capacidade para 11 (onze) veículos de passeio de porte médio, sem numeração, sendo que todas as vagas serão simples, com capacidade para um veículo cada; g) Enfim, tudo o mais que for de uso comum pela própria destinação; **ARTIGO 3º** - São partes de propriedade exclusiva de cada condômino a respectiva unidade residencial, indicada pela numeração correspondente, com suas respectivas instalações internas, tubulações e troncos até as respectivas intersecções e o terreno delimitado conforme projeto de implantação aprovado pela Prefeitura Municipal, de acordo com a seguinte discriminação: **a) DO CONJUNTO:** o "CONDOMINIO GREGÓRIO", será constituído de 155 (cento e cinquenta e cinco) residências, numeradas de 01 a 155, sendo as residências do tipo "A" e "C" compostas por estar/jantar, cozinha, área de serviço, 02 (dois) quartos sendo 01 (um) suíte e 02 (dois) BWC's; as residências do tipo "B" compostas por estar/jantar, cozinha, 02 (dois) quartos e 01 (um) BWC; portaria com guarita e BWC; salão de festas com cozinha, despensa, circulação, BWC's e terraço coberto; ruas internas com 13.523,7500m'; lazer/recreações descobertas com 13.705, 1 000 m²; área de preservação permanente com 14.250,7000m'; bicicletário descoberto; estacionamento descoberto comum que comportará 11 (onze) vagas de estacionamento com capacidade para 11 (onze) veículos de passeio de porte até tamanho médio, sem numeração, sendo que todas as vagas serão simples, com capacidade para um veículo cada; e lixeiras. **b) DAS ÁREAS:** registrada no **R-2 - Matrícula nº 43.977** desta Serventia; **DO ACESSO:** Os acessos ao "CONDOMINIO GREGÓRIO" serão pela Travessa Murici, nº. 285. **CAPITULO 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 infrinjam 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 Assembleias, 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) Não usar as respectivas unidades autônomas nem alugá-las ou cedê-las para atividades que não tenham sido

SEGUE NO VERSO

Registro nº 4.024

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento

CERTIDÃO

CONTINUAÇÃO

previamente autorizadas pelo sindico 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 comunheiros; b) 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; c) São permitidos animais domésticos, desde que não causem constrangimentos ou ruídos aos demais condôminos, não transitem sem focinheiras e guias, desacompanhados de seus proprietários nas áreas comuns do Condomínio, ficando sob responsabilidade do proprietário zelar pela cláusula em questão; d) Canis, viveiros e gaiolas deverão observar estrita limpeza, não podendo constituir foco de criação de insetos ou de emanação de mau cheiro; e) Contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembleia; f) Permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, do Administrador ou seus prepostos, quando isso se torne indispensável a inspeção ou realização de trabalhos relativos a estrutura geral do Conjunto, sua segurança ou solidez, ou indispensável a realização de reparos em instalações, serviços e tubulações das unidades autônomas vizinhas; g) 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; h) 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; i) Concorrer nas despesas do condomínio, efetuando o pagamento da quota-parte que lhe couber em rateio, observado o disposto no artigo 28. j) A velocidade máxima permitida nas ruas internas do Condomínio será de 30 Km/h, somente por pessoas habilitadas; k) 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; l) 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; m) É proibido o uso de cigarros, cigarrilhas, charutos, cachimbos, ou qualquer outro produto fumígeno, derivado ou não do tabaco, bem como o uso de cigarro eletrônico, em todas as áreas comuns e/ou de uso coletivo do condomínio, nos termos da Lei Federal n.o 9.294/1996, Lei Estadual (PR) n.o 16.239/2009, entre outros regramentos federais, estaduais e/ou municipais. 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 6° -** 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 a 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 Fazenda Rio Grande/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 110,00 m² (cento e dez metros quadrados) para residências com 2 (dois) pavimentos. A construção de edículas, ático, subsolo ou de qualquer 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 a 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 vedado 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 3,00 metros para construções voltadas para a rua interna do Condomínio e 5,00 metros quando as construções que estiverem voltada para o logradouro público, sendo permitido a construção sem recuo lateral de 1,50m somente em uma das divisas, tudo

