



"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA GARIBALDI"

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

V.B. INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 01.390.355/0001-05, com sede na Rua Presidente Rôdrigo Otávio, nº. 1026, Curitiba/PR, na qualidade de proprietária do terreno e incorporadora do empreendimento; e BD ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LIMITADA - EPP, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 00.650.198/0001-59, com sede na Avenida Cândido de Abreu, nº. 469, sala 1302, Curitiba/PR, na qualidade de proprietária do terreno, matriculado sob nº. 88.614 da 2º Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba/PR, qual seja: Lote de terreno A-02, situado no bairro Barreirinha, nesta Cidade, medindo 12,53 metros de frente para a Avenida Anita Garibaldi, do lado esquerdo de quem da referida avenida olha o imóvel, mede 320,20 metros, onde confronta com os lotes de indicações fiscais nºs 020.000, 018.000, 016.000, 015.000, 022.000 e 021.000; do lado direito mede 336,64 metros, em 4 segmentos respectivos, 38,61 metros, 20,75 metros e 9,17 metros, confrontando com o lote A-01 de indicação fiscal nº 92.113.027.000 e 268,11 metros onde confronta com o lote de indicação fiscal nº 009.000, nos fundos mede 34,87 metros, confrontando com o lote de indicação fiscal nº 013.000, fechando assim o perímetro e perfazendo a área total de 9.543,26m², de forma irregular, localizado no lado ímpar da numeração predial da referida Avenida Anita Garibaldi, distante 67,60 metros da Rua João Antunes Branco, sem benfeitorias. Indicação fiscal nº 92.113.028.000 do Cadastro Municipal; em virtude da construção de 60 (sessenta) unidades residenciais em alvenaria, de conformidade com as plantas devidamente aprovadas pela Prefeitura Municipal de Curitiba/PR, Alvará nº. 381.818, datado de 04/01/2.022, o qual terá a área construída correspondente ou global de 1.607,5000m², vem Convencionar Condomínio, sobre o referido imóvel, nos termos da Lei nº. 4.591 de 16/12/1.964, 4.864 de 29/1/1.965, Decreto nº. 55.815 de 08/03/1.965, Lei 10.406 de 10/01/2.002, artigos 1331 a 1358 do Código Civil, e demais legislações atinentes complementares, tornando as unidades residenciais perfeitamente identificadas com suas frações ideais de solo, o qual terá Convenção de Uso após sua instituição, da seguinte forma e ante tais artigos:

CAPÍTULO I – DO OBJETO

ARTIGO 1º - O "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA GARIBALDI", a constituir-se de 60 (sessenta) unidades residenciais, 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 instalações, fundações, paredes e muros de divisa entre unidades;
b) As áreas de calçada de pedestres, recreações cobertas e descobertas e jardins;
c) 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 "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA GARIBALDI" será constituído de 60 (sessenta) unidades residenciais, numeradas de 1 a 60, guarita, recreação coberta, recreações descobertas e ruas internas.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por ROSILDA KIMEKI - 21/06/2023 16:18 PROTOCOLO: S230603067769

b) DAS ÁREAS:

b.1) DAS UNIDADES:

A Unidade 01 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo; área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m²; área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo; área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m²; fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 02 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m²; área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo; área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m²; fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 03 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m²; área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo; área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m²; fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 04 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m²; área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo; área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m²; fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 05 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m²; área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo; área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m²; fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 06 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m²; área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo; área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m²; fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 07 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m²; área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo; área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m²; fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 08 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m²; área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo; área



onr

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Saec

0

de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 09 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 10 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 11 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 12 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 13 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 14 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 15 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 16 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 17 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 18 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 19 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 20 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 21 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 22 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 23 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 24 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 25 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global



construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo; área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 26 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo; área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo; área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 27 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo; área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo; área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 28 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo; área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo; área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 29 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo; área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo; área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 30 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo; área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo; área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 31 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo; área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo; área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 32 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo; área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0000m², sendo 65,0000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo; área de terreno de uso comum de 65,8838m², perfazendo a quota de terreno de 155,8838m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016334439;

A Unidade 33 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo; área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 93,0600m², sendo 68,0600m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo; área

de terreno de uso comum de 68,1239m², perfazendo a quota de terreno de 161,1839m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016889815;

