

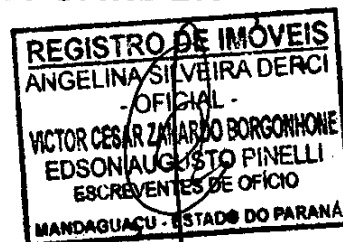


Condomínio Residencial RIVIERA GARDEN

INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO E CONVENÇÃO DO

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA GARDEN

CAPÍTULO I DO OBJETO



ARTIGO 1º - Sob a denominação de **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA GARDEN**, na forma, fins e efeitos da Lei 4.591, de 16/12/64, Código Civil Brasileiro e demais legislações e direitos positivos aplicáveis, é Instituído o Condomínio Horizontal no **Lote de terras sob o nº 20/A**, localizado na Gleba Patrimônio Iguatemi, com a área de 3,7807 alqueires paulistas, iguais a 9,1493 hectares, correspondentes a 91.493,56 metros quadrados, situado no Município e Comarca de Mandaguáçu, Estado do Paraná, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: *"Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na margem direita do Ribeirão Chapecó, segue confrontando com o lote nº 19, no rumo NO 51º20', com 1.160,24 metros, até um marco colocado na beira de uma Estrada que vai para o Patrimônio Iguatemi; deste marco, segue pelo alinhamento predial da Estrada, no rumo SO 17º21'21" NE, com 85,79 metros; deste marco, segue confrontando com o lote nº 20 nos seguintes rumos e distâncias: NO 51º20' SE, com 930,00 metros, NE 38º40' SO, com 3,00 metros e NO 51º20' SE, com 216,56 metros; e, finalmente, descendo pela margem direita do Ribeirão Chapecó, segue até o ponto de partida"*. Todos os rumos referem-se ao Norte Verdadeiro. Imóvel devidamente matriculado sob nº 18.414, do Cartório do Registro de Imóveis da comarca de Mandaguáçu, Estado do Paraná;

Parágrafo Primeiro – Tem como incorporadora a associação **ASSOCIAÇÃO DE CONDÔMINOS DO LOTE 20/A**, associação inscrita no CNPJ/MF sob nº. 11.644.178/0001-91, com sede na Rodovia BR-376, Lote 20/A, Gleba Patrimônio Iguatemi, na cidade de Mandaguáçu-Pr, neste ato representado por: Lucianeia Marques Baruffi, brasileira, casada, servidora pública estadual, portadora da cédula de identidade RG nº 4.731.452-6 (SSP/PR), e inscrita no CPF nº 024.326.498-51, residente e domiciliada na Rua Pará, 302-B, Jardim Alvorada, em Maringá-PR; Claudiney Lopes Siena, brasileiro, solteiro, servidor público estadual, portador da cédula de identidade RG nº 3.698.509-7 (SSP/PR), e inscrito no CPF nº 365.624.329-87, residente e domiciliado na Rua Machado de Assis, nº 2532, Ouro Verde, em Sarandi-PR; Nilton Cleber Biffe, brasileiro, casado, servidor público estadual, portador da cédula de identidade RG nº 10.380.076-5 (SSP/PR), e inscrito no CPF nº 136.293.018-00, residente e domiciliado na Rua Marcelino Zequim, nº 114-A, Jardim Santa Rosa, em Maringá-PR;

Parágrafo Segundo – O **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA GARDEN**, é composto de 86 (oitenta e seis) lotes residenciais, área de lazer 01 (L1), área de lazer 02 (L2), sistema viário, e, área de preservação permanente, conforme consoante discriminação no ARTIGO 3º desta convenção, para fins de direito e identificação.

Parágrafo Terceiro - As unidades autônomas ou partes privativas, objetivamente consideradas, cada uma constituirá propriedade exclusiva do respectivo proprietário, independente do



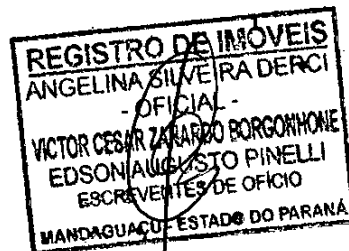
Condomínio Residencial RIVIERA GARDEN

consentimento dos demais condôminos, a alienação, a transferência de direitos pertinentes a sua aquisição ou a constituição de direitos reais delas. Os condôminos não têm direito de preferência na aquisição das mesmas.

