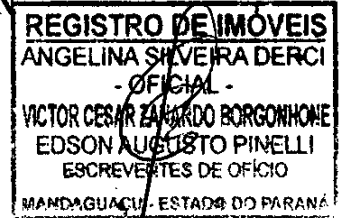


CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA GARDEN

ANEXO II

CÓDIGO DE OBRAS



Art. 1º – O Condomínio adotará o Código de Obras do Município de Mandaguáçu, sendo terminantemente proibido o início de qualquer construção sem a prévia aprovação do órgão municipal competente, pelo síndico, conselho de obras e fiscal do condomínio.

I - Para quaisquer casos de construção, a **área máxima** de ocupação e de construção não poderá ultrapassar os limites estabelecidos na legislação municipal e neste código.

II – A área mínima a ser construída nas unidades autônomas será de 200,00 metros quadrados para a edificação principal;

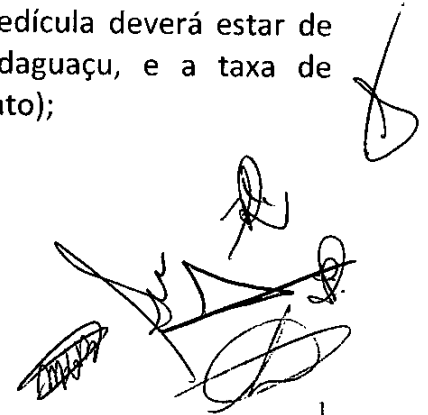
III – Dentro das unidades autônomas, as construções, além de obedecerem às determinações constantes no Código de Obras do município de Mandaguáçu, deverão constar:

a) Recuos mínimos das construções: recuo frontal de no mínimo 5,00 metros lineares, para edificação da residência, sendo expressamente vedado qualquer tipo de edificação neste espaço, incluindo gradil ou cerca viva. Nas laterais o recuo mínimo será de 1,5 metros para edificação da residência principal, podendo ser construído junto à divisa dos terrenos laterais. Nos últimos 1/4 do lote (parte dos fundos será permitida a construção da edícula não necessitando de recuo do limite da linha de fundo, podendo ter até duas lages).

b) A taxa de **ocupação máxima** de cada parte de propriedade de uso privativo (área construída), incluindo a edificação principal, abrigos, varandas e edícula deverá estar de acordo com os limites estabelecidos pelo município de Mandaguáçu, e a taxa de permeabilidade deverá ser maior do que 35% (trinta e cinco por cento);

b) A taxa de **ocupação máxima** de cada parte de propriedade de uso privativo (área construída), incluindo a edificação principal, abrigos, varandas e edícula deverá estar de acordo com os limites estabelecidos pelo município de Mandaguáçu, e a taxa de permeabilidade deverá ser maior do que 35% (trinta e cinco por cento);

c) Coeficiente de aproveitamento máximo: 01 (um);



d) As projeções de sacadas, beirais, ou estruturas em balanço poderão avançar no máximo até a metade dos valores especificados para os recuos;

e) As áreas de afastamentos (laterais e frente), não poderão ser pavimentadas, devendo ser ajardinadas, com exceção dos acessos dos veículos;

F) A edícula não poderá ser construída antes da edificação principal e não poderá ser aproveitada para formação de habitações multifamiliares.

G) A piscina não poderá ser construída encostada em qualquer das laterais ou fundos do imóvel, devendo respeitar os recuos de 1 e 1/2 metros de fundo e laterais;

h) As caixas de água deverão ser construídas ou instaladas no corpo da residência, sendo proibidas construções de torres isoladas específicas para esta finalidade.

IV - É proibida a preparação de massas ou a armazenagem de material nas ruas e calçadas.

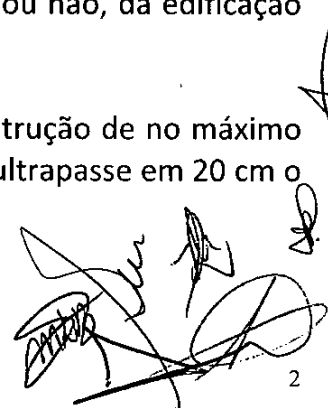
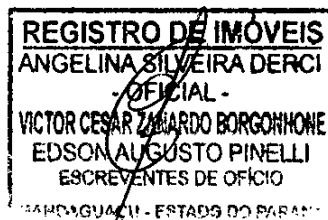
V - A construção da entrada e saída de veículos das unidades poderá ter guia rebaixada em no máximo seis metros, podendo ser de três metros em dois pontos do lote, porém não poderá modificar o padrão da calçada do condomínio.

