

"BELLA VITA SOLE"

MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Por este instrumento particular, PDG-LN 7 INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Grã Nicco, 113, bloco 4, 6º andar - Mossunguê, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.434.031/0001-25, proprietária do imóvel matriculado sob o nº 136.669, da 8ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba, qual seja Lote A-2 ("á" - dois), resultante da subdivisão do Lote A ("á"), este da subdivisão do terreno com 96.552,00m², situado no Bairro Campo Comprido, nesta Cidade de Curitiba, localizado no lado ímpar do logradouro, na esquina com a Rua Luiz Tramonlin, de forma irregular, medindo em nove linhas de 33,85 metros, 52,33 metros, 20,00 metros, 20,00 metros, 20,00 metros, 20,00 metros, 20,00 metros e 13,94 metros, totalizando 220,12 metros de frente para a Rua Renato Polatti (Lote A-3 desta mesma subdivisão), pelo lado direito mede em oito linhas de 51,40 metros, 30,87 metros, 12,81 metros, 40,86 metros, 16,16 metros, 23,74 metros, 14,06 metros e 21,86 metros, totalizando 241,76 metros, onde confronta com o Lote A-1, desta mesma subdivisão, pelo lado esquerdo de quem da referida rua olha o imóvel, mede 140,84 metros e confronta com o Lote A-3, desta mesma subdivisão e na linha de fundos, onde mede 220,09 metros em quatro linhas, a primeira com 31,92 metros e a segunda com 72,30 metros confrontam com o lote de Indicação Fiscal nº 49.073.017.000 e a terceira com 38,37 metros e a quarta com 77,50 metros confrontam com a Rua Aynton Greiffo, fechando o perímetro e perfazendo a área total de 29.743,30 metros quadrados, sem benfeitorias. Indicação Fiscal Setor 49, Quadra 074, Lote 060.000, em virtude da construção de um empreendimento, de conformidade com as plantas devidamente aprovadas pela Prefeitura Municipal de Curitiba, Alvará nº 29080, datado de 26/11/2009, o qual terá a área construída correspondente ou global de 31.375,5200 m², vem **INSTITUIR CONDOMÍNIO**, sobre o referido imóvel, nos termos da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e artigos 1331 a 1358 do Código Civil, e demais legislações atinentes complementares, tornando os apartamentos, vagas de garagem e as áreas comuns, perfeitamente identificados com suas frações ideais de solo, estabelecendo, também, a sua **CONVENÇÃO DE USO**, da seguinte forma e ante tais artigos

CAPÍTULO I - DO OBJETO

ARTIGO 1º - O "BELLA VITA SOLE", a constituir-se de 09 (nove) Blocos, numerados de 01 a 09, em alvenaria estrutural, todos os Blocos com 08 (oito) pavimentos superpostos, 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 coisas comuns do Empreendimento, insuscetíveis de divisão, alteração ou alienação destacadas das respectivas unidades, por qualquer condômino nos termos do artigo 3º da Lei 4.591 de 16/12/64, e do Artigo 1331, § 2º, do Código Civil, e de modo especial:

- a) O terreno onde o mesmo será construído;
- b) As fundações, paredes laterais, paredes mestras, colunas de sustentação, lajes e vigas;
- c) As calhas, os condutores de águas pluviais e seus acessórios;
- d) Os encanamentos de água, luz, força, esgoto, telefone, bem como as suas respectivas instalações, até os pontos de intersecção com as ligações de propriedade dos comunitários;
- e) As áreas de acesso e circulação, tais como: vestibulos, rampas, escadarias, corredores, halls, pátios internos;
- f) E tudo o mais que pela própria natureza seja coisa de uso comum a todos os condôminos.