Parágrafo Quarto - As unidades autônomas vão estipuladas no capítulo relativo ao caráter do conjunto, terão destinação e utilização específica, que deverá ser rigorosamente observada, para a boa ordem do Empreendimento.

Parágrafo Quinto - Cada uma das unidades autônomas participará nas Assembleias consoante que vai especificada no Capítulo correspondente.

CAPÍTULO II DO EMPREENDIMENTO E SUAS PARTES



ARTIGO 2º - O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIVIERA GARDEN, é composto de 86 (oitenta e seis), unidades autônomas, com lotes residenciais, área de lazer 01 (L1), área de lazer 02 (L2), sistema viário, e, área de preservação permanente, adiante discriminados, para fins de direito e identificação. Foi construído consoante plantas e memorial descritivo, conforme projetos do Arquiteto Sérgio Kazuyuki Sakita, CAU nº. A13315-2, aprovado pelo Município de Mandaguá, aos 10.12.2014, nos termos da lei municipal nº 030/2012 de 15.05.2012.

Parágrafo Primeiro - Que, com este ânimo e disposição, na melhor forma de direito nos termos da assembleia datada de 27 de janeiro de 2016, nos termos da Lei, Institui, como de fato e na verdade instituído tem, os descritos lotes, para fins residenciais, na forma de condomínio por frações ideais de terreno, a cujo cabal cumprimento se obriga por si, seus herdeiros e legais sucessores.

Parágrafo Segundo - DAS PARTES COMUNS DO CONDOMÍNIO: São partes comuns do Condomínio, inalienáveis e indivisíveis e de propriedade comum dos titulares das unidades autônomas do condomínio, o terreno sobre o qual será assentada as circulações internas, calçadas, recuos urbanísticos, instalações de energia elétrica, água e telefone até o ponto de sua ligação com as unidades de propriedade exclusiva, os equipamentos de segurança, poço artesiano, as área de lazer L1 e L2, bem como todas as demais coisas aqui não relacionadas como de propriedade comum à todos os condôminos.

2.1.1) SISTEMA VIÁRIO: com área de 15.296,73 metros quadrados, composto por uma única rua central e um bolsão de retorno.

2.1.2) ÁREA DE LAZER 01 (L1): com área de 2.558,33 metros quadrados, destinado a implantação do salão de festas, estacionamento, poço e reservatório de água, portaria e acesso aos veículos, assim discriminados no projeto.

2.1.3) ÁREA DE LAZER 02 (L2): com área de 5.263,96 metros quadrados, destinado a implantação da área de lazer e uso comum dos condôminos.

Parágrafo Terceiro - DAS PARTES PRIVATIVAS DO CONDOMÍNIO: totalizando 86 (oitenta e seis) lotes, recebendo numeração contínua de 01 à 86, sendo constituídas por duas quadras designadas pelas letras A e B, subdivididas a quadra A em 43 (quarenta e três) lotes, recebendo os lotes de numeração par; a quadra B subdividida também em 43 (quarenta e três) lotes, recebendo os lotes de numeração ímpar; perfazendo assim uma área de 65.486,61 metros quadrados de área útil e líquidas dos lotes, com as metragens, características e confrontações constantes dos mapas.



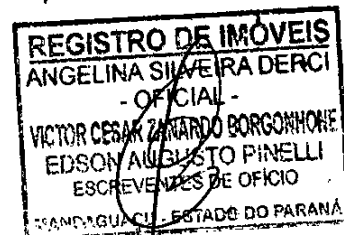
Condomínio Residencial RIVIERA GARDEN

e memoriais que acompanham a presente e ficam devidamente arquivadas no cartório de registro de imóveis competente.

Parágrafo Quarto – DAS PARTES AUTÔNOMAS DO CONDOMÍNIO: As áreas descritas neste parágrafo não estão sujeitas às regras desta Convenção, estando, inclusive, isentas do pagamento da taxa de Condomínio, por serem independentes com relação ao Condomínio objeto deste instrumento.

2.3.1) ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE: com área de 2.887,93 metros quadrados.