SEGUE

CERTIDÃO

Comarca da Região Metropolitana de Curitiba
REGISTRO DE IMÓVEIS
Foro Regional de Fazenda Rio Grande-PR
CNPJ nº 02.952.816/0001-40
Hermas Eurides Brandão Junior
OFICIAL DO REGISTRO

REGISTRO AUXILIAR	Ficha 4.024/02
Registro nº 4.024	Rúbrica

conforme Legislação em vigor; 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 Assembleia Geral; l) É obrigatória 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) A alteração da composição e/ou configuração dos sub-lotes, tais como a sua unificação e/ou subdivisão, somente será admitida caso o(s) condômino(s) interessado(s) arque(m) integralmente com todos os custos e despesas decorrentes do respectivo processo de aprovação e averbação no Registro de Imóveis e ainda, obtenha(m) as assinaturas e anuências de todos os demais condôminos e do condomínio, bem como de todas as autoridades públicas correspondentes, sendo que a incorporadora somente assinará as necessárias retificações enquanto houver a obrigação legal de fazê-lo, ou seja, até a constituição do condomínio; 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 Fazenda Rio Grande, 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 ás 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 a alterações necessárias, assumindo os custos; p) Os adquirentes das unidades autônomas, na hipótese de 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 I - 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 II - A cada unidade caberá, conforme definições acima, como parte inseparável e inalterável, uma fração ideal do solo correspondente ás áreas de terreno de uso comum. PARÁGRAFO III - 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 ás expensas do adquirente do sub-lote, qualquer entulho deverá ser removido e replantado a forração vegetal original, ficando o Condomínio autorizado, também, ás expensas do adquirente, a adotar medidas de estabilização das áreas afetadas por obras inconclusas. PARÁGRAFO IV - 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

SEGUE NO VERSO

Registro nº 4.024

CONTINUAÇÃO

fechado para segurança de todos os habitantes e/ou visitantes do Condomínio. A referência a placas acima referida não se aplica ao incorporador durante a fase de comercialização do empreendimento. PARÁGRAFO V - No período que antecede o início da construção, o comprador deverá manter o seu terreno limpo, livre 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 VI - 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 VII - 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 VIII - Não será permitida a construção, para fins privados, de poços artesianos dentro dos limites dos sublotes. PARÁGRAFO IX - Fica proibida a construção de casas de madeira de qualquer espécie. PARÁGRAFO X - Em caso de abandono do sublote 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 XI - 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 XII - Os fechamentos de muros e grades do perímetro do condomínio meio poderio sofrer aliterações por parte dos proprietários dos sublotes 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 XIII - 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 XIV - A responsabilidade trabalhista, previdenciária e por acidente de trabalho, de qualquer trabalhador que esteja executando construção para qualquer detentor da propriedade do sublote ou unidade será de exclusiva responsabilidade de tal proprietário. **ARTIGO 7°** - Além do disposto no artigo 6° (sexto), deverão ser observados as seguintes condições para uso das unidades autônomas: a) Os lotes externos ao condomínio, caso obtenham permissão do município, poderão executar edificações destinadas a fins comerciais. Já as residências internas ao condomínio 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 condóminos 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 Fazenda Rio Grande/PR; c) Os fechos (muros) laterais divisórios entre a edificação e o fundo do terreno obedecerão à altura máxima de 1,BOm (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 15m2 (quinze metros quadrados); a fim de melhorar a permeabilidade do solo e adequação arquitetônica dos condomínios; f) Não será permitida em hipótese alguma a