ARTIGO 3º - São partes de propriedade exclusiva de cada condômino a respectiva unidade autônoma indicada pela numeração correspondente, com as respectivas instalações internas, tubulações e troncos até as respectivas intersecções, de acordo com a seguinte discriminação:





a) DO EMPREENDIMENTO:

O "BELLA VITA SOLE" será constituído de:

TERREO (GERAL): onde se localizarão 09 (nove) Blocos, numerados de 01 a 09, portaria com espera e instalação sanitária, churrasqueira com instalações sanitárias, estacionamento descoberto composto por 426 (quatrocentas e vinte e seis) vagas de estacionamento, com capacidade para 478 (quatrocentos e setenta e oito) veículos de passeio de porte até médio, numeradas de 01 a 426, sendo que as numeradas de 01 a 38, 119 a 304, 312 a 362, 381 a 398, 404 a 409, 412 a 426 serão simples, com capacidade para um veículo cada, e as vagas sob n°s 99 a 118, 305 a 311, 363 a 380, 399 a 403, 410 e 411 serão duplas, com capacidade para dois veículos cada; centrais GLP; cisternas enterradas; recreações descobertas e ruas internas.

TÉRREO (BLOCO 01): onde se localizarão os apartamentos sob n°s 11, 12, 14 e 15, terraços descobertos privativos, halls, Salão de Festas com instalação sanitária, depósito e copa; Jogos Teen, instalação sanitária para deficientes; antecâmara; escada enclausurada e 02 (dois) elevadores;

TÉRREO (BLOCO 02): onde se localizarão os apartamentos sob n°s 11, 12, 14 e 15, terraços descobertos privativos; halls; Fitness; vestiário feminino, vestiário masculino, instalação sanitária para deficientes; antecâmara; escada enclausurada e 02 (dois) elevadores;

TÉRREO (BLOCO 03): onde se localizarão os apartamentos sob n°s 11, 12, 14 e 15; terraços descobertos privativos, halls, Pub; Gourmet com instalação sanitária, depósito e copa; instalação sanitária para deficientes; antecâmara; escada enclausurada e 02 (dois) elevadores;

TÉRREO (BLOCO 04): onde se localizarão os apartamentos sob n°s 11, 12, 14 e 15; terraços descobertos privativos; halls, Salão Infantil com instalação sanitária, depósito e copa; Brinquedoteca; instalação sanitária para deficientes; antecâmara; escada enclausurada e 02 (dois) elevadores;

TÉRREO (BLOCO 05): onde se localizarão os apartamentos sob n°s 11, 12, 14 e 15, terraços descobertos privativos; halls; Jogos Teen com depósito; Garagem Band; instalação sanitária para deficientes; antecâmara; escada enclausurada e 02 (dois) elevadores;

TÉRREO (BLOCO 06): onde se localizarão os apartamentos sob n°s 11, 12, 14 e 15; terraços descobertos privativos; halls, Gourmet com instalação sanitária, depósito e copa; Jogos Adulto; instalação sanitária para deficientes; antecâmara; escada enclausurada e 02 (dois) elevadores;

TÉRREO (BLOCO 07): onde se localizarão os apartamentos sob n°s 11, 12, 14 e 15; terraços descobertos privativos; halls, Salão de Festas com instalação sanitária, depósito e copa; Administração; instalação sanitária para deficientes; antecâmara; escada enclausurada e 02 (dois) elevadores;

TÉRREO (BLOCO 08): onde se localizarão os apartamentos sob n°s 11, 12, 14 e 15, terraços descobertos privativos; halls; Fitness; vestiário feminino, vestiário masculino, instalação sanitária para deficientes; antecâmara; escada enclausurada e 02 (dois) elevadores;

TÉRREO (BLOCO 09): onde se localizarão os apartamentos sob n°s 11, 12, 14 e 15, terraços descobertos privativos; halls, Brinquedoteca com instalação sanitária e depósito; vestiário feminino, vestiário masculino; instalação sanitária para deficientes; antecâmara; escada enclausurada e 02 (dois) elevadores;





2º PAVIMENTO (BLOCOS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09): onde se localizarão os apartamentos sob n.ºs 21, 22, 23, 24, 25 e 26, halls, antecâmara, escada enclausurada e 02 (dois) elevadores, em cada um dos Blocos;