VI – Manter um recuo frontal, livre de qualquer muro, de no mínimo 4,5m (quatro metros e meio), junto ao alinhamento frontal do terreno. Os muros laterais não poderão ultrapassar a altura máxima de 3m (três metros), e os do recuo frontal não poderão ultrapassar 2 metros. Somente o muro frontal poderá ser feito em material vazado, transparente ou cerca viva.

VII – A manutenção do passeio na frente das unidades autônomas serão executadas pelos proprietários destes, não sendo permitido mudanças no projeto padrão, conforme aprovado pelo Condomínio. O sistema de acesso à rede de esgoto sanitário deverá estar de acordo com a legislação e com o padrão da Estação de Tratamento de Esgoto do condomínio.

VIII – As áreas destinadas a entrada e saída de automóveis deverão respeitar o recuo lateral e o recuo frontal previstos. Em nenhuma hipótese poderão encostar na divisa lateral, quer seja a construção de alvenaria ou telheiros, destacadas ou não, da edificação principal.

X – Nos terrenos em declive em torno de 10% será permitido a construção de no máximo duas garagens subterrâneas, desde que a altura da primeira laje não ultrapasse em 20 cm o



2

patamar do terreno, e ainda, as edificações poderão ter no máximo 2 (duas) lajes acima do nível médio da guia.

XI - Poder-se-ão unir ou recompor dois ou mais lotes contíguos, de modo a formar um ou mais lotes. - Todas as obrigações nestas cláusulas pactuadas continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes resultantes, além das seguintes restrições específicas para composição e/ou desmembramento de lotes contíguos abaixo classificados:

a) Área mínima de um lote 761,46m²;

b) Frente mínima 23,10 m;

c) Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes. As taxas de condomínio e outros valores a serem rateados pelos condôminos serão multiplicados pelos terrenos que se juntaram.

XII – Todos os muros deverão apresentar tratamento arquitetônico interna e externamente.

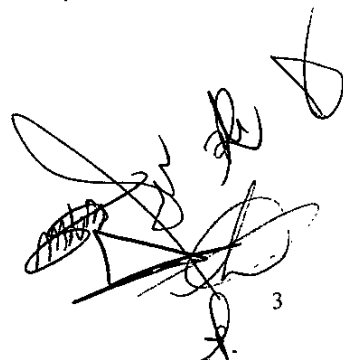
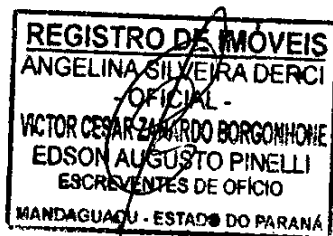
XIV - A instalação de botijões de gás e o local a ele destinado deverão respeitar os recuos previstos neste regimento.

Art. 2º - Não será permitido à construção em madeira, e também não serão permitidas as chamadas de meias águas.

a) Não serão aceitas residências sem o devido reboco e acabamento em pintura ou outro revestimento compatível. Serão permitidas, porém as construções em tijolos aparentes;

b) Fica proibido construir varais ou estender roupas no recuo frontal da unidade, os quais deverão ser instalados em área protegida pela própria construção, por muro ou barreira vegetal;

c) Os terrenos que permanecerem sem edificações, devem sempre estar em perfeito estado de limpeza e higiene, permanecendo todo o terreno gramado ou limpo de matos até a efetiva construção da casa, sob pena de ser estabelecida multa pelo síndico de acordo com o valor previsto no Regimento Interno, ou, cobrada a despesa pela limpeza do terreno acrescido ao valor 20% (vinte por cento);



3

d) É expressamente proibido depositar lixo, material de construção, entulhos, material resultante de demolições ou movimento de terra ou qualquer outro material, ainda que transitoriamente, nas Áreas Verdes ou qualquer outro lugar fora das respectivas unidades autônomas;

e) Os danos às partes comuns e às unidades autônomas dos demais proprietários deverão ser indenizados por quem os ocasionar diretamente ao Condomínio ou ao condômino prejudicado. Os condôminos são responsáveis pelos danos e estragos nas partes comuns do condomínio, bem como nas unidades autônomas, causados por seus locatários, hóspedes, visitantes e qualquer outra pessoa admitida no condomínio a seu mando.

I - As indenizações pagas ao Condomínio serão imediatamente empregadas pelo Síndico na reparação dos danos que as originaram.

II Quem estiver realizando obras em sua unidade será responsável pela limpeza das partes por onde transitar material de construção e entulho, que deverão ser depositados em local apropriado, determinado pelo Síndico, respondendo o condômino pelos ônus e danos que resultarem.

III – Antes de iniciar qualquer obra, o condômino deverá providenciar o isolamento com tapumes a 2,20m da divisa do meio fio, com altura mínima de 2,00 metros. Todos os materiais a serem utilizados deverão ficar no interior da unidade.

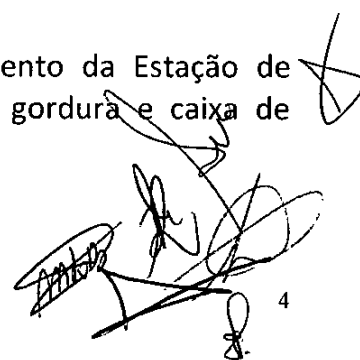
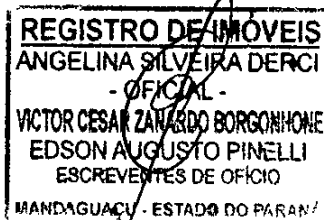
IV – As calçadas deverão estar totalmente liberadas para o trânsito de pedestres.

V – Fica terminantemente proibido o depósito de materiais na calçada ou na rua, sujeitando o condômino as penalidades e multas previstas no Art. 50, alínea c, (correspondente a 01 (uma) cota bruta da taxa do condomínio na ocasião, a qual será cobrada em dobro a cada reincidência) do Regimento Interno com acréscimo de 10% (dez por cento).

VI – Poderão ser utilizados os terrenos vizinhos para depósito de materiais com anuência do proprietário, estendendo-se a esse terreno de apoio às exigências de tapume de proteção, que ao final da obra, deverão ser entregues totalmente limpos e desobstruídos.

VII – O entulho de toda e qualquer obra deverá ser acondicionado em caçambas que poderão ficar no lado externo, a 0,20cm do meio fio ou no interior do terreno.

VIII – Em função da necessidade de preservar o bom funcionamento da Estação de Tratamento de esgoto, deverá o condômino, construir a caixa de gordura e caixa de



4

retenção de detritos do esgoto sanitário conforme o projeto técnico adequado às necessidades do condomínio.

IX – A instalação de hidrômetro em cada unidade condominial será de responsabilidade do proprietário e obedecerá ao modelo padrão, cuja instalação obedecerá às normas técnicas.

a) Poderá ser cobrada taxa adicional conforme o volume de água consumida.

Art. 3º Necessitarão da aprovação dos condôminos a construção de novas dependências em área comum, bem como a transformação, ampliação ou modificação dessas áreas, a alteração de fachadas internas, externas ou laterais, ainda que por motivos estéticos.

a) As obras voluptuárias, assim compreendidas as de efeito meramente arquitetônico, dependerão da aprovação da unanimidade dos condôminos;

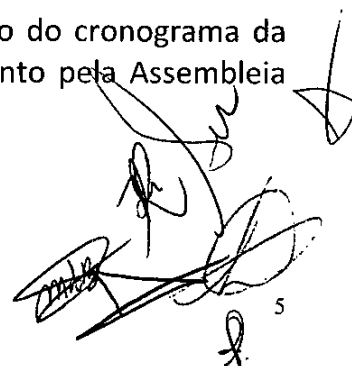
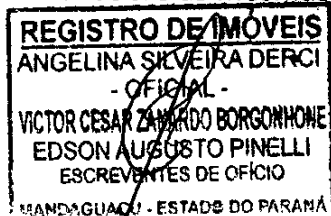
b) As obras úteis poderão ser aprovadas pela anuência de condôminos que representem 2/3 dos votos, e as obras necessárias pela maioria simples dos votos dos condôminos presentes à Assembleia Geral.

Art. 4º A realização de toda e qualquer obra, seja necessária, útil ou voluptuária, excluídas as de caráter urgente e as de reparação de estragos indenizados ao Condomínio, será deliberada em Assembleia Geral dos condôminos, na forma do artigo anterior, à vista de no mínimo 3 (três) orçamentos fornecidos por empreiteiras idôneas, ou outro critério do Conselho Fiscal.

Parágrafo único. O síndico poderá utilizar o valor referente até quarenta vezes a taxa de condomínio do fundo de reserva para custear obras e reparos de caráter urgente e necessária. Entende-se como urgente e necessária as obras de reparos relativos à segurança, fornecimento de energia, água e telefone e outras que posteriormente for aprovada em assembleia.

Art. 5º Toda e qualquer obra de responsabilidade do condomínio será realizada mediante composição de fundo de caixa específico, devendo a Assembleia Geral que a aprovar estabelecer a forma dos pagamentos a cargo de cada condômino, bem como nomear uma Comissão de Obras para geri-la, composta de 3 (três) condôminos, no mínimo, cujo mandato expirar-se-á imediatamente após o cumprimento de sua finalidade específica.

Parágrafo único - A Comissão de Obras deverá dar ciência ao Síndico do cronograma da obra, apresentar contas ao Conselho Fiscal, que as levará a julgamento pela Assembleia Geral, juntamente com o seu relatório e parecer sobre as mesmas.



5

Art. 6º - A construção da residência de propriedade de uso privativo, bem como o ajardinamento e arborização serão contratados diretamente entre o Condômino e um construtor de sua livre escolha, conforme o disposto no art. 48 da Lei nº 4591.

Art. 7º - As obras de construção da residência e ajardinamento, sujeitas ao disposto no artigo anterior, serão feitas a expensas do Condômino, ficando o Condomínio, a salvo de quaisquer responsabilidades legais ou pecuniárias emergentes do contrato de construção.

Art. 8º - Todo e qualquer projeto deverá ter aprovação prévia do Conselho fiscal e do Síndico antes de ser protocolado na prefeitura. O proprietário deverá fornecer ao síndico uma cópia dos referidos projetos para arquivo e futuro acompanhamento pelo conselho de obras. Poderão ser embargadas quaisquer obras ou melhorias que não atendam as exigências desse artigo.

Parágrafo único: O Conselho Fiscal deverá fiscalizar o andamento das obras, observando o fiel cumprimento dos projetos.

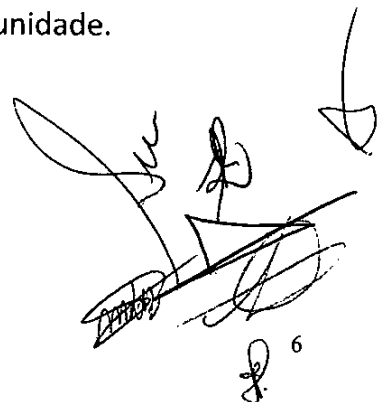
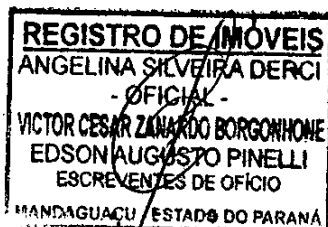
O (s) Condôminos obriga(m)-se e compromete(m)-se a efetuarem as obras abaixo descritas, que constituirão despesas do proprietário da unidade, e quando tais obras incidirem sobre as áreas comuns, deverá ser divididas entre os condôminos na proporção de fração ideal que cada um possuir no condomínio.

a – CAIXA DE GORDURA E CAIXA DE RETENÇÃO DE DETRITOS: Deverá ser feita de acordo com o padrão determinado pelo Conselho de Obras.

Será de responsabilidade de o condômino construir separadamente a caixa de gordura para cozinha e a de retenção de detritos para contensão de objetos dispensados nos sanitários de sua unidade, com o objetivo de preservar o equipamento da Estação de Tratamento de esgoto, conforme projeto específico que atenda as necessidades do condomínio.

b – HIDRÔMETRO: A instalação de hidrômetro em cada unidade será de responsabilidade do proprietário e deverá estar de acordo com o modelo e padrão específico que atenda as necessidades do condomínio.

c – MANUTENÇÃO: A não edificação da unidade condominial de imediato, mesmo com a construção de muros ou cercas, não impede a obrigação do (s) condôminos em efetivar serviços de jardinagem com grama (espécie Mato Grosso) em toda a unidade.