A Unidade 34 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 144,5100m², sendo 119,5100m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 105,7875m², perfazendo a quota de terreno de 250,2975m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,026227673;

A Unidade 35 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 96,8700m², sendo 71,8700m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 70,9130m², perfazendo a quota de terreno de 167,7830m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,017581309;

A Unidade 36 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 96,3100m², sendo 71,3100m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 70,5030m², perfazendo a quota de terreno de 166,8130m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,017479666;

A Unidade 37 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 95,7500m², sendo 70,7500m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 70,0931m², perfazendo a quota de terreno de 165,8431m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,017378034;

A Unidade 38 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 95,1900m², sendo 70,1900m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 69,6831m², perfazendo a quota de terreno de 164,8731m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,017276392;

A Unidade 39 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 94,6400m², sendo 69,6400m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 69,2805m², perfazendo a quota de terreno de 163,9205m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,017176573;

A Unidade 40 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7917m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7917m², área de terreno de utilização exclusiva de 94,0800m², sendo 69,0800m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 68,8706m², perfazendo a quota de terreno de 162,9506m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,017074941;

A Unidade 41 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7916m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7916m², área de terreno de utilização exclusiva de 93,5200m², sendo 68,5200m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 68,4606m², perfazendo a quota de terreno de 161,9806m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016973298;



A Unidade 42 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7916m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7916m²; área de terreno de utilização exclusiva de 92,9600m², sendo 67,9600m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 68,0507m², perfazendo a quota de terreno de 161,0107m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016871666;

A Unidade 43 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7916m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7916m²; área de terreno de utilização exclusiva de 92,4000m², sendo 67,4000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 67,6407m², perfazendo a quota de terreno de 160,0407m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016770024;

A Unidade 44 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7916m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7916m²; área de terreno de utilização exclusiva de 91,5800m², sendo 66,5800m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 67,0405m², perfazendo a quota de terreno de 158,6205m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016621207;

A Unidade 45 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7916m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7916m²; área de terreno de utilização exclusiva de 91,1700m², sendo 66,1700m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 66,7403m², perfazendo a quota de terreno de 157,9103m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016546788;

A Unidade 46 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7916m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7916m²; área de terreno de utilização exclusiva de 90,3800m², sendo 65,3800m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 66,1620m², perfazendo a quota de terreno de 156,5420m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016403409;

A Unidade 47 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7916m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7916m²; área de terreno de utilização exclusiva de 90,1400m², sendo 65,1400m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 65,9863m², perfazendo a quota de terreno de 156,1263m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016359850;

A Unidade 48 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7916m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7916m²; área de terreno de utilização exclusiva de 90,5000m², sendo 65,5000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 66,2499m², perfazendo a quota de terreno de 156,7499m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016425194;

A Unidade 49 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7916m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7916m²; área de terreno de utilização exclusiva de 90,2400m², sendo 65,2400m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 66,0595m², perfazendo a quota de terreno de 156,2995m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016377999;

A Unidade 50 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7916m², perfazendo a área correspondente ou global

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.onr.org.br

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

construída de 26,7916m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,5400m², sendo 65,5400m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 66,2791m², perfazendo a quota de terreno de 156,8191m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016432446;

A Unidade 51 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7916m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7916m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,8000m², sendo 65,8000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 66,4695m², perfazendo a quota de terreno de 157,2695m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016479641;

A Unidade 52 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7916m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7916m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,4000m², sendo 65,4000m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 66,1766m², perfazendo a quota de terreno de 156,5766m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016407035;

A Unidade 53 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7916m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7916m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,8200m², sendo 65,8200m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 66,4842m², perfazendo a quota de terreno de 157,3042m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016483277;

A Unidade 54 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7916m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7916m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,1800m², sendo 65,1800m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 66,0157m², perfazendo a quota de terreno de 156,1957m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016367123;

A Unidade 55 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7916m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7916m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0800m², sendo 65,0800m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 65,9425m², perfazendo a quota de terreno de 156,0225m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016348974;

A Unidade 56 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7916m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7916m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,5100m², sendo 65,5100m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 66,2573m², perfazendo a quota de terreno de 156,7673m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016427019;