SEGUE

REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIDÃO

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 Fazenda Rio Grande 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. l) Os projetos de construção, ampliação ou substituição de projctos 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; m) 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; n) 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; o) 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; p) Toda obra deverá ter um responsável técnico pela execução, bem como a documentação exigida pelos órgãos competentes, na obra; q) 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; r) 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); s) 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; t) 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; u) Os veículos dos construtores deverão ficar estacionados em local determinado pelo sindicato, não podendo ser estacionado junto à obra em execução; v) 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; w) 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; x) Na execução dos muros de divisa, os custos dos mesmos deverão ser rateados entre os vizinhos, mediante preço ajustado antes do início da execução, estes muros devem seguir os regulamentos de divisa, contidos nos artigos do Código Civil Brasileiro; y) É obrigação do proprietário, conhecer as normas acima relacionadas, orientando o construtor de toda a infraestrutura existente, posição, cotas, bitolas, etc. **CAPITULO 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. PARAGRAFO 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. PARAGRAFO SEGUNDO - As convocações das Assembleias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do síndico ou administrador, bem como da proposta de orçamento relativo ao exercício respectivo. PARAGRAFO TERCEIRO - Entre a data da convocação e a data da realização da Assembleia deverá mediar um prazo de 05 (cinco) dias, no mínimo. PARAGRAFO QUARTO - As Assembleias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência. PARAGRAFO QUINTO - É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a Assembleia em primeira e em segunda convocação, mediando entre ambas o período de 30 minutos, no mínimo. PARAGRAFO 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 Assembleias serão presididas por um

SEGUE NO VERSO

CONTINUAÇÃO

condômino especialmente eleito no início da Assembleia, 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 Assembleia. **ARTIGO 10°** - Os votos, tanto na eleição como em qualquer deliberação da Assembleia, 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. PARAGRAFO PRIMEIRO - Será exigida maioria qualificada, ou unanimidade, para as matérias que as exijam por lei. PARAGRAFO 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 assembleia. PARAGRAFO TERCEIRO - Não poderão tomar parte nas Assembleias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições, ou multas que lhes tenham sido impostas. PARAGRAFO QUARTO - É vedado ao condômino votar em assunto em que tenha particular interesse. **ARTIGO 11°** - É licito fazer-se o condômino representar, nas Assembleias, 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 12°** - A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á anualmente, e a ela compete: 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 sindico, 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 13° - As Assembleias 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 14° - As Assembleias 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 quaisquer número. PARÁGRAFO ÚNICO - As Assembleias 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 Assembleias Ordinárias. **ARTIGO 15°** - Compete ás Assembleias 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 sindico 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 sindico a qualquer tempo, desde que haja justa causa, independentemente de justificação e sem indenização. **ARTIGO 16°** - Nas **Assembleias 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 Assembleia 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 17°** - As deliberações das Assembleias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao sindico executa-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 18°.-** 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

SEGUE

REGISTRO DE IMÓVEIS HOBJ

CERTIDÃO

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. **CAPITULO 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 sindico 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. **ARTIGO 20º** - O sindico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade. **ARTIGO 21º** - O sindico receberá eventual remuneração mensal que lhe for fixada pela Assembleia Geral. **ARTIGO 22º** - Nos seus impedimentos eventuais, o sindico será substituído pelo presidente do Conselho Consultivo. Em caso de vaga, a Assembleia 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. **CAPITULO V - DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO - ARTIGO 25º**- A Assembleia 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 Assembleia Geral; d) Abrir, encerrar e rubricar o livro-caixa. e) Assessorar o síndico na SOIUÇa0 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. **CAPITULO VI - DO ORÇAMENTO DO CONDOMINIO - ARTIGO 27º** - Constituem despesas comuns do Conjunto: a) As relativas a conservação, limpeza, reparações e reconstrução das partes e coisas comuns, e dependências do Conjunto; b) As relativas a manutenção das partes e coisas comuns; 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 Assembleia Geral; e f) As relativas a Administração do Condomínio. **ARTIGO 28º** - Compete a Assembleia fixar o orçamento das despesas comuns e cabe aos condôminos, concorrer para o custeio das referidas despesas, realizando-se o rateio na proporção de 30% para as unidades externas (unidades 146 a 155) e