6

d – caso não seja cumprida as alíneas B e C, da referida cláusula, fica autorizada ao condomínio a realizar as obras necessárias, com despesas por conta do (s) proprietários acrescida de 20%.

e – É de responsabilidade do(s) proprietários, a construção de muro laterais e frontais do seu respectivo lote, nos moldes elencados neste documento.

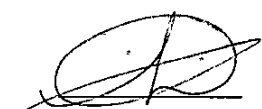
f - É de responsabilidade do condomínio, implantar redutores de velocidade na via principal. Sendo assim, fica autorizada a Empresa contratada para realização das obras de infraestrutura, construir dois redutores de velocidade com elevação de nível, na distância de 20 metros do início da via principal e a 20 metros do final da via, com dois redutores de velocidade do tipo catadióptrico entre eles.

Art. 10º - As questões omissas relacionadas às obras serão resolvidas conforme a legislação vigente e pela assembleia geral.

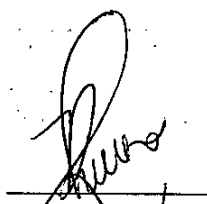
Art. 11º - O presente Código de Obras sujeita todos os ocupantes do condomínio, ainda que eventuais, obrigando a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores a título universal ou singular, e somente poderá ser modificado pelo voto da maioria dos proprietários ou sub-rogados presentes na Assembleia Geral específica para este fim, no tempo da alteração.

Fica eleito o foro da Comarca de Mandaguáçu, Paraná, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação deste Código.

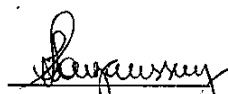
Maringá, 27 de janeiro de 2016.



Síndica

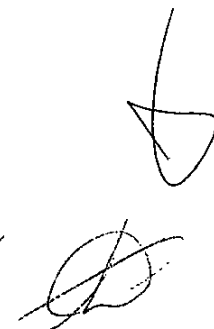
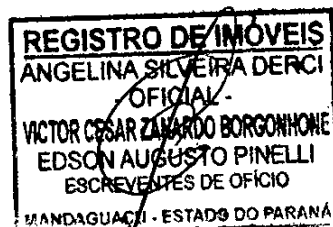
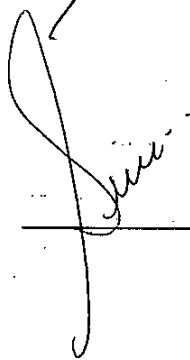
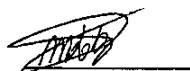


Presidente



Secretário

Conselho:



7

INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Mandaguáçu Estado do Paraná

Apresentado nesta data e	Registro nesta data sob
Apontado sob n.º <u>97.066</u>	N.º <u>04</u> na Matricula
No livro do protocolo n.º <u>16</u>	N.º <u>18.414</u> , do livro
EM <u>11</u> <u>107</u> <u>2016</u>	N.º 2, de registro Geral.
	EM <u>11</u> <u>107</u> <u>2016</u>

EDSON AUGUSTO PINELLI
OFICIAL SUBSTITUTO
CPF 456.072.499-72

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Mandaguáçu - Estado do Paraná

Apresentado nesta data e	Registrado nesta data sob
Apontado sob n.º <u>97.066</u>	N.º <u>26.089</u> , do livro
No livro de protocolo n.º <u>16</u>	N.º 3, de Registro Auxiliar
EM <u>11</u> <u>107</u> <u>2016</u>	EM <u>11</u> <u>107</u> <u>2016</u>

EDSON AUGUSTO PINELLI
OFICIAL SUBSTITUTO
CPF 456.072.499-72

REGISTRO DE IMÓVEIS

ANGELINA SILVEIRA DERCI
- OFICIAL -

VICTOR CESAR ZANARDO BORGONHONI
EDSON AUGUSTO PINELLI
ESCREVENTES DE OFÍCIO
MANDAGUAÇU - ESTADO DO PARANÁ

REGISTRO DE IMÓVEIS

MANDAGUAÇU - PR

Prenotado sob n.º 97.066

Em 11 de Julho de 2016

EDSON AUGUSTO PINELLI
OFICIAL SUBSTITUTO
CPF 456.072.499-72