CAPÍTULO III DO CARÁTER DO EMPREENDIMENTO



ARTIGO 3º) – O Condomínio é constituído de partes comuns e partes de uso exclusivo de seus proprietários, sendo estas de uso privativo e aquelas indivisíveis e inalienáveis de propriedade comum de todos os proprietários, destinadas exclusivamente para fins residenciais, devendo as edificações e melhoramentos a serem erigidas sobre as partes de uso privativo, atendendo, de acordo com a legislação municipal e, demais legislações pertinentes ao assunto;

Parágrafo Primeiro – Os lotes só poderão ser ocupados para fins residenciais, proibido seu uso para fins comerciais ou prestações de serviços, sendo permitido a cada Condômino executar, na unidade autônoma de sua propriedade exclusiva, edificações, melhorias, modificações ou inovações que lhe convier, desde que não prejudique os demais condôminos;

Parágrafo Segundo – Quaisquer edificações, melhorias, modificações ou inovações pretendidas por qualquer condômino na unidade autônoma de sua propriedade exclusiva, dependerão de autorização expressa do condomínio bem como dos Poderes Públicos competentes se for o caso, bem como análise perante o condomínio à vista do Código de Obras;

Parágrafo Terceiro – Cada condômino tem direito de usar e fruir, com exclusividade de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses condicionados umas e outras, as normas de boa vizinhança e poderá usar as partes comuns de modo a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos;

Parágrafo Quarto – Aplica-se ao ocupante a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade;

Parágrafo Quinto – Em todas as unidades autônomas e nas comuns, é vedado a guarda ou depósito de materiais inflamáveis e explosivos;

Parágrafo Sexto – A administração do Empreendimento deverá exercer severa e rigorosa fiscalização e vigilância quanto aos itens acima, além de zelar pela segurança e moralidade do Condomínio na forma das específicas atribuições que a Lei e a presente convenção lhe conferem;

Parágrafo Sétimo – É expressamente vedado o fracionamento dos lotes com o intuito de diminuir sua metragem original, observadas as seguintes exceções:

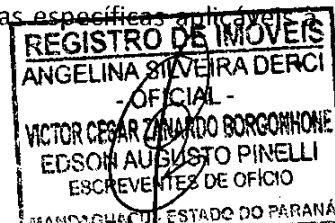
a) É permitido o fracionamento com o intuito de incorporar a área à outros lotes vizinhos, aumentando a metragem original deste e respeito as regras do Código de Obras;

Parágrafo Oitavo – A violação de qualquer dos deveres estipulados nesta Convenção, na Lei nº 4.591/64 e no Código Civil, sujeitará ao infrator a multa definida, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que no caso couber e/ou outra penalidade aplicável ao caso, devidamente



Condomínio Residencial RIVIERA GARDEN

prevista em lei, nesta Convenção, sem prejuízo, ainda, às demais normas específicas aplicáveis a espécie;



CAPÍTULO IV

DOS CONDÔMINOS: SEUS DIREITOS, DEVERES E OBRIGAÇÕES

Artigo 4º - DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS – São direitos dos condôminos: a) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino, desde que não prejudiquem a segurança e solidez do Condomínio, não causem perturbações ou danos aos demais condôminos e não infrinjam as normas legais ou as disposições desta Convenção; b) usar e gozar das partes comuns do Condomínio, desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior; c) manter em seu poder as chaves das portas de ingresso social, de serviço e de veículos; d) examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador ou síndico; e) utilizar o serviço de portaria e garagem, desde que não perturbem a sua ordem, nem desviem os empregados para serviços internos de suas unidades autônomas; f) comparecer às Assembleias e nelas discutir e votar; g) denunciar ao administrador qualquer irregularidade que observarem; h) qualquer condômino poderá fazer, às suas custas, modificações nas coisas de sua propriedade exclusiva, desde que não decorram danos à estrutura e à solidez do Condomínio, não atinjam as coisas comuns, não alterem as partes externas de propriedade comum, nem prejudiquem os interesses dos demais condôminos. Se tais modificações forem suscetíveis de influir nas coisas comuns, somente poderão ser realizadas mediante consentimento da Assembleia Geral.