3º PAVIMENTO (BLOCOS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09): onde se localizarão os apartamentos sob n.ºs 31, 32, 33, 34, 35 e 36, halls, antecâmara, escada enclausurada e 02 (dois) elevadores, em cada um dos Blocos;

4º PAVIMENTO (BLOCOS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09): onde se localizarão os apartamentos sob n.ºs 41, 42, 43, 44, 45 e 46, halls, antecâmara, escada enclausurada e 02 (dois) elevadores, em cada um dos Blocos;

5º PAVIMENTO (BLOCOS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09): onde se localizarão os apartamentos sob n.ºs 51, 52, 53, 54, 55 e 56, halls, antecâmara, escada enclausurada e 02 (dois) elevadores, em cada um dos Blocos;

6º PAVIMENTO (BLOCOS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09): onde se localizarão os apartamentos sob n.ºs 61, 62, 63, 64, 65 e 66, halls, antecâmara, escada enclausurada e 02 (dois) elevadores, em cada um dos Blocos;

7º PAVIMENTO (BLOCOS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09): onde se localizarão os apartamentos sob n.ºs 71, 72, 73, 74, 75 e 76, halls, antecâmara, escada enclausurada e 02 (dois) elevadores, em cada um dos Blocos;

8º PAVIMENTO (BLOCOS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09): onde se localizarão os apartamentos sob n.ºs 81, 82, 83, 84, 85 e 86, halls, antecâmara, escada enclausurada e 02 (dois) elevadores, em cada um dos Blocos;

BARRILETE (BLOCOS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09): onde se localizará o barrilete, em cada um dos Blocos;

CAIXA D'ÁGUA (BLOCOS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09): onde se localizarão três caixas d'água, em cada um dos Blocos;

b) DAS ÁREAS:

b.1) DOS APARTAMENTOS:

Os apartamentos sob n.ºs 11 e 15 (Blocos 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09), 12 (Blocos 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 e 09), 14 (Blocos 01, 02, 03, 04, 06, 07, 08 e 09) serão do tipo "A", e terão cada um deles a área construída de utilização exclusiva de 65,1500 m², área de uso comum de 13,6180 m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 78,7680 m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,002513621, quota do terreno de 74,8639 m², e ainda direito de uso exclusivo de uma área descoberta de 41,0300m² referente a terraço localizado no Térreo;

O apartamento sob n.º 12 (Bloco 04) será do tipo "B", e terá a área construída de utilização exclusiva de 65,1500 m², área de uso comum de 13,6180 m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 78,7680 m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,002513621, quota do terreno de 74,8639 m² e ainda direito de uso exclusivo de uma área descoberta de 40,4000 m² referente a terraço localizado no Térreo;

O apartamento sob n.º 14 (Bloco 05) será do tipo "C", e terá a área construída de utilização exclusiva de 65,1500 m², área de uso comum de 13,6180 m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 78,7680 m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,002513621, quota do terreno de 74,8639 m², e ainda direito de uso exclusivo de uma área descoberta de 38,6700m² referente a terraço localizado no Térreo;





Os apartamentos sob n.ºs. 21, 22, 24, 25, 31, 32, 34, 35, 41, 42, 44, 45, 51, 52, 54, 55, 61, 62, 64, 65, 71, 72, 74, 75, 81, 82, 84 e 85 (Blocos 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09) serão do tipo "D", e terão cada um deles a área construída de utilização exclusiva de 64,8968 m², área de uso comum de 13,5630 m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 78,4530 m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,002503466, quota do terreno de 74,5615m²,

Os apartamentos sob n.ºs. 23, 26, 33, 36, 43, 46, 53, 56, 63, 66, 73, 76, 83 e 86 (Blocos 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09) serão do tipo "E", e terão cada um deles a área construída de utilização exclusiva de 57,1600 m², área de uso comum de 11,9807 m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 69,1407 m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,002211399, quota do terreno de 65,8628 m²,

b.2) DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO DESCOBERTAS:

As vagas de estacionamento numeradas de 28 a 65, 85 a 98, 119 a 220, 252 a 263, 295 a 304, 312 a 359, 381 a 398, 404 a 409, 412 a 426 serão do tipo "GI (DESC.)", e terão cada uma delas o direito de uso exclusivo de uma área descoberta de 9,9000 m², e ainda direito de uso comum de uma área de circulação descoberta de 6,8379 m², localizada no Térreo (Geral);

As vagas de estacionamento numeradas de 1 a 27, 66 a 84, 221 a 251, 264 a 294, 360 a 362 serão do tipo "GII (DESC.)", e terão cada uma delas o direito de uso exclusivo de uma área descoberta de 12,0000 m², e ainda direito de uso comum de uma área de circulação descoberta de 6,8379 m², localizada no Térreo (Geral);

As vagas de estacionamento numeradas de 310, 311, 399 a 403, 410 e 411 serão do tipo "GIII (DESC.)", e terão cada uma delas o direito de uso exclusivo de uma área descoberta de 19,8000 m², e ainda direito de uso comum de uma área de circulação descoberta de 13,6758 m², localizada no Térreo (Geral);

As vagas de estacionamento numeradas de 99 a 118, 305 a 309, 363 a 380 serão do tipo "GIV (DESC.)", e terão cada uma delas o direito de uso exclusivo de uma área descoberta de 21,6000 m², e ainda direito de uso comum de uma área de circulação descoberta de 13,6758 m², localizada no Térreo (Geral);

c) DA LOCALIZAÇÃO

c.1) DOS BLOCOS:

O Bloco 01 será o primeiro Bloco à direita de quem da Rua Renato Polatti olha o empreendimento; o Bloco 02 localizar-se-á atrás do Bloco 01 de quem da Rua Renato Polatti olha o empreendimento; o Bloco 03 localizar-se-á atrás do Bloco 02 de quem da Rua Renato Polatti olha o empreendimento; o Bloco 04 localizar-se-á atrás do Bloco 03 de quem da Rua Renato Polatti olha o empreendimento; o Bloco 05 localizar-se-á atrás do Bloco 06 de quem da Rua Renato Polatti olha o empreendimento; o Bloco 06 localizar-se-á atrás do Bloco 07 de quem da Rua Renato Polatti olha o empreendimento; o Bloco 07 localizar-se-á à esquerda do Bloco 02 de quem da Rua Renato Polatti olha o empreendimento; o Bloco 08 localizar-se-á atrás do Bloco 09 de quem da Rua Renato Polatti olha o empreendimento; o Bloco 9 será primeiro Bloco à esquerda de quem olha o empreendimento da Rua Renato Polatti.

c.2) DOS APARTAMENTOS:

Para fim da localização dos apartamentos, o acesso à esquerda de quem olha o Bloco será denominado de Acesso 01, e o acesso à direita de quem olha o Bloco será denominado de Acesso 02

A localização dos apartamentos se dará no sentido horário de quem adentra o Bloco pela Acesso 01, sendo o primeiro à esquerda os de final 01, e o primeiro à direita os de final 06

c.3 DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO DESCOBERTAS:

As vagas de estacionamento descobertas localizar-se-ão no Térreo (Geral), que comportará 426 (quatrocentas e vinte e seis) vagas de estacionamento, com capacidade para 478 (quatrocentos e setenta e oito) veículos de porte até médio, numeradas de 01 a 426, sendo que as vagas sob n.ºs. 01 a 98, 119 a 304, 312 a 362, 381 a 398, 404 a 409, 412 a 426 serão simples, com capacidade para um veículo cada, e as vagas sob n.ºs. 99 a 118, 305 a 311, 363 a 380, 399 a 403, 410 e 411 serão duplas, com capacidade para dois veículos cada.