A Unidade 57 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7916m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7916m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,9100m², sendo 65,9100m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 66,5501m², perfazendo a quota de terreno de 157,4601m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016499614;

A Unidade 58 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7916m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7916m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,7600m², sendo 65,7600m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área



de terreno de uso comum de 66,4403m², perfazendo a quota de terreno de 157,2003m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016472391;

A Unidade 59 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7916m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7916m², área de terreno de utilização exclusiva de 90,0600m², sendo 65,0600m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 65,9279m², perfazendo a quota de terreno de 155,9879m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016345348;

A Unidade 60 terá a área construída de propriedade exclusiva de 25,0000m² no Térreo, área construída de uso comum de 1,7916m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 26,7916m², área de terreno de utilização exclusiva de 91,4700m², sendo 66,4700m² de área de quintal e jardim e 25,0000m² de área que a unidade ocupa no solo, área de terreno de uso comum de 66,9600m², perfazendo a quota de terreno de 158,4300m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,016601246;

c) DA LOCALIZAÇÃO:

A localização das unidades se dará conforme Projeto Arquitetônico Aprovado, Prancha 01/01, anexa à documentação técnica para Incorporação Imobiliária.

d) DO ACESSO:

Os acessos ao "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA GARIBALDI" serão pela Avenida Anita Garibaldi, nº. 6.711; Curitiba/PR.

CAPÍTULO II – DOS DIREITOS E DEVERES

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

- 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;
- 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;
- Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao síndico;
- Comparecer às Assembleias, e nelas discutir, votar e ser votado, eleger o síndico;
- Denunciar ao síndico qualquer irregularidade que observem;
- 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:

- 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;
- 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;
- 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 comunitários;
- 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;
- São permitidos animais domésticos, desde que não causem constrangimentos ou ruídos aos demais condôminos, sejam mantidos na área privativa e não transitem desacompanhados de seus proprietários nas áreas comuns do Condomínio, sendo necessário o uso de coleira,

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

- guia, foincheira (de acordo com a legislação vigente), ficando sob responsabilidade do proprietário zelar pela cláusula em questão. O proprietário deve também providenciar a limpeza de forma eficaz e imediata, dos dejetos do seu animal doméstico, especialmente quando ocorrer nas áreas comuns;
- f) Canis, viveiros e gaiolas deverão observar estrita limpeza, não podendo constituir foco de criação de insetos ou de emanação de mau cheiro;
 - g) Cada condômino deverá contribuir para as despesas comuns do Empreendimento, efetuando os recolhimentos nas ocasiões oportunas;
 - h) Contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembleia;
 - i) 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;
 - j) Os condôminos deverão acondicionar o lixo em envoltórios plásticos, depositando-os com o necessário cuidado no local previamente estipulado, sendo que a destinação dos materiais que não são coletados pelo serviço de coleta pública, deverão ser de responsabilidade do respectivo condômino;
 - k) A velocidade máxima permitida nas ruas internas do Condomínio será de 20 Km/h, somente por pessoas habilitadas;
 - l) Qualquer eventual ampliação ou acréscimo de benfeitorias nas casas existentes no Conjunto, somente poderá ser feita desde que obedecidos os padrões descritos nessa Convenção e legislação Municipal em vigor.
 - m) Os condôminos devem evitar o uso dos funcionários do condomínio para serviços particulares;

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 – Quando o proprietário, promitente comprador, cessionário, promitente cessionário ou qualquer outro possuidor que detenha a posse direta ou indireta do imóvel, desejar, a qualquer tempo, alterar as características do projeto original aprovado, ou de qualquer outro projeto subsequente, deverá obrigatoriamente satisfazer simultaneamente os parâmetros abaixo relacionados, sem os quais não poderá, sob qualquer pretexto modificá-los, sendo que a responsabilidade pela alteração e elaboração dos projetos, construção e todos os custos acessórios da casa será do adquirente do lote, inclusive no que se refere à execução do projeto original aprovado.