Artigo 5º - DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS – São deveres dos 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 ruidosas, ou as pessoas de maus costumes, ou para instalação de qualquer depósito ou atividade de qualquer objeto capaz de causar danos ao condomínio ou incomodo aos demais condôminos; c) remover pós de tapetes, cortinas ou partes das unidades autônomas somente com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam a sua dispersão; d) não estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas, ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior ou de onde estejam expostos ao risco de caírem; e) não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, área ou pátio interno; f) colocar lixo, detritos, etc., no tudo coletor respectivo ou não existindo este ultimo diretamente na lixeira; g) não decorar as paredes, portas e esquadrias externas nas cores e tonalidades diversas das empregadas no Condomínio; h) não usar toldos externos, nem colocar ou permitir que coloquem letreiros, placas e cartazes de publicidade; i) não colocar nem deixar que se coloquem nas partes comuns do Condomínio quaisquer objetos de instalações, sejam de que natureza forem; j) não utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares; k) não manter nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez do Condomínio ou incomodo aos demais condôminos; l) não sobrecarregar as estruturas e as lajes do Condomínio com peso superior ao calculado pelo engenheiro calculista responsável; m) não manter animais de grande porte nas respectivas



Condomínio Residencial RIVIERA GARDEN

unidades autônomas; n) não fracionar a respectiva unidade autônoma para fim de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente, devendo constar a cláusula de proibição de desmembramento do lote nos contratos de compra e venda, em destaque; o) contribuir para as despesas comuns do Condomínio na proporção das respectivas frações ideais de solo, efetuando os recolhimentos nas ocasiões oportunas; p) contribuir para o custeio de obras determinadas pela assembleia, na forma e na proporção de suas respectivas frações; q) permitir o ingresso em sua unidade autônoma, do administrador ou preposto seu quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do Condomínio, sua segurança e solidez, ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades autônomas vizinhas; r) exigir e fiscalizar para que a realização de jogos e brincadeiras, infantis ou não, somente ocorram na área destinada a tal fim, sendo porem vedado o seu uso quando os referidos jogos ou brincadeiras venham a danificar ou destruir as instalações da mesma; s) comunicar imediatamente ao administrador a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma; t) não locar, ceder ou emprestar vagas de garagem para pessoas não residentes no Condomínio; u) não deixar ou abandonar torneiras abertas, defeituosas, prejudicando o abastecimento de água do Condomínio; v) o condômino que, respeitadas as condições desta Convenção, realizar obras na sua unidade autônoma, será responsável pelos danos causados nas partes de uso comum, não podendo ocupar esses espaços para depósito de materiais, ferramentas, moveis, máquinas, entulhos ou quaisquer outros objetos, devendo qualquer transporte dos mesmos, ser feito ou removido em recipiente adequado, em hora previamente determinada, de forma a não prejudicar o movimento, transito e ou atividade pessoal dos condôminos, funcionários, inquilinos os seus prepostos; w) exercer qualquer atividade ou profissão, mesmo particular, nas unidades residenciais do Condomínio que venha a atrair o público; x) não lavar ou consertar veículos, bicicletas ou moveis nos respectivos boxes de estacionamento, sendo permitido, somente, conserto de emergência para movimentação dos mesmos; y) os condôminos são diretamente responsáveis por todos os atos ou infrações que venham a ser praticados por seus empregados, inquilinos ou ocupantes de sua unidade.

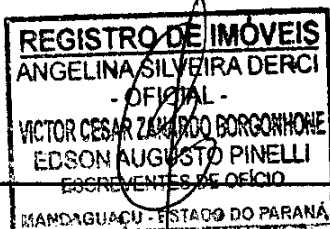
Artigo 6º - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS – As assembleias gerais serão convocadas mediante edital afixado no próprio condomínio, em local visível e de grande circulação dos condôminos, pelo síndico e por condôminos que representam pelo menos um quarto do condomínio, e serão realizadas no próprio Condomínio, salvo motivo de força maior.

Parágrafo 1º - As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da assembleia, e serão assinadas pelo síndico ou pelos condôminos que as fizerem.

Parágrafo 2º - Entre a data da convocação e a data da assembleia deverá mediar um prazo mínimo de cinco dias, salvo urgência comprovada, que poderá reduzir pela metade esse prazo.

Parágrafo 3º - É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a assembleia em primeira e em segunda convocação, mediando entre ambos o período de meia hora, no mínimo.

Artigo 7º - As assembleias ordinárias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual acolherá dentre os presentes o secretário que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio. É defeso ao síndico presidir ou secretariar os trabalhos da assembleia geral, salvo as de ordem extraordinária.





Condomínio Residencial RIVIERA GARDEN

Artigo 8º - Cada condômino terá direito a tantos votos quanto forem as unidades autônomas que lhe pertençam, computando-se os resultados das votações por maioria dos votos, calculados sobre o numero de presentes, á vista do livro de presenças, por todos assinados;

Parágrafo 1º - Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que os representará, credenciando-o por escrito, que será exibido na assembleia.