SEGUE NO VERSO

Registro nº 4.024

REGISTRO DE IMÓVEIS HERMAS EURIDES BRANDÃO JUNIOR COMARCA DE FAZENDA RIO GRANDE - PR

CONTINUAÇÃO

70% para as unidades internas (unidades 01 a 145); PARÁGRAFO ÚNICO: A diferença no coeficiente de rateio das unidades externas se dá por conta de seu acesso independente externo ao condomínio (rua externa). Sua contribuição, conforme coeficiente, é para custear o seguro obrigatório, manutenção dos bens comuns aos quais têm acesso e despesas administrativas. Este coeficiente de ~ateio. Poderá ser modificado mediante alteração da presente Convenção, observados os termos n própria estabelecidos para tanto ARTIGO 29° - 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 Assembleia que as autorizar, salvo se nesta oportunidade for estabelecido prazo diferente, ou se forem adicionadas à quota normal do condomínio. **ARTIGO 30°** - 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 31°** - O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembleia Ordinária. O déficit verificado será rateado entre os condôminos, e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias. **ARTIGO 32°** - 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. **CAPITULO VII - DAS PENALIDADES - ARTIGO 33° -** 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 do respectivo prazo, independentemente de interpelação judicial ou extrajudiciaf. Findo este prazo, 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 34°** - 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 Assembleia Geral, sem prejuízo das demais consequências cíveis e criminais de seu ato. **CAPITULO VIII - DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS - ARTIGO 35°** - 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 36°** - 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 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 31, eventuais multas cobradas com base na lei, na presente Convenção ou por deliberação da Assembleia Geral dos Condôminos. **ARTIGO 37°** - Concordam os condôminos, que a Incorporadora mantenha no Condomínio, no local que lhe aprouver, "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 a aquisição, e que mantenha placas, painéis publicitários e outros, até a finalização total das vendas das unidades. **ARTIGO 38°** - Os casos omissos na presente Convenção serão decididos pela Assembleia Geral dos Condôminos, e também de conformidade com a Lei n° 4.591 *I* 64 e Artigos 1331 a 1358 do Código Civil. **ARTIGO 39°** - Fica eleito o foro da situação do imóvel, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer dos dispositivos desta Convenção. **FUNREJUS** não incidente, conforme art 3°, VII, b, 9 da Lei n° 12.604, de 02/07/1999. Custas: 200 VRC = R$ 33,40. O referido é verdade e dou fé. Fazenda Rio Grande, 12 de junho de 2015.(a) _____ (Bel.DENILSON LUIZ NEGRÃO DIAS - Escrevente Substituto do Registro de Imóveis)chau.

SEGUE

REGISTRO DE IMÓVEIS HERMAS EURIDES BRANDÃO JÚNIOR HEBJ COMARCA DE FAZENDA RIO GRANDE - PR

Serviço Registral de Imóveis
Comarca da Região Metropolitana de Curitiba
Foro Regional de Fazenda Rio Grande-PR
CNPJ nº 02.952.816/0001-40
Horário - 08h 30 as 11:00h e 13:00h as 17:00h
Bel. Hermas Eurides Brandão Junior
Oficial Registrador

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ QUE A PRESENTE E REPRODUÇÃO FIEL DO DOCUMENTO ORIGINAL ARQUIVADO NESTA SERVENTIA.

Fazenda Rio Grande,16 de junho de 2015

-*Bel.* HERMAS EURIDES BRANDÃO JUNIOR-
Oficial do Registro de Imóveis
-*Bel.* DENILSON LUIZ NEGRÃO DIAS-
Escrevente Substituto (Port.09/99)
-ANA CHRISTINA FREITAS QUEIROZ BRANDÃO-
Escrevente Substituta(Port.15/09)
-GIOVANA TAIS LEMOS-
Escrevente Juramentada(Port.05/10)
-CAROLINE CANDIOTO PINHOLLI-
Escrevente Juramentada(Port.006/14)

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº fr9mO.D4xnS.VZ6ng, Controle:zydHA.fVKq
Consulte a autenticidade deste selo em http://funarpen.com.br