- a) A modificação, deverá necessariamente implicar em área mínima de construção de 90,000m²;
- b) A construção de edículas ou de quaisquer outras benfeitorias acessórias não se presta a satisfazer o requisito constante da alínea "a," supra deste artigo;
- c) 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 da Prefeitura e legislações vigentes; e deve ser disposta de forma que respeite a taxa de permeabilidade prevista na legislação vigente;
- d) 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;
- e) Fica vedada a construção de mais de uma residência em cada lote;
- f) As construções deverão obedecer, quanto aos parâmetros e recuos, a legislação vigente na época da construção, no que diz respeito ao afastamento frontal e lateral, obedecendo, entretanto, o disposto nas alíneas deste artigo;
- g) Não será permitida a construção de muro na área de recuo e na parte frontal dos sublotes voltados para as ruas internas do Condomínio;
- h) A vedação lateral (muro das duas divisas laterais) ou do fundo dos lotes, será tolerada até 1,80 metros, e serão locados da divisa para o seu lote (nunca na divisa, salvo em comum acordo com o vizinho);



- i) Muros laterais e de fundos deverão ter acabamento composto por emboço + textura ou pintura na face voltada para o exterior do lote, não serão permitidos muros sem acabamentos voltados para área comum;
- j) Não será permitido o uso de concertinas ou cercas elétricas nos muros de vedação dos lotes. Será permitido apenas o uso de alarme perimetral acima da altura máxima padrão dos muros (1,80m);
- k) Os sublotes (unidades autônomas) são indivisíveis, sendo vedado qualquer desdobramento;
- l) Para construção nos lotes (unidades autônomas), os proprietários dos mesmos, para alteração das características do projeto original deverão providenciar as alterações na planta e a aprovação nos órgãos competentes de todos os projetos arquitetônico e complementares, todos os serviços de sondagem e levantamento planialtimétrico para a construção; sendo de total responsabilidade do proprietário comprador, todas as consultas, aprovações e registros junto aos Órgãos Públicos, como Prefeitura Municipal, INSS, CREA, etc, bem como providenciar o recolhimento de suas taxas. Cabe ao proprietário, inclusive, quando houver intenção de corte de árvore, requerer autorização de corte de árvores do seu terreno junto a Secretaria Municipal do Meio Ambiente, sem esta autorização não é permitido o corte de qualquer árvore;
- m) Quando da alteração dos projetos originais aprovados, caberá ao proprietário da unidade a regularização das áreas do projeto arquitetônico original do condomínio previamente aprovado na prefeitura e as alterações junto ao registro imobiliário competente;
- n) As alterações dos projetos deverão obedecer também às normas das concessionárias de energia elétrica, água e telefone. As fiações da entrada do Condomínio até as respectivas unidades são de responsabilidade dos adquirentes das mesmas. Quando a demanda do Condomínio superar à prevista no projeto aprovado pela concessionária, caberá ao Condomínio prover as alterações necessárias, assumindo os custos; desde que os mesmos obedeçam às disposições dos órgãos competentes e desta convênio;
- o) 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;
- p) Não poderão ser usadas na cobertura de 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 qualquer condômino, conjunta ou isoladamente, acarretará a aplicação de uma multa no valor monetário equivalente a 30 (trinta) vezes o valor do salário mínimo vigente à data da cita infringência, aqui instituída a título de cláusula penal convencional.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Somente 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 sublote, qualquer entulho deverá ser removido e reimplantada a forragem vegetal original, ficando o Condomínio autorizado, também, às expensas do adquirente, a adotar medidas de estabilização das áreas afetadas por obras inconclusas.

PARÁGRAFO TERCEIRO - 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, podendo o Condomínio retirar qualquer placa de anúncios ou vendas em locais não autorizados. Os tapumes poderão usar somente 50% do passel, bem como o barracão 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 ao incorporador durante a fase de comercialização do empreendimento.