Observação:

- as vagas destinam-se à guarda de veículos de passeio de porte até médio;
- não haverá necessidade de manobrista para a movimentação dos veículos.

d) DO ACESSO:

O acesso ao "BELLA VITA SOLÉ" será pela Rua Renato Polatti, nº 3651

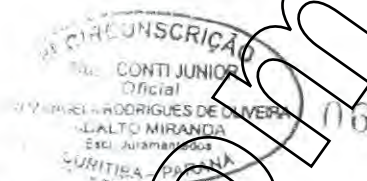
Observação: Tendo em vista que a estrutura é composta pelas lajes apoiadas em alvenaria estrutural, portanto as paredes divisórias fazem parte do conjunto de sustentação das cargas, sendo proibido a sua retirada ou qualquer modificação. A retirada ou modificação compromete a estabilidade do edifício

CAPÍTULO II - DOS DIREITOS E DEVERES

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

- Usar e 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 dano aos demais condôminos, e não infrinjam as normas legais ou as disposições desta Convenção;
- Usar, gozar e dispor das partes comuns do Empreendimento 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 administrador ou síndico;
- Utilizar os serviços de portaria e garagem, desde que não perturbem a sua ordem, nem desviem os empregados para serviços internos particulares do condômino ou de suas unidades autônomas;
- Comparecer às Assembléias, 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 prédio e as partes internas das áreas comuns e dos demais condôminos.

ARTIGO 5º - São deveres comuns a todos os condôminos



- a) 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;
- b) 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 empreendimento ou incômodo aos demais comoneiros;
- c) Remover pó de tapetes, cortinas ou partes das unidades autônomas sendo com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam a sua dispersão;
- d) Não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e a solidez do Conjunto, ou incômodos aos demais condôminos;
- e) Não sobrecarregar a estrutura e as lajes do empreendimento com peso superior aos permitidos pelas normas técnicas da engenharia;
- f) Cada condômino deverá contribuir para as despesas comuns do Empreendimento, efetuando os recolhimentos nas ocasiões oportunas;
- g) 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 Empreendimento, sua segurança ou solidez, ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações das unidades autônomas vizinhas;
- h) Comunicar imediatamente ao administrador a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma.

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

CAPÍTULO III - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

ARTIGO 6º - As Assembléias 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 1º - As convocações indicarão o resumo da Ordem do Dia, a data e local da Assembléia, e serão assinadas pelo síndico ou administrador ou pelos condôminos a que decidirem.

PARÁGRAFO 2º - As convocações das Assembléias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do síndico ou administrador, bem como da proposta de orçamento relativo ao exercício respectivo.

PARÁGRAFO 3º - Entre a data da convocação e a data da realização da Assembléia deverá mediar um prazo de 05 (cinco) dias, no mínimo.

PARÁGRAFO 4º - As Assembléias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência.

PARÁGRAFO 5º - É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a Assembléia em primeira e em segunda convocação, mediando entre ambas o período de 30 minutos, no mínimo.

PARÁGRAFO 6º - 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 7º - As Assembléias serão presididas por um condômino especialmente eleito no início da Assembléia, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos em livro próprio. É defeso ao síndico presidir ou secretariar os trabalhos da Assembléia.





ARTIGO 8º - 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 9º - 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, bem como seus respectivos parentes até o terceiro grau, sendo vedado o voto por carta.

ARTIGO 10 - 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 remuneração;
- Eleger os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal e do Conselho Consultivo;
- Votar as demais matérias constantes da Ordem do Dia.

ARTIGO 11 - 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 Empreendimento, e em seguida com qualquer número.

ARTIGO 12 - 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 13 - Compete às assembleias extraordinárias:

- Deliberar sobre matéria de interesse geral do edifício 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;
- Aprestar 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 14 - 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 qualificada, ou seja, um quorum que represente dois terços dos votos para a realização de benfeitorias meramente úteis ou voluptárias, inovações no Conjunto para a deliberação sobre a não reedificação do empreendimento, em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na sua destruição total, e ainda para a destituição do síndico;
- b) Será exigida maioria absoluta para a matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos e para a alteração da destinação do conjunto.

ARTIGO 15 - As deliberações das Assembleias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cabendo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nos oito dias que se seguirem à Assembleia, o síndico afixará as deliberações nela tomadas em lugar visível do Conjunto, onde permanecerão no mínimo por dez dias, e enviará cópia a todos os condôminos, através de carta registrada ou protocolada.

ARTIGO 16 - Das Assembleias Gerais serão lavradas Atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, as quais serão assinadas pelo presidente, pelo secretário e pelos condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de votos, quando dissidentes.

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

CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 17 - A Administração do Empreendimento 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 Empreendimento;
- 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 Edifício, até o limite de 3 (três) salários mínimos, 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 as solicitar;
- i) Prestar à Assembleia contas de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva, e apresentar 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 suaves, 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 ou não remuneração mensal que lhe for fixada pela Assembléia Geral.

ARTIGO 20 - Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo presidente do Conselho Consultivo. Em caso de vaga, a Assembléia elegerá outro que exercerá seu mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição, o síndico prestará imediatamente contas de sua gestão.

ARTIGO 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 V - DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO

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

ARTIGO 24 - Compete ao Conselho Fiscal e Consultivo:

- Fiscalizar atividades do 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 Assembléia 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 VI - DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 25 - Constituem despesas comuns do Empreendimento:

- As relativas à conservação, limpeza, reparações e reconstrução das partes e coisas comuns, e dependências do Empreendimento;
- As relativas à manutenção das partes comuns;
- O prêmio de seguro do Empreendimento e dos empregados;
- Os impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns do Empreendimento;





- e) A remuneração do zelador e a dos demais empregados do Conjunto, relativas aos encargos sociais e eventual remuneração do síndico;
- f) 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 das respectivas frações ideais.

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 neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do edifício pela omissão do condômino na execução dos trabalhos ou reparações, na sua unidade autônoma.

ARTIGO 29 - 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 30 - O Empreendimento será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que possa destruir em todo ou em parte em Companhia Seguradora idônea, com aprovação da Assembleia, pelo respectivo valor, discriminado-se na apólice o de cada apartamento.

PARÁGRAFO ÚNICO - É lícito a cada condômino, individualmente e a expensas própria, aumentar o seguro de sua unidade autônoma ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzido na mesma.

ARTIGO 31 - Ocorrido sinistro total ou que destrua mais de dois terços do Empreendimento, a Assembleia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias, e elegerá uma comissão de três condôminos, investidos de poderes para:

- a) Receber a indenização e depositá-la em nome do condomínio, no estabelecimento bancário designado pela Assembleia;
- b) Abrir concorrência para a reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembleia Geral, para a devida deliberação;
- c) Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos Construtores, Fornecedores, Empreiteiros e Repartições Públicas.

PARÁGRAFO ÚNICO - Se a indenização paga pela Companhia Seguradora não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso, na proporção de suas frações ideais.

ARTIGO 32 - Pela maioria que represente metade mais uma, das frações ideais do terreno, poderá a Assembleia deliberar que o Empreendimento não seja reconstruído, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos.

ARTIGO 33 - Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro, proceder-se-á à reparação ou reconstrução das partes destruídas.





CAPÍTULO VII - DAS PENALIDADES

ARTIGO 34 - 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 35 - Além das penas cominadas em lei, fica ainda o condômino que transitória ou eventualmente, perturbar o uso das coisas comuns, ou der causa a despesas, sujeito a multa que for estabelecida pela Assembléia Geral, sem prejuízo das demais consequências cíveis e criminais de seu ato.

ARTIGO 36 - O condômino que realizar obras que comprometam a segurança da edificação, alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas, dar destinação ao seu imóvel diversa daquela para qual o prédio foi concebido, utilizando-o de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais possuidores ou ao bom costume, incorrerá em multa equivalente ao quintuplo de sua contribuição condominial, independentemente das perdas e danos que se apurem.

ARTIGO 37 - O condômino ou possuidor que não cumprir reiteradamente com seus deveres perante o condomínio mediante deliberação de $\frac{2}{3}$ dos condôminos restantes, poderá ser constrangido ao pagamento de multa correspondente até ao quintuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

ARTIGO 38 - O condômino ou possuidor, que por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, mediante deliberação de $\frac{2}{3}$ dos condôminos restantes, até ulterior deliberação da assembleia.

CAPÍTULO VIII - DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

ARTIGO 39 - A presente Convenção, que sujeita todo ocupante, ainda que eventual, do Edifício 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 40 - 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 as despesas normais do condomínio e que será incluído nas quotas mensais respectivas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Na conta do Fundo de Reservas serão contabilizadas as multas e respectivos adicionais mencionados no artigo 34, eventuais multas cobradas com base na lei, na presente Convenção ou por deliberação da Assembléia Geral dos Condôminos.





ARTIGO 41 – Concordam os condôminos, que a Incorporadora mantenha no Condomínio, no local que lhe aprovar, "stand" de vendas, com corretores de plantão, os quais poderão transitar livremente, (desde quem 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 42 – Fica desde já aprovada e autorizada a possibilidade do Empreendimento constituir associação, juntamente com Condomínios contíguos, com a finalidade de administrar e compartilhar as áreas de interesse comum e custos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. A administração da referida associação caberá à Diretoria, eleita por Assembleia Geral, a qual será composta obrigatoriamente por condôminos de qualquer um dos condomínios associados.

PARÁGRAFO SEGUNDO. A associação referida no caput terá por finalidade congregar e administrar as áreas de interesse comum aos Condomínios que a formam, com o objetivo de:

- administrar a portaria unificada de ingresso à rua interna de acesso aos Edifícios;
- cuidar do paisagismo e da jardinagem das áreas contíguas a esta rua;
- supervisionar as vagas para estacionamento de veículos, existentes ao longo desta rua;
- organizar e supervisionar a coleta de lixo;
- contratar, remunerar e demitir empregados da Associação, tais como porteiros, vigias, seguranças, jardineiros, entre outros, bem como serviços de terceiros atinentes a sua finalidade;
- zelar pela ordem e bons costumes na área sob sua responsabilidade;
- todas as demais atividades que lhe possam ser atribuídas.

PARÁGRAFO TERCEIRO. As receitas auferidas pela Associação serão contribuições mensais feitas pelos Associados, previstas em orçamento anual aprovado pela Assembleia Geral, ou outras rendas que venham a ser por esta aprovadas, para atender as necessidades ou conveniências da Associação.

ARTIGO 43 – 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 44 – Fica eleito o foro da situação do imóvel, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer dos dispositivos desta Convenção.

Curitiba, 11 de Novembro de 2009.



RDG-LN 7 INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS S/A



CARTÓRIO DAS MERCÊS

Av. Manoel Ribas, 1395 Fone (0xx41) 3335-9119

Reconheço por Semelhança, a pedido, a assinatura indicada de LUIS NAPÓLEAO ABREU CARIAS DE OLIVEIRA FILHO, visto a ausência da parte *****
Dou fé, Curitiba, 21 de novembro de 2009.

Em Teste da Verdade

Andréa Bordin Jacob (Tabellã)

8285

CERTIFICO que as fotocópias numeradas de 01 a 12 são cópias fiéis do documento original, que é parte integrante do processo de Incorporação do Conjunto Residencial BELLA VITA SOLE, arquivado neste Ofício, objeto do registro 3 da matrícula 136 669, do Livro 02-Geral, desta Serventia, em 17 de dezembro de 2009. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 11 de junho de 2012. (a) Marlene OFICIAL DO REGISTRO.

Custas: Cert. R\$-23,70 + Selo R\$-2,90 + ISSQN R\$-0,94
crs