Parágrafo 2º - 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 3º - 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, em posse da referida procuração, com firma reconhecida em cartório, da assinatura do outorgante, com o limite máximo de duas procurações por procurador.

Parágrafo único: Nas assembleias gerais ordinárias, não poderão ter posse de procurações: o próprio administrador (síndico), o subsíndico, ou membro do conselho fiscal, bem como seus respectivos parentes até terceiro grau.

Artigo 10º - A assembleia geral ordinária realizar-se-á até o terceiro mês de cada ano, ou seja, até Março, e a ela compete: a) discutir e votar o relatório e as contas da administração relativas ao ano findo; b) discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso e fixar o fundo de reserva; c) eleger o síndico, fixando-lhe remuneração, se houver; d) eleger os membros efetivos e suplentes do conselho fiscal; e) votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

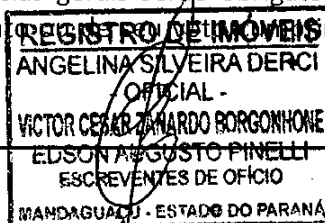
Parágrafo Único – as convenções para as Assembleias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias dos relatórios e contas do administrador, bem como da proposta de orçamento relativa ao respectivo exercício.

Artigo 11º - As assembleias gerais ordinárias e também as extraordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença dos condôminos que representem dois terços das unidades autônomas que constituem o Condomínio, e em segunda com qualquer número de pessoas presentes, devendo, porém, ser observado o “quorum” para votação de cada assunto, conforme legislação em vigor.

Artigo 12º - Compete as assembleias extraordinárias: a) deliberar sobre a matéria de interesse geral do Condomínio ou dos condôminos; b) decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e as elas levadas a pedido de interessado ou interessados; c) apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia; d) examinar os assuntos que lhes sejam propostos por qualquer condômino; e) destituir o síndico a qualquer tempo, independentemente de justificação e sem indenização.

Artigo 13º - DO “QUORUM” – será exigida maioria qualificada ou unanimidade, para as deliberações as quais a lei imponha uma a outra. Para as demais o quórum é simples.

Artigo 14º - As deliberações das assembleias gerais serão obrigatórias a todos os condôminos independentemente do seu comparecimento, cabendo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.





Condomínio Residencial RIVIERA GARDEN

Parágrafo Único – Nos oito dias que se seguirem à assembleia, o administrador afixará as deliberações nela tomadas em lugar visível do Condomínio, onde permanecerão no mínimo por 10 (dez) dias.

Artigo 15º - Das assembleias gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrada e rubricada 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.

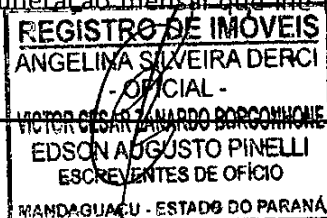
Parágrafo Único – As despesas com assembleia geral serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas à assembleia convocada para apreciação de recurso do condomínio serão pagas por este, caso o recurso seja desprovido.

Artigo 16º - DA ADMINISTRAÇÃO – A administração do Condomínio caberá a um síndico, condômino, necessariamente residente no condomínio, eleito em assembleia geral ordinária por maioria simples, com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito por igual período, podendo ser apoiado por um subsíndico e pelos conselhos fiscal e consultivo.

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 Condomínio; c) cumprir e fazer cumprir a Lei, a presente convenção, o regimento interno e as deliberações das assembleias; d) admitir e demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração, em comum acordo com o conselho fiscal; e) ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do Condomínio, até o limite mensal de 5% (cinco por cento) da receita, salvo eventual chamada de capital, e com prévia aprovação da assembleia, especialmente convocada, se exceder desta importância; f) executar fielmente as disposições orçamentárias nas épocas próprias e as extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerido fundamentalmente por um grupo de, no mínimo 1/3 (um terço) dos condôminos; g) prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração; h) prestar à assembleia contas de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte; i) manter e escriturar o livro caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do conselho fiscal; j) cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do Condomínio, aprovadas pela assembleia, bem como as multas impostas por infração de disposições legais, desta convenção ou do Regimento Interno; k) comunicar à assembleia as citações que receber; l) procurar, por meios razoáveis, diminuir divergências entre os condôminos; m) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences em seu poder; n) manter guardada, durante o prazo de 05 (cinco) anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.