PARÁGRAFO QUARTO - No período de carência para o início da construção, o comprador deverá manter o seu terreno limpo, livre de matos 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 QUINTO - 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 (inclusive guardião); b) nenhum operário poderá morar no canteiro de obras; c) o proprietário, poderá manter vigia na obra, em tempo integral, sendo seu espaço restrito dentro dos limites da obra, não podendo este circular livremente no condomínio; 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, salvo acordos feitos em Assembleia pelos Condôminos; 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 bom comportamento, aos demais moradores e empregados do condomínio;

PARÁGRAFO SEXTO - 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. Também será de responsabilidade do proprietário do imóvel, providenciar a limpeza imediata das sujeiras causadas nas áreas comuns, incluindo a rua, a calçada, a galeria de água pluviais, etc. sendo que, em caso de descumprimento, o Síndico poderá tomar as devidas providências, as expensas do condômino responsável.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Não será permitida a construção, para fins privados, de poços artesianos dentro dos limites dos sublotes, somente permitido para fins coletivos.

PARÁGRAFO OITAVO - Fica proibida a construção de casas de madeira de qualquer espécie.

PARÁGRAFO NONO - 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. 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 DÉCIMO - Na faixa de recuo frontal, somente poderá ser implantado cavalete enterrado com medidores de água, luz, telefone, TV a cabo, filtro de água e lixeira. 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 DÉCIMO PRIMEIRO - Tendo em vista as disposições deste artigo, nas hipóteses de alteração de projeto, de unidades autônomas, fica dispensada a anuência dos demais condôminos/proprietários, inclusive para averbação de metragens diversas junto ao Registro de imóveis, desde que obedecidas às disposições legais e as regras estabelecidas nesta convenção.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO - Os fechamentos de muros e grades do perímetro do condomínio não poderão sofrer alterações por parte dos proprietários dos sublotes, 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 DÉCIMO TERCEIRO - A responsabilidade trabalhista, previdenciária e 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 7º - Além do disposto no artigo 6º, 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) Os fechos (muros) divisórios entre as edificações 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, obedecendo a mesma metragem (altura máxima de 1,80m). Os muros de divisa do condomínio não poderão ser alterados;
- c) Deverá ser mantido um jardim frontal ou gramado em cada Unidade autônoma, conforme projeto de implantação aprovado junto a Prefeitura Municipal, a fim de melhorar a permeabilidade do solo e adequação arquitetônica dos condomínios;
- d) Não será permitida em hipótese alguma a abertura externa de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres;
- e) Os condôminos utilizarão obrigatoriamente o número da unidade de sua propriedade fornecida pela Prefeitura Municipal como numeração predial da residência que se fizer construir ou na outra identificação definida pelo condomínio;
- f) Permitido transitar com caminhões ou outros veículos motorizados, até a velocidade máxima de 20 Km/h, na rua interna do condomínio. A condução dos mesmos somente será somente permitida por pessoas habilitadas;
- g) Permitido transitar caminhões somente do tipo 2C - 10 toneladas no eixo traseiro e 6 toneladas no eixo dianteiro;
- h) Betoneiras deverão entrar no condomínio, somente com carga de até 4m³ de concreto;
- i) 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;
- j) O proprietário para iniciar as suas obras, deverá portar e apresentar cópias de todas as licenças e autorização exigidas pelos órgãos competentes, ART/RRT do responsável pela execução e após solicitar formalmente autorização ao Síndico do Condomínio, com antecedência mínima de 15 dias, fornecendo a esta o nome da empresa construtora; nome do engenheiro/arquiteto responsável e o nome do empreiteiro, bem como a relação dos nomes e identidade dos funcionários que farão parte da equipe da obra;
- k) 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;
- l) 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. Já a destinação dos resíduos que não são coletados pelo serviço de limpeza pública, deverão ser providenciados pelo proprietário da obra e as suas expensas. Também não será permitido atejar fogo para a limpeza dos lotes ou resíduos, sejam de que tipos forem;
- m) Toda obra deverá ter um responsável técnico pela execução, com recolhimento de ART/RRT bem como a documentação exigida pelos órgãos competentes, na obra;
- n) 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;

Certificado emitido pelo SREI

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por ROSILDA KIMEKI - 21/06/2023 16:18 PROTOCOLO: S230603067776

- o) 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);
- p) 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;
- q) Os veículos dos construtores deverão ficar estacionados em local determinado pelo síndico, não podendo ser estacionado junto à obra em execução;
- r) 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 tubulação;
- s) Na necessidade de utilizar o lote vizinho para armação ou depositar algum tipo de material, entrar em contato com o proprietário do mesmo; solicitando autorização;
- t) 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;
- u) É obrigação do proprietário, conhecer as normas acima relacionadas, bem como é sua obrigação repassá-las aos profissionais envolvidos na elaboração de projeto e construção da sua residência.