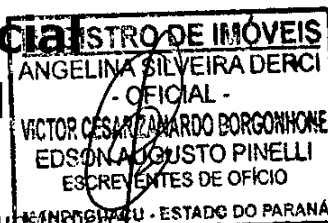
Artigo 17º - O síndico poderá delegar suas funções administrativas a empresa terceirizada de sua confiança, a qual emitirá os boletos bancários mensais para recebimentos, em conta do condomínio, os valores concernentes às taxas condominiais, taxas ordinárias e extraordinárias, bem como àquelas relativas às despesas comuns.

Artigo 18º - O administrador receberá a remuneração mensal que lhe for fixada pela assembleia que o elegeu.





Condomínio Residencial RIVIERA GARDEN



Artigo 19º - Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo suplente.

Parágrafo primeiro - Em caso de vaga, a assembleia elegerá outro, que exercerá seu mandato pelo tempo restante.

Parágrafo segundo - Em caso de destituição, o síndico prestará imediatamente contas de sua gestão.

Artigo 20º - O síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições, responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

Artigo 21º - Juntamente com o síndico será eleito pela assembleia, um subsíndico, que além de substituir o síndico em suas faltas e impedimentos, com ele cooperará na administração do Condomínio.

Artigo 22º - DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO – Bialmente a assembleia geral ordinária elegerá além do síndico, o conselho fiscal, composto de 03 (três) membros, sendo 02 (dois) efetivos e 01 (um) suplente entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções. Cabe ao suplente exercer automaticamente a substituição do membro efetivo, em sua falta.

Artigo 23º - Compete ao conselho consultivo e fiscal: a) fiscalizar as atividades do administrador e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes; b) comunicar aos condôminos, por carta ou edital, as irregularidades havidas na gestão do condomínio; c) dar parecer sobre as contas do Síndico e do administrador, bem como sobre a proposta de orçamento para o subseqüente exercício, informando a assembleia geral; d) abrir, encerrar e rubricar o livro caixa; e) fiscalizar as atividades do síndico e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes; f) comunicar aos Condôminos, por carta registrada ou protocolada, irregularidades havidas na gestão do Condomínio; g) assessorar o síndico na solução de problemas do Condomínio; h) opinar nos assuntos pessoais entre o síndico e o Condomínio; i) dar parecer em matéria relativa a despesas extraordinárias; j) eleger entre os seus membros, o Presidente, o qual abrirá, rubricará e encerrará o Livro Caixa, bem como será substituto legal do síndico, nos seus eventuais impedimentos.

Artigo 24º - DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO – Constituem despesas comuns do Condomínio: a) as relativas à conservação, limpeza, reparações e reconstrução das partes e coisas comuns e dependências do Condomínio; b) as relativas à residência do zelador, se houver; c) as relativas à manutenção das partes e coisas comuns; d) o prêmio do seguro do Condomínio e dos empregados; e) os impostos e taxas que indicam sobre as partes e coisas comuns do Condomínio; f) a remuneração do síndico e dos demais empregados do Condomínio, bem como as relativas aos encargos de previdência e assistência social.

Parágrafo Único - Mesmo em casos de unificação de terrenos junto ao município de Mandaguáçu, especialmente quanto ao IPTU, as taxas condominiais não sofrerão alteração, sendo cobrada uma taxa condominial a cada lote originário, qual seja, o inscrito na convenção condominial à época da instituição do condomínio.

Artigo 25º - Fica instituído um fundo de reserva em Assembleia Geral, a ser integralizado pelos condôminos todos os meses e acrescido aos rateios mensais, até 10% (dez por cento) a maior que



Condomínio Residencial RIVIERA GARDEN

competete a cada condômino, o qual deverá ser recolhido em uma instituição bancária a ser determinada em Assembleia, ficando esse fundo em conta separada, não podendo ultrapassar o limite de 20% (vinte por cento) das despesas previstas para o mês subsequente, o qual atenderá a obras de caráter coletivo e urgente do Condomínio, sendo que no caso de ser utilizado o fundo de reserva, caberá aos condôminos integralizá-lo.

Artigo 26º - Compete à assembleia fixar o orçamento das despesas comuns e cabe aos condôminos concorrer para o custeio das referidas despesas, dentro do mês, realizando-se o rateio na proporção das respectivas frações ideais.

Artigo 27º - Serão igualmente rateadas entre os condôminos, 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 28º - Ficarão a encargo exclusivo de cada condômino as despesas a que der causa, incluindo as inerentes a cobrança realizada em face da unidade inadimplente.

Parágrafo Único – O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados as partes comuns do Condomínio ou as demais unidades, pela omissão do condômino na execução dos trabalhos ou reparações na sua unidade autônoma.

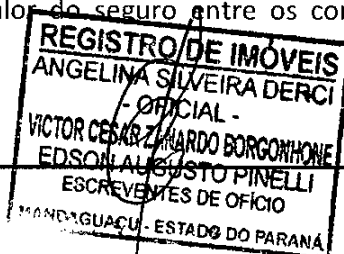
Artigo 29º - O Condomínio será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que o possa destruir em todo ou em parte, em companhia idônea com aprovação da assembleia, pelo respectivo valor, determinando-se na apólice o valor de cada unidade.

Parágrafo Único – É lícito a cada condômino, individualmente e as expensas próprias, assegurar sua unidade autônoma, ou assegurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidas na mesma.

Artigo 30º - Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do Condomínio, a assembleia geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias, e elegerá uma comissão de 03 (três) condôminos, investidos de poderes para: a) receber indenização e depositá-la em nome do condomínio no estabelecimento bancário designado pela assembleia, respeitando o parágrafo único do artigo anterior; b) abrir ocorrência para a reconstrução do condomínio 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.

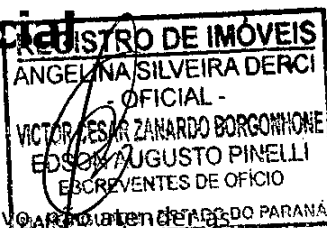
Parágrafo Único – Se a indenização pela companhia Seguradora não for suficiente para atender as despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso, na proporção de suas frações ideais, salvo a minoria recusar-se a fazê-la, cedendo à maioria os seus direitos na forma da lei.

Artigo 31º - Pela maioria que represente 2/3 (dois terços), das frações ideais do terreno, poderá a assembleia deliberar que o Condomínio não seja reconstruído, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos, respeitando o parágrafo único do artigo 30º.





Condomínio Residencial RIVIERA GARDEN



Artigo 32º - Na possibilidade de algum condômino, impedido por qualquer motivo, não poder arcar com as despesas de complementação para a reconstrução do Condomínio em suas partes afetadas, fica obrigado a ceder seus direitos, na forma da Lei, aos demais proprietários.

Artigo 33º – DAS PENALIDADES – Caso a contribuição de Condomínio não seja quitada até o seu referido vencimento em cada mês, a mesma será acrescida de encargos moratórios conforme previsto no Regimento Interno.

Parágrafo Primeiro – poderá o síndico promover a cobrança do débito, judicial ou extrajudicialmente, através de advogado constituído pelo Condomínio, sujeitando o devedor, ainda, ao pagamento das custas e honorários advocatícios de cobrança na ordem de 20% (vinte por cento) sobre os valores devidos;

Parágrafo segundo – em caso de atraso superior a 30 (trinta) dias, poderá o Condomínio proceder à inclusão do condômino inadimplente nos órgãos de proteção ao crédito (SCPC, SERASA ou similares), bem como ao protesto extrajudicial das contribuições do Condomínio;

Parágrafo Terceiro – O Condômino desde já declara ciência de que seu lote constitui parte ideal do condomínio e por isso o mesmo estará garantindo o ônus que der causa seja por inadimplência às cotas condominiais ou origem a despesas extraordinárias em prejuízo aos demais condôminos;

Parágrafo Quarto – O condômino que pretender vender seu lote e/ou ceder cotas deverá apresentar quitação dos encargos condominiais ordinários e encargos extraordinários pretéritos(se houver), presentes(se houver) e futuros (vincendos); não podendo transferir a propriedade a terceiro, sem antes ter a declaração de quitação de débitos condominiais assinados pela administração do condomínio, bem como outros documentos a serem definidos pelo Regimento Interno ou pela Assembleia Geral.

Artigo 34º – O Condômino, ou possuidor, que infringir o presente instrumento estará sujeito à aplicação de multa a ser arbitrada no regimento interno ou pela assembleia geral, valendo-se ainda, a discricionariedade da administração em se respaldar à aplicação das normas civis em vigor.

Parágrafo primeiro – aquele que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o Condomínio será constrangido a pagar a multa correspondente até o quádruplo 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.

Parágrafo segundo – Considera-se reiteração de conduta para aplicação da multa moratória o não pagamento de três parcelas consecutivas das contribuições para com o Condomínio e a ação ou omissão por três vezes que atente contra os deveres previstos nesta Convenção.

Artigo 35º – O Condômino, ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de conveniência com os demais Condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Artigo 36º – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS – A presente Convenção sujeita a todo ocupante, ainda que eventual, do Condomínio ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores a qualquer título, e somente poderá ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) dos que forem condôminos proprietários, ao tempo da alteração.



Condomínio Residencial RIVIERA GARDEN

Parágrafo Único - Nos contratos de alienação, locação, cessão, comodato e outros que importem em transferir o exercício dos direitos relativos ao Condomínio, ou das unidades autônomas, os Condôminos deverão fazer constar a obrigação de obediência a esta Convenção, ao Regimento Interno e às Resoluções das Assembleias, respondendo por eventuais perdas e danos e responsabilidade decorrente desta omissão.

Artigo 37º - Fica desde já estabelecido entre os condôminos que o condomínio não se responsabilizará por furtos e roubos que, por ventura, venham a ocorrer tanto no interior da área comum do condomínio como dentro das respectivas áreas privativas.

Artigo 38º - Uma cópia desta Convenção e do Regimento Interno, que oportunamente será feito, será afixada em lugar visível do Condomínio, para conhecimento geral.

Artigo 39º - Fica eleito o foro da Comarca de Mandaguaçu-PR, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para qualquer ação ou execução da aplicação de qualquer dos dispositivos desta Convenção ou de sua interpretação.

Artigo 40º - Os casos omissos serão regulados pelas disposições legais que disciplinam a matéria, especialmente pelas Leis nºs 4.591/1964, e 10.406/2002.

Maringá, 27 de janeiro de 2016.

ASSOCIAÇÃO DE CONDÔMINOS DO LOTE 20/A
Lucineia Marques Baruffi

ASSOCIAÇÃO DE CONDÔMINOS DO LOTE 20/A
Claudiney Lopes Siena

ASSOCIAÇÃO DE CONDÔMINOS DO LOTE 20/A
Nilton Cleber Biffe

2º REGISTRO CIVIL E 6º TABELIONATO DE NOTAS
COMARCA DE MARINGÁ
AV. PRUDENTE DE MORAES, 228 - ZONA 07
FONE (41) 3227-3922/3028-3022 - MARINGÁ - PR

Selo VAOJC. Peses. q. z. B. - Gay. d. b. a. f. Valide em: <http://funarper.com.br>

Reconheço por semelhança as assinaturas de **LUCINEIA MARQUES BARUFFI, CLAUDINEY LOPES SIENA e NILTON CLEBER BIFFE** (CPF nº 0103.1289285), Maringá, PR, 10 de junho de 2016.

Em Teste da Verdade

Leir Blasques de Souza Escrivente Jamentada



REGISTRO DE IMÓVEIS
ANGELINA SILVEIRA DERCI
- OFICIAL -
VICTOR CESAR ZANARDO BORGONHONE
EDSON AUGUSTO PINELLI
ESCREVENTES DE OFÍCIO
MANDAGUAÇU - ESTADO DO PARANÁ

REGISTRO DE IMÓVEIS
ANGELINA SILVEIRA DERCI - OFICIAL -
VICTOR CESAR ZANARDO BORGONHONE EDSON AUGUSTO PINELLI ESCREVENTES DE OFÍCIO
MANDAGUAÇU - ESTADO DO PARANÁ

INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

REGISTRO DE IMÓVEIS	
Comarca de Mandaguçu 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 Matrícula
No livro do protocolo n.º <u>16</u>	N.º <u>18.414</u> , do livro
EM <u>11 107 12016</u>	N.º 2, de registro Geral.
	EM <u>11 107 12016</u>

EDSON AUGUSTO PINELLI
OFICIAL SUBSTITUTO
CPF 466.072.499-72

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

REGISTRO DE IMÓVEIS	
Comarca de Mandaguçu - 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 do protocolo n.º <u>16</u>	N.º 3, de Registro Auxiliar
EM <u>11 107 12016</u>	EM <u>11 107 12016</u>

EDSON AUGUSTO PINELLI
OFICIAL SUBSTITUTO
CPF 466.072.499-72

MATRÍCULAS N.ºS. 22.347 à 22.436