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 e local da Assembleia e serão assinadas pelo síndico ou administrador ou pelos condôminos que decidirem.

PARÁGRAFO 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.

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

PARÁGRAFO QUARTO - As Assembleias 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 Assembleia em primeira e em segunda convocação, mediando entre ambas o período de 30 minutos, no mínimo.

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

ARTIGO 9º - As Assembleias serão presididas por um 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.



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 assembleia.

PARÁGRAFO 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.

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

ARTIGO 11 - É lícito 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:

- Discutir e votar o relatório e as contas da administração, relativos ao ano findo;
- Discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixando as cotas para instituição do Fundo de Reserva;
- Eleger o síndico, quando for o caso, fixando-lhe a eventual remuneração;
- Eleger os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal e do Conselho Consultivo;
- 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 qualquer 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 às assembleias extraordinárias:

- Deliberar sobre matéria de interesse geral do Conjunto ou dos condôminos;
- Decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a elas levados a pedido de interessado ou interessados;
- Apreciar as demais matérias constantes da Ordem do Dia;
- Examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer condômino;
- Destituir o síndico 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:

- 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

Certificado emitido pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Saec

- a) 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 reedição 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 realização de benfeitorias nas partes comuns, sendo que o Síndico mais o Conselho poderão 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 - A Administração do Conjunto caberá a um síndico, condôminos 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 regionais; com autorização do Conselho, até o limite de quatro salários mínimos regionais e 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 às 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 encantar o 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 18 - O síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade.

ARTIGO 19 - O síndico receberá eventual remuneração mensal que lhe for fixada pela Assembleia Geral.

ARTIGO 20 - Nos seus impedimentos eventuais, o síndico 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 21 - 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 22 - Caberá ao síndico, determinar as funções dos empregados do condomínio e fiscalizar o seu desempenho.

CAPÍTULO IV – DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO

ARTIGO 23 - A Assembleia Geral elegerá o Conselho Fiscal e Consultivo, composto por três membros efetivos e três suplentes, escolhidos entre os condôminos, com mandato de dois anos com possível reeleição, os quais exerçerão gratuitamente as suas funções. Cabe aos suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos.

ARTIGO 24 - Compete ao Conselho Fiscal e Consultivo:

- Fiscalizar atividades do síndico/administrador, e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes;
- Comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;
- Dar parecer sobre as contas do síndico, bem como sobre a proposta orçamentária para o subsequente exercício, informando a Assembleia Geral;
- Abrir, encerrar e rubricar o livro-caixa;
- Assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio;
- Opinar nos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos;
- Dar parecer em matéria relativa a despesas orçamentárias.

CAPÍTULO V – DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 25 - Constituem despesas comuns do Conjunto:

- As relativas à conservação, limpeza, segurança, reparações e reconstrução das partes e coisas comuns, e dependências do Conjunto;
- As relativas à manutenção das partes comuns;
- O prêmio de seguro dos empregados e do Condomínio;
- A remuneração do zelador e a dos demais empregados do Conjunto, relativas aos encargos sociais e eventual remuneração do síndico;
- Outras despesas eventuais, aprovadas pela Assembleia Geral.

ARTIGO 26 - Compete à Assembleia fixar o orçamento das despesas comuns, e cabe aos condôminos concorrer para custeio das referidas despesas, realizando-se o rateio na proporção de 1/60 (um sessenta avos).

ARTIGO 27 - Serão rateadas também entre os condôminos, na proporção estabelecida no Art. 26, 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 28 - 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.

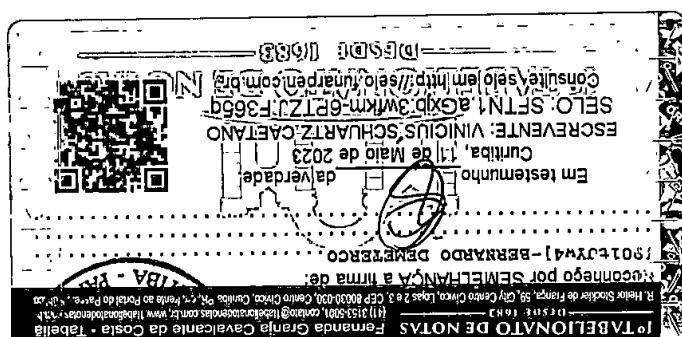
PARÁGRAFO ÚNICO - O disposto comuns do Conjunto pela omissão sua unidade autônoma.

ARTIGO 29 - O saldo remanescente seguinte, se outro destino não lhe fereado entre os condôminos, e arre

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por ROSILDA KIMEKI - 21/06/2023 16:18 PROTOCOLO: S230603067776



ARTIGO 30 - É lícito a cada condômino, individualmente e a expensas próprias, segurar sua unidade autônoma ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma;

CAPÍTULO VI – DAS PENALIDADES

ARTIGO 31 - Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão juros de 1% (um por cento) ao mês, mais a correção monetária calculada pró-rata, acrescido de multa no valor máximo permitido pela Legislação, contados a partir da data do vencimento do respectivo prazo, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, até uma mora de 30 (trinta) dias. Findo este prazo, poderá o síndico cobrar-lhes o débito judicialmente, hipótese em que além dos encargos já previstos, ficará o inadimplente sujeito à indenização de perdas e danos mais as custas judiciais e honorários de advogados.

ARTIGO 32 - 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.

CAPÍTULO VII – DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

ARTIGO 33 - 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 34 – 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.

ARTIGO 35 – Concordam os condôminos, que a Incorporadora mantenha no Condomínio, no local que lhe aprover, “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.

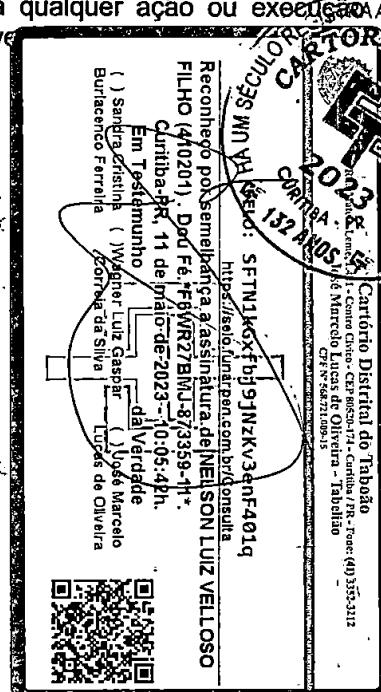
ARTIGO 36 – Os casos omissos na presente Convenção, serão decididos pela Assembleia Geral dos Condôminos, e também de conformidade com a Lei nº 4.591 / 64 e Artigos 1331 a 1358 do Código Civil.

ARTIGO 37 – Fica eleito o foro da situação do imóvel, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer dos dispositivos desta Convenção.

Curitiba, 04 de Maio de 2.023.

BD ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LIMITADA – EPP

V.B. INCORPORADORA LTDA





CURITIBA – 2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Mariana Carvalho Pozenato Martins - Oficial – CPF 008.419.589-47
Alameda Dr. Carlos de Carvalho, 603/10º Andar
Fone: 41 3024-0512 – Curitiba – Paraná CEP: 80.430180
Horário das 8:30 às 17:00 hrs – Site: www.2ricuritiba.com.br

Certifico, a pedido da parte interessada, que revendo os arquivos deste Serviço Registral, consta a Minuta da futura Convenção do **Condomínio Residencial Reserva Garibaldi**, que se localizará na Avenida Anita Garibaldi nº 6.711, nesta cidade, encontra-se arquivada sob nº 385.034, registrado em 14/06/2023, conforme Av.6 da matrícula 88.614, deste Ofício.

Curitiba 21 de junho de 2023.

Mariana Carvalho Pozenato Martins

Agente Delegada

José Marcos de Castro/Rosilda Klimeki/Ana Paula Soares/Andressa Aparecida dos Santos/Alessandra Rodrigues Soares Reis/ Thais Regina Ramos Chandoha



Certificado emitido pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado