

**REGISTRO DE IMÓVEIS**2º OFÍCIO  
FOZ DO IGUAÇU - PARANÁ  
Rua Marechal Floriano Peixoto, 928  
Centro Comercial Las Hadas - Sala 08**FLÁVIO C. A. MARANHÃO**  
OFICIAL REGISTRADOR**REGISTRO AUXILIAR**

REGISTRO Nº 3.196

LIVRO

03

FICHA

01

RUBRICA

**REGISTRO AUXILIAR Nº3.196 - PROT. Nº73.852 DE 05/02/2015 - (CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO)= FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular de Convenção de Condomínio, datado de 06 de novembro de 2014. **INCOPORADORA/PROPRIETÁRIA:** 120 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA-EPP, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Maximino Tosi nº30, sala 01, Jardim Festugato, nesta cidade de Foz do Iguaçu-PR, inscrita no CNPJ/MF nº13.093.163/0001-08. **OBJETO:** A proprietária na qualidade de incorporadora, instituiu um condomínio, nos termos da Lei Federal Nº4.591/64, Decreto Nº55.815/65, Lei Federal Nº10.406/2002 (código Civil) e demais disposições legais, denominado de "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL FECHANDO RESERVA DO IGUAÇU", de uso exclusivamente residencial, conforme Registro Nº01, da Matrícula Nº37.044 do Registro Geral desta Serventia, e que vem pelo presente, estabelecer a Convenção do referido condomínio, na seguintes termos: **CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO SOCIAL, DA SEDE, DO FORO, DO OBJETO E DO PRAZO DE DURAÇÃO: Artigo 1º.** Sob a denominação de "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA IGUAÇU", fica instituído um Condomínio, com sede e foro na cidade de Foz do Iguaçu, PR, na Avenida Felipe Wandscheer, nº7335, constituído por lotes urbanizados e respectivas frações ideais relativamente ao terreno e as partes comuns, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Foz do Iguaçu, PR e devidamente registrado na Matrícula nº 37.044, do Registro de Imóveis da Comarca de Foz do Iguaçu-PR, cujas atividades regular-se-ão por esta CONVENÇÃO de CONDOMÍNIO, pelo REGIMENTO INTERNO e pela legislação que lhe for aplicável. **Parágrafo Único.** O CONDOMÍNIO tem por objetivo, exemplificativamente: a) propiciar aos condôminos a administração, manutenção, limpeza, vigilância e conservação do EMPREENDIMENTO, bem como a implementação de melhorias neles em relação aos serviços e bens próprios; b) fiscalizar a observância das restrições urbanísticas aplicáveis aos lotes urbanizados, nos termos do REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO; c) analisar os projetos apresentados em relação aos lotes urbanizados localizados no EMPREENDIMENTO, visando sua aprovação; d) incrementar a qualidade de vida e cordialidade nas relações entre os associados, bem como entre esses e os frequentadores do EMPREENDIMENTO. **Artigo 2º.** O prazo de duração do CONDOMÍNIO é indeterminado. **CAPÍTULO II - DAS ÁREAS DE PROPRIEDADE COMUNS E EXCLUSIVAS: Artigo 3º.** São partes comuns - utilizadas em comum por todos os CONDÔMINOS - não podendo ser alienadas separadamente ou divididas: a) o terreno em que se encontram as partes comuns do EMPREENDIMENTO; b) a totalidade das construções e benfeitorias realizadas nos terrenos das partes comuns, tais como, exemplificativamente, vias de acesso, passeios, áreas verdes (bosques), portarias, área de lazer, bem como aquelas que serão construídas futuramente nestes terrenos; c) todas as áreas que não forem de propriedade exclusiva dos CONDÔMINOS ou áreas de propriedade pública. **Artigo 4º.** São partes de propriedade exclusiva de cada CONDÔMINO: a) o respectivo lote urbanizado, individualizado por número e quadra. b) as construções e benfeitorias executadas pelo CONDÔMINO, no seu respectivo lote urbanizado. **Parágrafo Único:** A cada lote urbanizado corresponde uma fração ideal relativamente ao terreno e partes comuns. **CAPÍTULO III - DOS DIREITOS E DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS: Artigo 5º.** Aos CONDÔMINOS são assegurados os direitos de: a) usar, gozar e dispor da parte de sua propriedade exclusiva como melhor lhe aprouver, desde que fiquem respeitadas as disposições desta CONVENÇÃO e do REGIMENTO INTERNO, do REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO, do REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER e do direito de superfície de forma também, a não prejudicar igual direito dos demais CONDÔMINOS e a não comprometer a segurança, higiene e o bom nome do CONDOMÍNIO; b) usar a coisa comum conforme o seu destino e sobre ela exercer todos os direitos que lhe confere a presente CONVENÇÃO; c) reivindicar seu lote urbanizado de terceiros que o ocupem, vendê-lo, alugá-lo, transferindo sua propriedade e posse, independentemente da anuência dos demais CONDÔMINOS, devendo, entretanto, comunicar tal fato a administração do CONDOMÍNIO; d) convocar a Assembleia Geral pela forma prescrita nesta CONVENÇÃO, e na legislação aplicável, a ela comparecer, discutir e votar, desde que quites com as despesas condominiais; e) ser eleito, desde que quites com as despesas condominiais, para Síndico, para membro do Conselho Consultivo ou para membro do Conselho Fiscal, se instalado; f) examinar os livros e arquivos do CONDOMÍNIO, facultado o recurso para a Assembleia Geral no caso de recusa; g) propor a Assembleia as providências que lhe pareçam adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum; h) formular queixas e reclamações, em termos e por escrito ao Síndico. **Artigo 6º.** São deveres de cada CONDÔMINO, ocupantes, seus familiares e empregados: a) cumprir, fazer respeitar e fiscalizar a observância do disposto nesta CONVENÇÃO, no REGIMENTO INTERNO, no REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO e no REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER; b) contribuir, na proporção fixada para o seu lote urbanizado, para as despesas necessárias a conservação, funcionamento, limpeza e segurança do CONDOMÍNIO; c) suportar, na mesma proporção, os ônus a que estiver ou ficar sujeito o CONDOMÍNIO; d) zelar pelo asseio e segurança do CONDOMÍNIO, depositando lixo e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em sacos plásticos, próprios para tal fim; e) exigir do Síndico, as providências necessárias ao cumprimento fiel da presente CONVENÇÃO; f) comunicar ao Síndico qualquer caso de moléstia epidêmica para fins de providências junto a Saúde Pública; g) permitir ao Síndico e seus prepostos, o acesso ao lote urbanizado de sua propriedade,

SEGUE NO VERSO

3.196

REGISTRO Nº

desde que motivadamente e em data previamente firmada; h) guardar decoro e respeito no uso das partes comuns, não as usando e nem permitindo que as usem para fins diferentes daqueles a que se destinam, assim como nos lotes urbanizados. **Artigo 7º.** É vedado aos CONDÔMINOS, ocupantes, suas famílias e empregados: a) destinar o lote urbanizado as construções e benfeitorias de sua propriedade ou que ocupe, utilização diversa da finalidade estabelecida ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, a salubridade, a higiene e segurança dos demais CONDÔMINOS; b) usar, ceder ou alugar o lote urbanizado para fins incompatíveis com a decência e o sossego do CONDOMÍNIO ou permitir a sua utilização por pessoa de vida ou de costumes passíveis de repressão penal ou policial, ou de qualquer forma e modo, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do CONDOMÍNIO, incidindo, aquele que o fizer, nas disposições previstas no Código Civil; c) violar de qualquer forma a lei do silêncio, usar aparelhos radiofônicos, auto-falantes, televisão, aparelhos de som e similares, buzinas, instrumentos de sopro, corda, percussão ou quaisquer outros, em elevado som, de modo que perturbe o sossego dos CONDÔMINOS. d) promover, sem conhecimento e anuência previa do Síndico, festas, reuniões, ensaios, em seus lotes urbanizados ou partes comuns com orquestras e conjuntos musicais, quaisquer que sejam os gêneros de musica; e) gritar, conversar, discutir em voz elevada, e ainda pronunciar palavras de baixo calão, nas dependências do CONDOMÍNIO, áreas de serviço etc, que comprometam o bom nome do CONDOMÍNIO, com violação das normas elementares de boa educação, sujeitando-se o infrator as disposições pertinentes do Código Civil; f) utilizar-se dos empregados do CONDOMÍNIO para seus serviços particulares, no horário de trabalho dos mesmos; g) manter abrigo de animais domésticos e/ou exóticos, criação intensiva ou comercial de animais ou aves que venha a perturbar os demais CONDÔMINOS, devendo ser atendidas todas as restrições impostas pelos Órgãos de Saúde Pública: a posse de animais domésticos obriga aos CONDÔMINOS a tomarem medidas e precauções para que esses animais permaneçam exclusivamente dentro dos limites dos seus lotes urbanizados, respondendo a seu proprietário, por danos causados a terceiros; h) conduzir ou permitir que pessoas sob a sua responsabilidade conduzam veículo automotor nas áreas do CONDOMÍNIO, sem a devida habilitação e/ou em velocidade superior a 20km/h, comprometendo a própria segurança e a dos demais CONDÔMINOS e terceiros. **CAPÍTULO IV — DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO: Artigo 8º.** O CONDOMÍNIO é administrado pelos seguintes órgãos: a) Assembleia Geral; b) Conselho Consultivo; e c) Conselho Fiscal, se instalado pela Assembleia Geral. **Parágrafo Primeiro.** O CONDOMÍNIO será administrado e representado por um Síndico, pessoa física ou jurídica, condômino, eleito em Assembleia Geral Ordinária, nos termos definidos nesta CONVENÇÃO, com mandato máximo de 2 (dois) anos, imediatamente empossado, podendo ser reeleito. Será permitida, também, desde que aprovada por Assembleia Geral, a contratação de empresa especializada na administração de condomínios. **Parágrafo Segundo.** O REGIMENTO INTERNO disporá sobre uma estrutura administrativa para apoiar Síndico no cumprimento de suas obrigações. **Parágrafo Terceiro.** A representação do CONDÔMINO junto ao CONDOMÍNIO deverá ser exercida somente por 1 (uma) pessoa física. Na hipótese de co-titularidade de lotes urbanizados localizados no EMPREENDIMENTO, será designado 1 (um) CONDÔMINO, dentre os coproprietários, para tanto, e no caso de pessoas jurídicas, a representação será exercida pelo representante legal ou por procurador outorgado para este fim, sem isentar os demais coproprietários de lotes urbanizados das responsabilidades decorrentes. **SEÇÃO A DA ASSEMBLEIA GERAL: Artigo 9º.** A Assembleia Geral e o órgão soberano do CONDOMÍNIO, sendo constituído por todos os CONDÔMINOS no gozo de seus direitos civis e sociais e quites com suas obrigações, e suas deliberações obrigam os CONDÔMINOS, mesmo os ausentes, bem como os demais Órgãos sociais. **Parágrafo Único.** A Assembleia Geral reunir-se-á: **Ordinariamente** a) a cada ano, nos quatro primeiros meses, a fim de aprovar a orçamento de despesas, as contribuições dos CONDÔMINOS, bem como para examinar o Balanço Geral, a demonstração da Receita e Despesa e as Contas prestadas pelo Síndico e o Parecer do Conselho Fiscal, sobre eles então deliberando e, não tendo sido instaurado o Conselho Fiscal, para examinar o Relatório de Auditoria Externa, sobre ele deliberando; e b) a cada 2 anos, nos quatro primeiros meses, para eleger e, no ato, dar posse ao Síndico, membros do Conselho Consultivo e do Conselho Fiscal, se for o caso; e **Extraordinariamente:** quando convocada na forma prevista nesta CONVENÇÃO, sempre que necessário. **Artigo 10.** Compete a Assembleia Geral Extraordinária deliberar sobre qualquer assunto de interesse do CONDOMÍNIO, especialmente a: a) alteração ou reforma desta CONVENÇÃO e do REGIMENTO INTERNO, após parecer do Conselho Consultivo; b) aprovação de regulamentos ou alterações do REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO, do REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER e do REGIMENTO INTERNO; c) interpretação dos dispositivos desta CONVENÇÃO e resolução dos casos omissos, inclusive com relação aos dispositivos constantes do REGIMENTO INTERNO, do REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO e do REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER e; d) apreciação e ratificação, em última instancia, se requerido for, total ou parcialmente, das decisões do Síndico; e) destituição do Síndico, dos membros do Conselho Consultivo e do Conselho Fiscal, se este tiver sido instalado. **Artigo 11.** As Assembleias Gerais, quer sejam Ordinárias ou Extraordinárias, instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença mínima de metade mais um dos CONDÔMINOS e, em segunda convocação, com qualquer número. **Parágrafo Primeiro.** Observadas as ressalvas deste Artigo, todas as decisões das assembleias, Ordinárias ou Extraordinárias, deverão ser tomadas pela maioria absoluta dos votos válidos, não se computando os votos em branco, obrigando os dissidentes e os ausentes. **Parágrafo Segundo.** Para as deliberações que tenham por objeto a destituição do Síndico, membros do Conselho Consultivo e do Conselho Fiscal, se este tiver sido instalado, as quais deverão ser convocadas nos 15 (quinze) dias seguintes a conclusão do processo administrativo, conforme estabelecido nesta CONVENÇÃO, a alteração ou reforma da CONVENÇÃO e do REGIMENTO INTERNO, serão exigidos os votos concordes de dois terços (2/3) dos votos em Assembleia, especialmente convocada para este fim. Depende da aprovação pela

SEGUE

LIVRO	REGISTRO	FICHA	RUBRICA
03	3.196	02	

unanimidade dos CONDOMINIOS, a mudança da destinação dos lotes urbanizados. Parágrafo Terceiro. As deliberações que impliquem em alteração a esta CONVENÇÃO, visando a alteração das características peculiares do CONDOMÍNIO, bem como as matérias constantes do Artigo 8 Parágrafos Segundo e Terceiro do Artigo 10. Parágrafo Primeiro do Artigo 11, Artigo 14 e Artigos 31 a 33 bem como seus Parágrafos, desta CONVENÇÃO, dependerão, além da aprovação dos CONDÔMINIOS, em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, obedecendo-se o quórum de votação previsto nesta CONVENÇÃO. **Artigo 12.** As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Síndico, mediante edital que mencionará dia, hora, local e forma de sua realização, bem como expressa e claramente, a Ordem do Dia a ser debatida e deliberada. Parágrafo Primeiro. As Assembleias Gerais podem, ainda, ser convocadas: (i) por qualquer dos membros do Conselho Consultivo quando estes, tendo solicitado por escrito ao Síndico a realização da Assembleia Geral e este último não a tenha convocado no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da respectiva solicitação; (ii) pelos CONDÔMINIOS, por meio de requerimento dirigido ao Síndico, desde que contenha assinaturas de, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CONDÔMINIOS; (iii) por 2/3 (dois terços) dos membros do Conselho Fiscal, se instalado, arredondando-se para cima caso se obtenha número fracionado. Parágrafo Segundo. Se o CONDOMÍNIO dispuser de meios, ou puder obtê-los razoavelmente, a participação dos CONDÔMINIOS em Assembleia Gerais poderá dar-se a distancia, por voto telefônico, videoconferência, correio, via Internet ou outro meio de comunicação que possa assegurar a autenticidade do voto do CONDÔMINO. **Artigo 13.** O edital de convocação da Assembleia Geral deverá consignar horários diferentes para a sua instalação em primeira convocação e em segunda convocação, sendo autorizada a instalação da Assembleia, em segunda convocação, no mesmo dia da primeira convocação, com um intervalo mínimo de 30 (trinta) minutos. Será aconselhável que o edital também seja afixado na portaria do CONDOMÍNIO. Parágrafo Único. Quando o Síndico entender conveniente, poderá, ainda, juntamente com o cumprimento das obrigações referentes à publicação do edital de convocação da Assembleia Geral, promover a distribuição de cartas circulares aos CONDÔMINIOS, informando-os da realização da Assembleia Geral. **Artigo 14.** A Assembleia Geral será instalada pelo Síndico ou, na sua ausência ou impedimento, por delegação a qualquer membro do Conselho Consultivo, e será presidida pelo Presidente escolhido pelos CONDÔMINIOS presentes, por votação ou aclamação. Parágrafo Único. O Presidente eleito convidará, a seguir, um Secretário. **Artigo 15.** Nas deliberações das Assembleias Gerais os votos serão computados da seguinte maneira: i) um voto por lote urbanizado mais um voto adicional havendo construção sendo que, caso haja desmembramento, unificação ou remembramento, cada lote urbanizado resultante terá direito a um voto. Parágrafo Primeiro. Somente poderão votar e ser votados os CONDÔMINIOS regularmente registrados nos livros sociais, até 24 (vinte e quatro) horas antes da data da realização da Assembleia que estejam em dia com suas obrigações junto ao CONDOMÍNIO. Parágrafo Segundo. O voto adicional em razão da existência de área construída somente se tomará atribuível caso o titular do lote urbanizado tenha entregado ao CONDOMÍNIO cópia do "habite-se" da construção e tenha recebido a Carta de Liberação nos termos definidos no REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO, até um dia antes da data da realização da Assembleia. Parágrafo Terceiro. É permitido o voto por procuração, e cada CONDÔMINO ou terceiros poderão representar até 05 (cinco) mandantes. Parágrafo Quarto. Na ocorrência da hipótese prevista no Parágrafo Segundo do Artigo 12, o CONDÔMINO poderá votar por meio eletrônico, mediante utilização de senha ou código similar, ou, ainda, por fac-símile enviado ao CONDOMÍNIO. Parágrafo Quinto. O que compõe a ÁREA DE LAZER, e o Lote que compete a Portaria, não terão direito a voto. **Artigo 16.** Quando forem julgadas em grau de recurso as decisões do Síndico, do Conselho Consultivo ou do Conselho Fiscal, a votação da Assembleia Geral será feita por voto secreto, depositado em uma própria. Nas demais, a votação será aberta, salvo se a Assembleia optar pela votação secreta. Parágrafo Único. Em qualquer dos casos, o Presidente poderá instalar uma ou mais mesas receptoras e apuradoras, designando-lhes receptores e escrutinadores. **Artigo 17.** Os assuntos tratados e as decisões tomadas em cada Assembleia serão registrados em atas em folhas avulsas pelo Secretário da Mesa e a respectiva Ata será assinada pelo Presidente e pelo Secretário. **SEÇÃO B - CONSELHO CONSULTIVO: Artigo 18.** A Assembleia Geral elegera um Conselho Consultivo composto de três CONDÔMINIOS com mandato por dois anos, que exercerão gratuitamente suas funções, ao qual compete: a) assessorar o Síndico na solução dos problemas do Condomínio, independentemente da estrutura administrativa instituída pelo REGIMENTO INTERNO; b) opinar nos assuntos pessoais entre Síndico e as CONDÔMINIOS; c) dar parecer em matéria relativa a despesas extraordinárias; d) assessorar o Síndico na interpretação do estabelecido nesta CONVENÇÃO, no REGIMENTO INTERNO e nos REGULAMENTOS que serão baixados posteriormente; e) autorizar despesas imprevistas e que não possam aguardar a Convocação da Assembleia; f) aprovar os projetos de edificações a serem construídas nas partes comuns e lotes urbanizados do EMPREENDIMENTO; g) fiscalizar os contratos assinados pelo Síndico; h) aplicar penalidades aos condôminos infratores, previstas nos REGULAMENTOS; i) aplicar penalidades aos executores de obras e serviços, pelos prejuízos causados aos CONDÔMINIOS ou ao CONDOMÍNIO. Parágrafo Primeiro. Os membros do Conselho Consultivo tomarão posse assim que forem eleitos, permanecendo em seus cargos até a data da posse do novo Conselho Consultivo eleito. Na mesma Assembleia Geral Ordinária serão eleitos 2 (dois) Suplentes, que somente comporão o Conselho Consultivo em caso de vacância, dos membros Efetivos, por morte, renúncia ou perda do mandato dos mesmos. Parágrafo Segundo. Serão eleitos membros do Conselho Consultivo os CONDÔMINIOS mais votados, até ser completado o número de vagas. Os membros eleitos escolherão, entre si, aqueles que ocuparão os cargos de Presidente, Vice-Presidente e Secretário. Serão

Suplentes os 2 (dois) mais votados, após o preenchimento das 3 (três) primeiras vagas. Parágrafo Terceiro. Os cargos do Conselho Consultivo somente poderão ser preenchidos por CONDÔMINOS pessoas físicas, maiores de 18 (dezoito) anos, ou representantes legais dos CONDÔMINOS pessoa jurídica que preencham esses requisitos, devidamente registrados como CONDÔMINOS. Os respectivos mandatos, salvo nas hipóteses de destituição ou perda de mandato, prorrogar-se-ão até a posse dos que forem eleitos para substituí-los. **Artigo 19.** O Conselho Consultivo reunir-se a: (I) Ordinariamente: no último bimestre de cada ano, para deliberar sobre a Proposta Orçamentária e o Plano de Obras apresentados pelo Síndico para o ano seguinte; e (II) Extraordinariamente: para deliberar sobre assuntos de interesse social, especialmente, mas não se limitando a: a) dar parecer sobre os reajustes não primitivamente previstos, revisões do valor das taxas, complementações ou cobrança de taxas extraordinárias que serão deliberadas em Assembleia; b) julgar, em grau de recurso, os casos de aplicação de penalidades aos CONDÔMINOS e funcionários, as representações formuladas ao Conselho Consultivo, bem como fixar o valor das multas pecuniárias; c) elaborar e aprovar seu Regimento Interno, assim como todas as reformulações, bem como demais Regimentos que se fizerem necessários para o bom funcionamento do CONDOMÍNIO; d) interpretar esta CONVENÇÃO e, quando necessário, suprir suas omissões, com relação às matérias de sua competência, bem como cumprir e fazer cumprir as deliberações das Assembleias Gerais. **Artigo 20.** A convocação para as reuniões será feita pelo Presidente do Conselho Consultivo, ou substituto legal. Parágrafo Único. As reuniões do Conselho Consultivo poderão ser assistidas por todos os CONDÔMINOS, **Artigo 21.** Nas reuniões do Conselho Consultivo, cada membro Efetivo tem direito a 1 (um) voto, cabendo, entretanto, ao Presidente do Conselho, ou o seu substituto estatutário, quando no exercício da Presidência, o voto de desempate. **SEÇÃO C DO SÍNDICO: Artigo 22.** Caberá ao Síndico tomar todas as medidas relativas à administração e gerenciamento necessárias para o perfeito e pleno funcionamento do CONDOMÍNIO e cumprimento de seus objetivos, sendo suas atribuições, dentre outras: a) representar ativa ou passivamente o CONDOMÍNIO, em Juízo ou fora dele; b) administrar o CONDOMÍNIO executando fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembleia Geral; c) cumprir e fazer cumprir a lei, a presente CONVENÇÃO, o REGIMENTO INTERNO, os REGULAMENTOS DO CONDOMÍNIO e da ÁREA DE LAZER e as decisões das Assembleias; d) mandar executar consertos e reparos de pouca monta e urgentes, até um quantitativo definido pelo Conselho Consultivo e anualmente fixado pela Assembleia Geral, nos bens e instalações danificados eventualmente ou acidentalmente; e) mandar executar consertos e reparos de vulto, que sejam urgentes, nos bens e instalações do CONDOMÍNIO, mas, neste caso, após consulta ao Conselho Consultivo; f) nomear, contratar, fiscalizar, demitir empregados e delegar atribuições, bem como estabelecer as respectivas remunerações, observados os limites do Orçamento Financeiro previamente fixados; g) representar o CONDOMÍNIO perante estabelecimentos de crédito, abrindo e movimentando contas, vedado o uso do nome do CONDOMÍNIO para tomar empréstimos, prestar aval, fiança, endossos e demais atos, sem a deliberação da Assembleia Geral, ouvido o Conselho Consultivo; h) representar os interesses do CONDOMÍNIO perante Repartições Públicas e Empresas Concessionárias ou Permissionárias de Serviços públicos, assim como perante demais pessoas físicas ou jurídicas; i) advertir verbalmente ou por escrito, ouvindo, neste caso, se julgar conveniente o Conselho Consultivo, o CONDÔMINO acusado de infração aos dispositivos desta CONVENÇÃO, do REGIMENTO INTERNO, do REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO e da ÁREA DE LAZER ou desobediência à resolução da Assembleia Geral; j) cobrar e receber amigável ou judicialmente, as contribuições referentes às despesas ordinárias e extraordinárias, do CONDOMÍNIO, em nome e por conta deste, podendo, na cobrança judicial, constituir advogado; l) impor e cobrar multa estipulada na CONVENÇÃO, no REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO e no REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER ou em resolução da Assembleia Geral; m) prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da Administração, mantendo e escriturando o Livro-Caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Fiscal; n) efetuar o seguro das partes comuns do CONDOMÍNIO, conforme o que dispuser o REGIMENTO INTERNO e as resoluções da Assembleia Geral; o) convocar as Assembleias Gerais Ordinárias nas épocas próprias e as Extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerido fundamentalmente por um grupo que represente, no mínimo, um quinto dos CONDÔMINOS; p) elaborar a proposta orçamentária e prestar contas a Assembleia Geral Ordinária, nas épocas próprias desta, ou em qualquer tempo em que o Conselho Fiscal ou a Assembleia Geral o solicite; q) submeter, aos Conselhos Fiscal e Consultivo, tanto a proposta orçamentária ordinária, como as propostas de investimento e de despesas extraordinárias, bem como a prestação de contas, com 15 dias de antecedência, a realização da Assembleia Geral, a fim de que os Colegiados possam dar parecer antecipado e instruir a documentação a ser encaminhada para votação. r) interpretar e resolver os casos omissos e, sofrendo contestações, consultar o Conselho Consultivo, o qual poderá encaminhar ou não, conforme julgue necessário, a discordância a apreciação da Assembleia Geral, em sua reunião subsequente ao fato; s) comunicar a Assembleia Geral as citações que receber e as providências tomadas; t) entregar, sob protocolo, aos novos proprietários de lote urbanizado alienado, os regulamentos pertinentes ao CONDOMÍNIO. Parágrafo Único. O Síndico será eleito em Assembleia Geral Ordinária, com mandato de 2 (dois) anos permitida a reeleição, devendo o mandato do síndico coincidir com o encerramento do ano civil. O cargo deverá ser preenchido por CONDÔMINOS pessoas físicas, maiores de 18 (dezoito) anos, ou representantes legais de

LIVRO	REGISTRO	FICHA	RUBRICA
03	3.196	03	

CONDÔMINOS pessoa jurídica que preencham esses requisitos, devidamente registrados como CONDÔMINOS. Os respectivos mandatos, salvo nas hipóteses de destituição ou perda de mandato, prorrogar-se-ão até a posse dos que forem eleitos para substituí-los. A remuneração do síndico será definida preferencialmente na primeira Assembleia Geral Ordinária. **Artigo 23.** O Síndico manterá atualizados os seguintes elementos, que serão obrigatoriamente transferidos a seus sucessores: a) livro de registro de moradores; b) livro de atas; e) livro de registro de presença nas Assembleias Gerais; d) fichário de empregados; e) livro-caixa; f) registro de procuradores; g) arquivo de documentos de propriedade do CONDOMÍNIO, inclusive, escrituras, plantas, etc.; h) outras que a prática aconselhar ou que sejam exigidos por lei. **Parágrafo Único.** Esses livros e registros serão numerados e rubricados pelo Síndico, e também por quem a Assembleia Geral designar. **Artigo 24.** Nos seus impedimentos eventuais, o Síndico será substituído pelo Presidente do Conselho Consultivo. Em caso de vacância definitiva do Síndico, a Assembleia Geral elegerá outro que exercerá mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição ou renúncia, o Síndico prestará imediatamente contas de sua gestão. **Artigo 25.** 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 26.** O Síndico poderá delegar suas funções Administrativas a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade e desde que aprovado pela Assembleia Geral. **SEÇÃO D — CONSELHO FISCAL: Artigo 27.** O Conselho Fiscal poderá ser instalado pela Assembleia Geral, nas condições definidas nesta CONVENÇÃO. Em tal hipótese, serão eleitos em Assembleia Geral Ordinária com mandato de 2 (dois) anos, passível de renovação, 3 (três) membros Efetivos e 2 (dois) Suplentes dentre os CONDÔMINOS, sendo 1 (um) deles eleito Presidente por seus pares. **Parágrafo Primeiro.** Observado o disposto no Parágrafo abaixo, as Suplentes substituirão os Efetivos em seus impedimentos, ausências ou licenças, assumindo o cargo o Suplente mais antigo no quadro social. O prazo do mandato do Suplente perdurará até o final daquele previsto para completar o do Conselheiro que estiver substituindo. **Parágrafo Segundo.** Ocorrendo destituição, perda de mandato ou renúncia de qualquer membro do Conselho Fiscal, e não havendo Suplentes na forma do disposto no Parágrafo Primeiro acima, será outro eleito por Assembleia Geral, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias. **Parágrafo Terceiro.** Os cargos do Conselho Fiscal somente poderão ser preenchidos por CONDÔMINOS pessoas físicas, maiores de 18 (dezoito) anos, ou representantes legais de CONDÔMINOS pessoa jurídica que preencham esses requisitos, devidamente registrados como CONDÔMINOS. Os respectivos mandatos, salvo nas hipóteses de destituição ou perda de mandato, prorrogar-se-ão até a posse dos que forem eleitos para substituí-los. **Artigo 28.** Ao Conselho Fiscal compete: a) examinar, trimestralmente, os livros, documentos e balancetes encaminhados pelo Síndico, emitindo Parecer sobre tais documentos, encaminhando novamente ao Síndico para apresentação a Assembleia Geral, de forma a atender aos prazos previstos nesta CONVENÇÃO; b) examinar, anualmente, a Relatório Anual, o Balanço Geral e a Demonstração da Receita e Despesa elaborados pelo Síndico, emitindo Parecer sobre tais documentos, encaminhando ao Síndico para apresentação a Assembleia Geral, de forma a atender aos prazos previstos nesta CONVENÇÃO; e c) praticar todos os atos permitidos por Lei e por esta CONVENÇÃO, no cumprimento fiel de suas funções. **Parágrafo Primeiro.** Perderá o mandato o Conselheiro Fiscal que, por 3 (três) vezes consecutivas ou 5 (cinco) alternadas, durante o ano civil, faltar, sem justificativa escrita, as reuniões fixadas. **Parágrafo Segundo.** Não poderão ser eleitos para o Conselho Fiscal os membros do Conselho Consultivo ou seus cônjuges, seus parentes até terceiro grau, consanguíneos ou afins, bem como o que foi eleito Síndico no mandato imediatamente anterior. **Artigo 29.** Enquanto o Conselho Fiscal não tiver sido instalado pela Assembleia Geral, suas funções poderão ser desempenhadas por empresa externa de auditoria, a qual será contratada pelo Síndico, nos termos e condições da presente CONVENÇÃO. **CAPÍTULO V — DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO: Artigo 30.** A receita do CONDOMÍNIO se constituirá dos pagamentos efetuados pelos CONDÔMINOS correspondentes as mensalidades e as taxas elencadas nesta CONVENÇÃO e as demais taxas e/ou contribuições, desde que, aprovadas pela Assembleia Geral. **Parágrafo Único.** Os recursos arrecadados não poderão ser aplicados para fins estranhos às atividades do CONDOMÍNIO. **Artigo 31.** Os CONDÔMINOS se obrigam a concorrer com todas as despesas necessárias ao bom funcionamento do CONDOMÍNIO. Os valores ordinariamente devidos ao CONDOMÍNIO serão sempre a título de taxas e abrangerão todas as despesas incorridas pelo CONDOMÍNIO em sua área de atuação. **Parágrafo Único.** Fica facultado ao Síndico, desde que com a anuência do Conselho Consultivo, isentar do pagamento das taxas devidas ao CONDOMÍNIO os imóveis situados na área de atuação do CONDOMÍNIO que venham a ser alienados a Prefeitura Municipal, a qualquer concessionária de serviços públicos ou ao próprio CONDOMÍNIO, desde que tais imóveis sejam destinados a, primordialmente, servir ao CONDOMÍNIO. **Artigo 32.** Será cobrada dos CONDÔMINOS a taxa mensal denominada TAXA CONDOMINIAL, referente ao custeio das despesas com conservação em geral, vigilância, coleta de lixo, iluminação, impostos e taxas que incidam sobre as coisas comuns do EMPREENDIMENTO e outros itens necessários ou convenientes a sua manutenção. **Artigo 33.** Compete a Assembleia fixar o orçamento das despesas comuns e cabe aos CONDÔMINOS concorrer para o custeio das referidas despesas. **Parágrafo Primeiro.** A TAXA CONDOMINIAL será devida a partir da data de entrega do CONDOMÍNIO, considerada, para todos os fins de direito, a data de postagem de carta registrada a ser enviada aos CONDÔMINOS, comunicando a conclusão das obras de infraestrutura do CONDOMÍNIO e da ÁREA DE LAZER. **Parágrafo Segundo.** Os valores que compõem a primeira TAXA CONDOMINIAL, e que perdurarão até eventual revisão pela Assembleia, na forma do **Parágrafo Terceiro** adiante, são aqueles definidos em Assembleia, posteriormente à entrega da

infraestrutura. Tais valores serão reajustados anualmente de, acordo com a variação acumulada do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas ou por índice que o venha a substituir caso seja extinto, ou na falta deste, índice diverso aprovado em assembleia. O CONDOMÍNIO poderá alterar os valores, suplementá-los ou revisá-los, observada sua CONVENÇÃO. Na omissão, os reajustes ocorrerão no dia 01 de cada ano civil, levando-se em conta a variação ocorrida desde o último reajuste. Parágrafo Terceiro. A qualquer época, os valores das taxas e das atividades definidas neste Artigo, ou exercidas em geral pelo CONDOMÍNIO poderão ser revistos ou complementados, inclusive por meio da cobrança de taxas extraordinárias e/ou de obras, conforme vier a decidir a Assembleia, independentemente da indexação prevista no Parágrafo acima, desde que aprovadas pela Assembleia Geral. **Artigo 34.** Os CONDÔMINOS pagarão a TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO, calculada com base no valor fixado por metro quadrado de área construída, referente a análise de adequação dos projetos de construção as regras e restrições urbanísticas, bem como com relação a eventuais alterações de projeto, conforme o previsto no REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO. Parágrafo Primeiro. A TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO será devida em cada pedido de aprovação de projeto de construção, na forma do REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO, e pagável juntamente com a formulação do pedido, observado o valor mínimo fixado pelo Síndico. Parágrafo Segundo. Em caso de alteração de projeto, será cobrada a TAXA DE ALTERAÇÃO DE PROJETO, referente à análise de adequação da alteração de projeto de construção anteriormente aprovado as regras e restrições urbanísticas, na forma do disposto no REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO, no valor equivalente (i) a TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO, fixado por metro quadrado com base na área construída total do projeto, quando se tratar de alteração de mais de 50% (cinquenta por cento) da área; (ii) a TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO, fixado por metro quadrado proporcionalmente a área alterada, quando se tratar de alteração menor ou igual a 50% (cinquenta por cento). **Artigo 35.** Poderão, ainda, ser cobradas dos CONDÔMINOS, contribuições adicionais a título de taxas extraordinárias ou de obras, em razão da realização de benfeitorias necessárias no CONDOMÍNIO ou por déficit, visto, estarem as despesas superando ou em vias de superar as receitas. **Artigo 36.** No caso de não pagamento de qualquer valor devido ao CONDOMÍNIO, sobre os montantes devidos nos seus vencimentos, haverá o acréscimo de: (i) correção monetária calculada pro-rata dia, conforme Parágrafo Primeiro abaixo; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração; e (iii) multa de 2% sobre o valor em atraso. Parágrafo Primeiro. A correção monetária será integral no dia de divulgação do índice adotado e proporcional a cada dia, até nova divulgação, quando será integral, e assim sucessivamente. Salvo deliberação em contrário da Assembleia, será aplicada a variação positiva e acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por índice que o venha a substituir caso seja extinto, ou na falta deste, índice diverso aprovado em assembleia, como indexador para cálculo da correção monetária, desde o vencimento dos valores em aberto até seu efetivo pagamento ao CONDOMÍNIO. Parágrafo Segundo. O Síndico poderá regulamentar as formas de aplicação, diminuição ou anistia dos acréscimos sobre o atraso de pagamento, desde que com a aprovação do Conselho Consultivo. Parágrafo Terceiro. Para o cumprimento das obrigações acima previstas por parte dos CONDÔMINOS, o CONDOMÍNIO poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive levando a protesto o débito não pago e promovendo o respectivo processo de execução. Parágrafo Quarto. O não pagamento das taxas devidas, pelos CONDÔMINOS, acarretará, ainda, na aplicação das penalidades previstas. **CAPÍTULO VII - EXERCÍCIO SOCIAL E BALANÇO: Artigo 37.** O exercício social coincide com o ano civil e é disciplinado pelo orçamento. A Proposta Orçamentária será elaborada pelo Síndico e apresentada ao Conselho Fiscal no prazo previsto nesta CONVENÇÃO. Parágrafo Primeiro. Não sendo apresentada a Proposta Orçamentária em tempo hábil ou, sendo ela rejeitada, sem prejuízo de complementações que vierem a ser decididas na forma da presente CONVENÇÃO, até que o Síndico decida a respeito, inclusive, pela aplicação ou convalidação de forma retroativa, será repetido o Orçamento anterior, devidamente reajustado, com base na variação do Índice Geral de Preços de Mercado publicado pela Fundação Getúlio Vargas ou, sucessivamente, qualquer índice oficial. Parágrafo Segundo. Na hipótese de não aprovação da Proposta Orçamentária, nova proposta deverá ser apresentada em até 60 (sessenta) dias, observadas as disposições do Parágrafo anterior. Parágrafo Terceiro. O CONDOMÍNIO criará, no ano civil imediatamente após 03 (três) anos da constituição do CONDOMÍNIO, um Fundo de Reserva num total equivalente a 1 (um) mês de arrecadação da TAXA CONDOMINIAL, devida pelos CONDÔMINOS. Os valores para constituir o Fundo de Reserva serão cobrados dos CONDÔMINOS juntamente com os valores devidos ao CONDOMÍNIO e serão equivalentes a 5% (cinco por cento) da TAXA CONDOMINIAL. Parágrafo Quarto. Atingido o montante previsto, o Síndico suspenderá a cobrança do Fundo de Reserva e, quando ficar abaixo, recomeçará a cobrá-lo. Havendo sobre em caixa, o Síndico, a seu critério, poderá optar pela suspensão da cobrança do Fundo de Reserva. **Artigo 38.** A Proposta Orçamentária poderá ser suplementada no decurso do exercício, para deliberação do Síndico e mediante proposta fundamentada do Conselho Consultivo, acompanhada de exposição da situação econômico-financeira do CONDOMÍNIO e Parecer do Conselho Fiscal. Parágrafo Primeiro. Havendo acréscimo nas despesas, a Proposta indicará recursos para a respectiva cobertura. Parágrafo Segundo. Toda compra de material de qualquer tipo, contratação ou locação de serviços que venham a onerar a CONDOMÍNIO em valor superior a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), corrigidos anualmente pelo IGP-M da Fundação Getúlio

Vargas, ou por índice que o venha a substituir caso seja extinto, ou na falta deste, índice diverso aprovado em assembleia, ou outro valor que venha a ser estipulado pelo Síndico, deverão ser procedidos de tomadas de preços de, pelo menos, 3 (três) proponentes, salvo nos casos de fornecedor Único de produtos ou de serviços ou nos casos de emergência. Deverão ficar consignados em ata os motivos determinantes do procedimento e ser entregues ao Síndico, no prazo de 5 (cinco) dias, para que este de ciência do fato a seus pares na primeira reunião que se realizar. Parágrafo Terceiro. Excepcionalmente, serão admitidas a aquisição de materiais ou a contratação de serviços de emergência, não previstas no Orçamento. Ocorrendo o fato, e desde que seu custo unitário seja superior a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), corrigidos anualmente pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, ou por índice que o venha a substituir caso seja extinto, ou na falta deste, índice diverso aprovado em assembleia, deverá o mesmo ser comunicado ao Presidente do Conselho Consultivo, para que este, no prazo de 5 (cinco) dias, convoque extraordinariamente o Conselho Consultivo para a apreciação da matéria. Em tal reunião deverá o Síndico, justificar a despesa e indicar também os recursos para a respectiva cobertura. Parágrafo Quarto. Os valores retro referidos serão corrigidos mensalmente, a partir da data da presente CONVENÇÃO, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) publicado pela Fundação Getúlio Vargas ou por índice que o venha a substituir caso seja extinto, ou na falta deste, índice diverso aprovado em assembleia.

**Artigo 39.** A receita do CONDOMÍNIO será oriunda dos pagamentos das taxas definidas nesta CONVENÇÃO, efetuados pelos CONDÔMINOS em decorrência das atividades exercidas ou colocadas a disposição pelo CONDOMÍNIO, bem como de contribuições, doações e rendas eventuais. Parágrafo Único. É defeso o uso de verbas do CONDOMÍNIO para fins estranhos aos seus objetivos. **Artigo 40.** A despesa do CONDOMÍNIO abrangerá tudo quanto for necessário ao desenvolvimento de seu objeto social, destacando-se; o pagamento dos empregados e contratados do CONDOMÍNIO; (ii) o pagamento de serviços a serem executados por terceiros, contratados pelo Síndico; (iii) a conservação normal dos bens do patrimônio social; (iv) a compra de bens de uso perecíveis e sua substituição; e (v) os gastos decorrentes da existência do CONDOMÍNIO, seu funcionamento e administração, inclusive com relação à ÁREA DE LAZER. **Artigo 41.** Anualmente, com data de 31 de dezembro de cada ano, será levantado um Balanço Geral, com a respectiva Demonstração da Receita e Despesa do exercício. Poderão, entretanto, ser levantados Balanços Especiais, extraordinariamente, sempre que convier aos interesses sociais. **CAPÍTULO IX -- DISPOSIÇÕES GERAIS. Artigo 42.** Sem prejuízo de outras cominações legais ou contratuais, a infração às disposições do REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO, do REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER e do REGIMENTO INTERNO acarretará aplicação de multas, as quais, uma vez previstas nos respectivos documentos serão aplicadas pelo Síndico. Parágrafo Único. Os valores fixados para multas serão reajustados anualmente pela variação do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por índice que o venha a substituir caso seja extinto, ou na falta deste, índice diverso aprovado em assembleia, ressalvada a competência do Síndico para revê-los. **Artigo 43.** Na hipótese de criação de lei superveniente que altere disposições da presente CONVENÇÃO, em especial possibilitando a eleição dos administradores de forma diversa da prevista na presente CONVENÇÃO, ou seja, possibilitando ao Síndico nomear terceiros, não eleitos em Assembleia Geral, para assumir tal tarefa, ou, ainda lei superveniente venha a reduzir o quórum de presença para a destituição dos administradores e alteração desta CONVENÇÃO, tais disposições passarão a ser aplicáveis a presente CONVENÇÃO de imediato, sem que outra formalidade seja exigida. **Artigo 44.** São considerados CONDÔMINOS para fins desta CONVENÇÃO todos os adquirentes de lotes urbanizados do CONDOMÍNIO. **Artigo 45.** O patrimônio do CONDOMÍNIO será constituído pelos bens móveis e imóveis que venham por ele ser adquiridos e assim, também, pelos demais valores que vierem a compor tal patrimônio, a título de contribuições de CONDÔMINOS ou terceiros. **Artigo 46.** Os casos omissos a esta CONVENÇÃO e ao REGIMENTO INTERNO serão resolvidos pelo Síndico quando a urgência e boa norma administrativa o exigirem, desde que isto não importe em despesa extraordinária, caso em que deverá agir de conformidade com o que dispõe esta CONVENÇÃO e o REGIMENTO INTERNO e desde que não haja manifestação por escrito de CONDÔMINO que alegue lesão de direitos, hipótese em que o Síndico deverá encaminhar a matéria à consideração do Conselho Consultivo e este, julgando necessário deverá convocar a Assembleia Geral para deliberar especialmente sobre o assunto. **Artigo 47.** Nenhum dos membros dos órgãos administrativos fará jus a qualquer remuneração ou vantagem econômica ou financeira, salvo deliberação em contrário da Assembleia Geral. **Artigo 48.** Fazem parte integrante desta CONVENÇÃO, o REGIMENTO INTERNO, o REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO e o REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER. **Artigo 49.** Fica eleito o foro da comarca de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, para dirimir todas as questões oriundas desta CONVENÇÃO, excluindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que seja. **Artigo 50.** A presente CONVENÇÃO foi aprovada em Assembleia Geral de Constituição realizada no dia 06/11/2014. **FUNREJUS:** Isento (Art. 3º, alínea b, item 09 da Lei Estadual Nº12.216/98). C:200(vrc)=R\$33,40. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. FOZ DO IGUAÇU, 09 DE MARÇO DE 2015. (a) (VBZ).(LKT). Arq. 73852/2015.

AV=01/3.196 PROT. Nº80.103 DE 04/07/2016 - (REGIMENTO INTERNO) = De conformidade com instrumento particular, datado de 28 de agosto de 2016, nesta cidade, município e comarca, procede a esta averbação para consignar que fica instituído o regime interno do Condomínio Residencial Horizontal Fechado Reserva do Iguaçu, passando a ser da seguinte forma:

SEGUE NO VERSO

**CAPÍTULO I - DO REGIME JURÍDICO E OBJETIVO**

1. O Regulamento Interno do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL FECHADO RESERVA DO IGUAÇU rege-se pelas disposições estipuladas nesta Convenção, bem como, pelos preceitos legais vigentes, notadamente, os dispostos na Lei nº. 4.591, de dezembro de 1964 e Lei nº. 10.406 de janeiro de 2002.
2. Constituindo-se em instrumento regimental cujas normas são de cumprimento obrigatório, seu regime jurídico vincula a administração do Condomínio, os condôminos e todos aqueles que mantenham qualquer relação com o condomínio, exigindo.
3. Este Regulamento tem como objetivo estabelecer normas e procedimentos relativos ao uso, ocupação e a utilização das áreas de propriedade exclusiva, das áreas de propriedade comum, das edificações e dos equipamentos comunitários do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA IGUAÇU visando à coabitação ordeira e harmônica dos seus Condôminos e usuários.

**CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES**

4. Para os fins deste Regulamento do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA IGUAÇU os termos abaixo têm os seguintes significados:

- I. ALINHAMENTO: a linha divisória entre o lote e o logradouro público.
- II. ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO: É a medida a partir da cota média do meio-fio em frente ao lote, segundo uma linha perpendicular ao referido perfil até o ponto mais alto da edificação, excluindo-se os volumes de caixa d'água e casa de máquinas de elevadores. Quando a edificação apresentar pavimento subsolo, as alturas estabelecidas para observação continuam a ser medidas a partir do nível da cota média do meio-fio em frente ao lote.
- III. ALVARÁ: ato administrativo por meio do qual o Poder Público concede autorização para a execução de projeto de construção, de reforma ou de outro serviço, conforme o caso.
- IV. ÁREA CONSTRUÍDA: a área da superfície correspondente à projeção horizontal das áreas cobertas da edificação, não sendo computadas nesse cálculo as áreas pavimentadas descobertas e Piscina.
- V. ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: somatória das áreas construídas dos diversos pavimentos de toda a edificação no lote excluindo-se o pavimento subsolo, quando houver.
- VI. ÁREA DE LAZER: área composta pela Quadra "Área de Lazer" e pelo Boulevard, em que serão implementados pelos EMPREENDEDORES e mantidos pelo Condomínio, edificações destinados à recreação dos Condôminos e de terceiros convidados pelos Condôminos.
- VII. ÁREA VERDE: área destinada ao plantio de gramas, arbustos, árvores ou outras plantas ornamentais.
- VIII. ÁREA NÃO EDIFICANDA: a área onde não é permitido edificar.
- IX. ÁREA OCUPADA: a área de projeção em plano horizontal, das edificações, sobre o lote.
- X. ÁREA PERMEÁVEL: a área desprovida de construção ou pavimentação que caracterize impermeabilização do solo, e que possibilite a infiltração das águas pluviais que incidem sobre o lote, assim como projeção horizontal de edificação ou avanço de pavimento subsolo.
- XI. ÁREA RESIDENCIAL: parte do condomínio destinada exclusivamente a edificações residenciais unifamiliares, composta pelas Quadras descritas na planta do condomínio.
- XII. BALANÇO: qualquer elemento construtivo cuja projeção horizontal situa-se, fora do perímetro determinado pelos elementos estruturais ou de vedação do pavimento.
- XIII. BEIRAL: o prolongamento da cobertura que sobressai do perímetro determinado pelos elementos estruturais ou de vedação da edificação.
- XIV. CARTA DE LIBERAÇÃO: o documento expedido pelo Condomínio, a requerimento do Condômino quando do término da obra, atestando o atendimento ao disposto neste Regulamento.
- XV. CONDÔMINO: todo proprietário ou promitente comprador de lote.
- XVI. CONDOMÍNIO: o CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO RESIDENCIAL RESERVA DO IGUAÇU é o parcelamento em lotes, vias, calçadas, áreas de lazer e área verde.
- XVII. DESMEMBRAMENTO DE LOTES: parcelamento do solo que não resulte em aberturas de vias.
- XVIII. DIVISA: a linha limítrofe de um Lote; divisa direita é a que fica a direita de uma pessoa postada dentro do lote e voltada para a Testada principal.
- XIX. EDÍCULA ou INSTALAÇÃO DE APOIO À EDIFICAÇÃO PRINCIPAL: a denominação genérica para o compartimento acessório da edificação principal separado desta e localizado na

SEGUIE

LIVRO	REGISTRO	FICHA	RUBRICA
03	3.196	05	

área situada entre a fachada posterior e a divisa de fundo do lote.

XX. EDIFICAÇÃO ÚNICA: a edificação única no lote, sem qualquer construção acessória.

XXI. FAIXA DE RECUO: área do lote não edificável compreendida entre as divisas do lote e o limite externo da projeção do respectivo passeio da edificação ao qual se aplica medida perpendicularmente à divisa; pode ser também a distância entre as edificações de um mesmo lote.

XXII. FUNDO DO LOTE: é a divisa oposta à frente.

XXIII. HABITE-SE: o ato administrativo por meio do qual a PREFEITURA concede autorização para ocupar, habitar, ou utilizar a edificação.

XXIV. INCLINAÇÃO: a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.

XXV. LOGRADOURO PÚBLICO: é todo e qualquer espaço de uso comum dos condôminos, incluindo-se ruas, avenidas, faixa de passeio público, áreas verdes, parques e praças.

XXVI. LOTE: parcela de terreno do condomínio com, pelo menos, um acesso por via de circulação de veículos destinado exclusivamente à moradia residencial unifamiliar.

XXVII. LOTE DE APOIO: o lote que faz divisa com o lote da obra em uma das laterais ou no fundo, e que é cedido para sua utilização no período de execução da obra, por meio de autorização por escrito do proprietário cedente.

XXVIII. LOTE DE ESQUINA: é o lote voltado para dois ou mais logradouros públicos de circulação de veículos ou de circulação de veículos e pedestres.

XXIX. LOTE DE MEIO DE QUADRA: é o lote voltado para apenas um logradouro público de circulação de veículos ou de circulação de veículos e pedestres. Os lotes voltados para as áreas verdes situadas entre as quadras, também são considerados de meio de quadra.

XXX. MARQUISE: prolongamento da laje dos pavimentos intermediários e/ou da cobertura, sem acesso ou circulação de pessoas.

XXXI. MULTA TIPO "BRANDA, MÉDIA, GRAVE OU GRAVÍSSIMA": tipos de multa aplicável ao Condômino, conforme valores definidos no artigo 75 deste Regulamento.

XXXII. MULTAS: as MULTAS TIPO "BRANDA, MÉDIA, GRAVE OU GRAVÍSSIMA": referidas em conjunto.

XXXIII. MURO DE ARRIMO: o muro destinado a suportar o aterro ou corte resultante da alteração da topografia original do lote.

XXXIV. OBRA: realização de trabalho em imóvel, independentemente do estado que estiver, ainda que paralisada ou concluída.

XXXV. PASSEIO: a parte da via pública de circulação destinada ao trânsito de pedestres.

XXXVI. PATAMAR: a superfície intermediária entre dois lances de escada ou rampa.

XXXVII. PAVIMENTO: qualquer plano utilizável de uma edificação situado no mesmo nível ou admitindo-se uma variação de nível desde que não gere planos sobrepostos.

XXXVIII. PAVIMENTO MEZANINO: o pavimento intermediário entre o piso e o teto de um pavimento. A área máxima não deve ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento imediatamente inferior.

XXXIX. PAVIMENTO SUBSOLO: é o pavimento ou pavimentos situados imediatamente abaixo do pavimento térreo. A altura máxima da laje de cobertura do pavimento subsolo é de 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros) acima do ponto médio do meio-fio em frente ao lote, utilizada para o acesso principal. Deverá atender a taxa de ocupação estipulada, e o definido neste regulamento.

XL. PAVIMENTO SUPERIOR: o pavimento imediatamente acima do pavimento térreo.

XLI. PAVIMENTO TÉRREO: é aquele definido pelo projeto para cada edificação isoladamente.

XLII. PISCINA: tanque artificial destinado à natação ou à recreação.

XLIII. PONTO MÉDIO: é a média dos níveis do meio-fio na testada do lote e utilizada para o acesso principal a ele.

XLIV. POTENCIAL BÁSICO DE APROVEITAMENTO: o limite de aproveitamento do solo para todos os lotes. É definido em função dos parâmetros de ocupação, recuos e gabaritos à que estão submetidos.

XLV. EMPREENDEDORES: São as parceiras que desenvolveram o projeto do condomínio, assim consideradas as pessoas jurídicas de direito privado, sendo estas a I20 Incorporações Imobiliárias Ltda-EPPE Panamá Incorporadora SPE Ltda.

XLVI. PREFEITURA: Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu/PR.

XLVII. PROFUNDIDADE DO LOTE: é a distância entre a frente e o fundo do lote; se a forma do lote for irregular, adota-se a profundidade média.

XLVIII. QUADRA DA ÁREA DE LAZER: Áreas destinadas ao lazer, denominadas no projeto de urbanismo como "Área de lazer" e Boulevard.

XLIX. RECUO: menor distância entre as divisas do lote e o limite externo da projeção do respectivo pavimento das edificações de um mesmo lote.

L. REGULAMENTO: o Regulamento do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL FECHADO RESERVA DO IGUAÇU de que trata o presente instrumento.

SEGUIE NO VERSO

- LI. TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO: valor pago pelo proprietário, no ato da apresentação do projeto à Associação.
- LII. TAXA DE USUÁRIO PERMANENTE DE CLUBE: valor pago mensalmente para manutenção da área do Clube.
- LIII. TAXA DE MANUTENÇÃO: valor pago mensalmente pelo Condômino para a manutenção geral do empreendimento, áreas comuns e administração, composta da taxa condominial e da taxa de manutenção do Clube.
- LIV. TAXA DE OCUPAÇÃO: é o índice obtido dividindo-se a área correspondente à projeção horizontal da edificação pela área do lote, não se computando nesse cálculo pavimentações descobertas, pergolados descobertos e piscina.
- LV. TESTADA: o alinhamento do lote lindeiro à via pública de circulação de acesso ou de maior importância viária.
- LVI. TOPOGRAFIA MODIFICADA DO LOTE: o perfil modificado do terreno após o recebimento do lote, conforme modificações realizadas pelo condômino.
- LVII. TOPOGRAFIA ORIGINAL DO LOTE: o perfil natural do terreno quando da conclusão das obras do condomínio e entrega do lote ao condômino.
- LVIII. UNIFICAÇÃO DE LOTES: o reagrupamento de lotes para a constituição de novos lotes.
- LIX. VIA PÚBLICA DE CIRCULAÇÃO: é o logradouro público destinado à circulação de veículos ou de veículos e pedestres.

### DISPOSIÇÕES GERAIS

5. O presente REGULAMENTO estabelece regras, limitações e restrições urbanísticas, com a finalidade de disciplinar o uso e ocupação do solo, proteger o meio-ambiente e aprovar projetos no âmbito do EMPREENDIMENTO. Define também as penalidades aplicáveis em caso de infração a tais preceitos.
6. As disposições deste REGULAMENTO são complementares, não excluindo o cumprimento do disposto nas legislações federal, estadual, municipal e nas normas técnicas aplicáveis, especialmente as determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas — ABNT. Não exclui também o cumprimento do disposto em quaisquer outras normas regulamentares editadas por outra entidade ou pelo Ministério do Trabalho, no que se refere ao pessoal de OBRAS.
7. No caso de contraposição entre eventuais modificações na legislação aplicável e quaisquer disposições deste REGULAMENTO, tais modificações serão, quando impuserem restrições mais gravosas, automaticamente assumidas pelo CONDOMÍNIO.
8. As disposições do presente REGULAMENTO aplicam-se indistintamente a todos os LOTES e devem ser cumpridas por todos os CONDÔMINOS, salvo disposição expressa em contrário prevista neste REGULAMENTO ou na Convenção do CONDOMÍNIO.
9. Incumbe ao CONDÔMINO informar aos projetistas, empreiteiros e a todas as pessoas envolvidas, direta ou indiretamente na execução de OBRAS no LOTE, as disposições do presente REGULAMENTO.
10. O CONDÔMINO responde pelas infrações as disposições desse REGULAMENTO, ainda que cometidas por seus contratados, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades aplicáveis, em relação ao CONDOMÍNIO, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.

### APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO

11. Todo REMEMBRAMENTO e DESMEMBRAMENTO de LOTES e todos os projetos de construção, modificação ou acréscimo em relação à edificação já concluída deverão ser previamente apresentados para aprovação do CONDOMÍNIO, que verificará o cumprimento das disposições do presente REGULAMENTO.
12. Para a aprovação, o CONDÔMINO deverá fornecer ao CONDOMÍNIO os documentos que este julgar necessários ao perfeito entendimento e análise do projeto.
13. Aprovado o projeto, o CONDOMÍNIO reterá uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas. O CONDÔMINO deverá então, submeter o projeto a apreciação das autoridades competentes.

LIVRO <b>03</b>	REGISTRO <b>3.196</b>	FICHA <b>06</b>	RUBRICA
--------------------	--------------------------	--------------------	---------

14. Após a aprovação do projeto pela prefeitura, o CONDOMÍNIO deverá apresentar ao CONDOMÍNIO cópia do projeto aprovado, certificado pelo órgão público, juntamente com o ALVARÁ de execução de OBRAS, sendo somente a partir de tal momento, permitido o início das obras através da CARTA DE LIBERAÇÃO DE OBRA, emitida pelo condomínio.

15. O CONDÔMINO não poderá apresentar à prefeitura ou executar obra ou serviço diferente do constante no projeto aprovado pelo CONDOMÍNIO, sob pena de ser a obra ou serviço considerado irregular e sujeito às penalidades cabíveis, além das multas.

16. O CONDOMÍNIO poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os lotes, obras, e as edificações, mesmo depois de concluídas, com HABITE-SE, ou não, para verificar o integral cumprimento das disposições do presente REGULAMENTO, aplicando as penalidades cabíveis.

17. O CONDÔMINO deverá permitir o acesso ao lote e à edificação pela pessoa designada pelo CONDOMÍNIO para finalidade prevista no item anterior.

#### **PROJETO DE REMEMBRAMENTO E/OU DESMEMBRAMENTO**

18. É permitida a unificação de lotes contíguos por divisas laterais e do mesmo adquirente, de modo a formar lotes maiores, bem como o desmembramento de lotes, desde que voltem as dimensões do lote na situação original do projeto do condomínio. No caso de lotes contíguos por divisa de fundo, somente é permitido o desmembramento para incorporação a outros lotes a ele contíguos, de modo a formar lotes maiores.

19. Todos os lotes sujeitos ao processo de DESMEMBRAMENTO deverão atender à área mínima de 628,54 m<sup>2</sup> (seiscentos e vinte e oito metros e cinquenta e quatro centímetros), conforme lotes originais.

20. Todas as obrigações previstas neste regulamento continuarão aplicáveis a esses novos lotes, sem prejuízo do cumprimento das restrições específicas para unificação e desmembramento de lotes previstos neste regulamento e na legislação aplicável. A não observância deste dispositivo ou de qualquer dos subitens abaixo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

#### **CAPÍTULO III - USOS E OCUPAÇÕES DAS UNIDADES**

21. Não é permitida a construção de mais de uma única residência e respectiva edícula por lote, que se destinará única e exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

22. Não é permitida a construção de edificação residencial multifamiliar, horizontal ou vertical, tal como prédio de apartamentos e/ou qualquer edificação em forma de condomínio edilício. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

23. Não é permitida a construção de edificações para fins não residenciais ou de uso misto, sejam comerciais, hoteleiras, industriais ou de escritórios, de forma a nunca se exercerem nelas atividades como as de: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, ateliê, de prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, pousada, motel, pensão, clubes e associações ou áreas de lazer. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

24. Observado o disposto no parágrafo único deste artigo, não é permitida, mesmo em caráter privado, a criação de toda e qualquer espécie de animais que possa interferir nas relações de vizinhança. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

*Parágrafo único:* Animais de estimação, desde que não interfiram nas relações de vizinhança, são permitidos, devendo permanecer nos limites do lote do condômino ou, quando em área pública, ser mantidos presos em coleira e guia, devendo os condutores recolher os dejetos dos animais.

25. As áreas destinadas às construções das edificações de uso comum não estão sujeitas às limitações de uso residencial.

#### **CAPÍTULO IV - DAS EDIFICAÇÕES**

SEGUE NO VERSO

3.196

**SEÇÃO I – RECUOS**

26. A edificação principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios, sob pena de o infrator arcar com o pagamento da multa tipo Gravíssima:

- a) Recuo frontal: 5,00m (cinco metros);
- b) Recuo de fundo: 2,00m (dois metros);
- c) Recuo lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

§ 1º: Os afastamentos laterais poderão ser ocupados para fim de garagem de veículos automotores desde que atenda a legislação municipal e as seguintes restrições:

- a) Somente um dos afastamentos laterais poderá ser ocupado, desde que tenha exatamente o recuo frontal de 5,00m (cinco metros).
- b) Dentro da faixa de afastamento lateral, a altura da área edificada não poderá ultrapassar a 4,00m (quatro metros), contados do piso acabado ao ponto mais alto da cobertura.
- c) O comprimento máximo do abrigo de veículos é de 7,00m dentro da faixa do afastamento.
- d) A captação de águas pluviais da cobertura deve ser feita dentro do lote de cada proprietário.
- e) Não poderá haver, nesta faixa, abertura e/ou qualquer tipo de acabamento no fechamento lateral que comprometa a privacidade do vizinho.

§ 2º. No caso de lotes de esquina, a lateral que faz divisa com a rua deverá possuir recuo de 5,00m. Os demais recuos são os mesmos adotados aos demais lotes.

27. Todos os recuos acima definidos são contados perpendicularmente das divisas até o ponto mais próximo da projeção horizontal da edificação (exceto beirais ou marquises), sendo neste caso, considerado ainda as projeções do pavimento superior ou subsolo quando for o caso. A não observância deste dispositivo ou do subitem abaixo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

28. Sobre as faixas de recuos serão permitidas projeções de beiral de até 80cm (oitenta centímetros). As projeções de outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo.

29. Sobre o terreno são permitidas as instalações de cerca viva, arbustose/ou muros nos recuos laterais e fundos com altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros). A não observância deste artigo e do parágrafo seguinte acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

30. Lotes unificados por divisa de fundoelateral e fundos, são considerados lotes com duas testadas, portanto, devem respeitar, para ambas as testadas, o recuo frontal definido no artigo 26. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

31. A piscina deverá respeitar os recuos indicados abaixo, contados a partir da face interna das paredes até a divisa do lote:

- 31.1. Recuo frontal: 5,00m (cinco metros);
- 31.2. Recuo lateral: 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros);
- 31.3. Recuo de fundos: 2,00 (dois metros);

32. As casas de bombas da piscina, quando enterradas, terão pé-direito máximo de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e acesso único por alçapão, que não sejam consideradas como áreas construídas pela legislação municipal. Deverão atender ao mesmo recuo exigido para piscina. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento de multa tipo Gravíssima.

33. As piscinas executadas em lotes livres de fechamentos deverão possuir, obrigatoriamente, equipamentos de segurança que garantam a proteção e impeçam o uso da piscina por pessoas não autorizadas ou crianças desacompanhadas de seus responsáveis. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

34. Os chuveiros ou duchas de apoio da piscina ou área de lazer, quando executados junto ao fechamento de divisa, não poderão apoiar-se neste fechamento ou exceder a altura destes. Para tal, poderá executar uma estrutura em alvenaria paralela e independente, descoberta, respeitando a altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e um recuo mínimo de 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e fundos e ainda o recuo frontal de 5,00 m (cinco metros). A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa

SEGUE

LIVRO	REGISTRO	FICHA	RUBRICA
03	3.196	07	

tipo Gravíssima.

35. Qualquer modificação da topografia original do lote dentro da faixa de recuo frontal deverá ser corrigida por meio de talude e eventuais estruturas de contenção terão altura máxima de 50cm (cinquenta centímetros), excluídas as contenções para rampas de acesso à garagem que poderão ter altura máxima de até 80 cm (oitenta centímetros) junto ao alinhamento e altura máxima final de 80cm (oitenta centímetros) quando no encontro da rampa de acesso com o piso da garagem da edificação. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

36. No caso de terrenos unificados só será permitido a construção de muro de fechamento com altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) somente nas ruas transversais, após o recuo frontal de 5,00 m (cinco metros).

37. Na faixa de recuo frontal somente poderá ser implantado o abrigo de medidores para água, luz, telefone, tv a cabo, caixa de correio e lixeira no padrão e localização estipulados pelo Condomínio. O filtro de água, quando houver, deverá respeitar o recuo frontal. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

#### SEÇÃO II - RESTRIÇÕES ESPECÍFICAS

38. O coeficiente de aproveitamento deverá ser de no máx. 1,3 x a área do terreno e a taxa de ocupação do solo de no máx. 65% da área do terreno. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

39. A construção mínima deverá ser de 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída.

40. Serão permitidos dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua. Poderá haver um pavimento subsolo. A não observância deste dispositivo ou do parágrafo único deste arquivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

Parágrafo único: O afloramento da laje de cobertura do pavimento subsolo, não poderá ultrapassar a altura máxima de 0,35m (trinta e cinco centímetros) acima do ponto médio do meio-fio em frente à testada do lote, e ainda deverá respeitar os recuos definidos no artigo 26.

41. A altura máxima da edificação, contando do ponto médio do meio-fio em frente à testada do lote até o ponto mais alto da edificação, segundo uma linha perpendicular ao referido perfil, excluindo-se os volumes de caixa d'água e casa de máquinas de elevadores com área máxima de 5,00 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) e altura máxima de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros), será de 10,00m (dez metros). A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento de multa tipo Gravíssima.

42. É permitida a construção de muros de arrimo nas divisas, exceto no trecho da divisa compreendido pela faixa de recuo frontal. Estes somente poderão ser erguidos (aterro ou escavação) até a altura máxima de 0,50m (cinquenta centímetros) contados do ponto médio do meio-fio em frente à testada do lote, no trecho onde o mesmo for edificado. A não observância deste dispositivo ou do parágrafo único acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

Parágrafo único: As soluções de desníveis resultantes de alteração da topografia original do lote serão dadas por meio de taludes (aterros ou escavações).

43. É permitida a construção de muros de divisas de fundo e lateral, exceto na faixa de recuo frontal. Sua altura máxima, em relação ao ponto médio do meio-fio em frente à testada do lote é de 2,20m (dois metros e vinte centímetros). A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

44. Qualquer muro ou mureta deve ser revestido do lado pertencente ao executor. Somente é permitida a utilização de acabamento com materiais aparentes mediante autorização expressa e por escrito do condomínio. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

45. É obrigatória a implantação de sanitário no barracão provisório e a sua ligação à rede de coleta de esgoto ou de fossas sépticas. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

SEGUE NO VERSO

46. O projeto arquitetônico da edificação deverá prever local para a guarda de veículos na proporção estipulada pela legislação municipal, sendo vedada à utilização das faixas de recuo frontal. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

47. Deverá ser previsto o esgotamento da piscina com cálculo de vazão de águas pluviais até a rede pública. A implantação das saídas das tubulações deverá seguir o padrão determinado pelo Condomínio. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

### SEÇÃO III - OUTRAS OBRIGAÇÕES

48. O fechamento do perímetro do condomínio poderá ser de muro, não sendo permitida a abertura de portões ou acessos, quer pelo fundo, quer pela lateral do lote. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

49. Incumbe ao condômino à manutenção ordinária da face interna do muro, localizado na parte interna do respectivo lote. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

50. O condômino não poderá mudar as características do fechamento, sendo que, quando se tratar de muro, poderá alterar a cor da face voltada para o próprio lote, bem como poderá realizar revestimento, acabamento e textura com materiais que lhe convier, sendo vedada a plantação de vegetação do tipo trepadeiras ou similar. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

51. O Condomínio promoverá a manutenção do muro e cerca elétrica ou qualquer dispositivo de segurança, mesmo dentro do lote do condômino, caso ocorram danos motivados por atos ou fatos alheios à responsabilidade do condômino. O condômino ou morador autoriza o ingresso no lote do pessoal necessário à manutenção do muro, gradil ou alambrado de fechamento, quando se fizer necessário.

52. O proprietário ou morador concorda que o fechamento ocorra dentro do seu próprio lote, sem direito a qualquer indenização ou outra compensação de qualquer natureza. Eventualmente, alguns trechos do fechamento serão executados em área pública para preservação de vegetação existente.

53. O acesso de todas as pessoas e veículos ocorrerá pela portaria, sujeita à identificação e indicação do destino ao porteiro.

54. As instalações elétricas em geral, ligações de energia, telefone, campainha, interfone ou similares serão de responsabilidade dos proprietários no trecho compreendido entre os pontos de entrada e as edificações. Tais ligações devem ser efetuadas de acordo com os projetos de instalações fornecidos pelo condomínio, não podendo contrariar as normas da ABNT e das concessionárias de serviços públicos. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

Parágrafo único. Toda residência deverá possuir sistema de comunicação com a portaria, ficando sob a responsabilidade do condômino a aquisição e instalação de seu equipamento até a linha tronco que será localizada junto à via em frente ao lote, caso houver.

55. Poderão ser previstas caixas de inspeção para a canalização de esgoto e águas pluviais, antes da ligação à rede pública.

56. As águas pluviais deverão ser captadas em redes independentes da rede de esgoto e deverão ser lançadas na sarjeta, ou em boca de lobo, quando estas estiverem localizadas no limite da extensão da Testada do lote do condômino.

57. O esgoto deverá ser lançado em rede coletora própria, ou em caso de não existência, captado e destinado em fossa séptica, sempre em consonância com a lei ambiental. A não observância deste dispositivo ou de qualquer dos subitens abaixo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

Parágrafo único. É proibida a utilização inversa das redes.

SEGUE

LIVRO	REGISTRO	FICHA	RUBRICA
03	3.196	08	

58. O abrigo para animais domésticos, quando houver, deve possuir sistema de escoamento ligado à rede interna de esgotos, respeitando os recuos previstos nesse regulamento. A não observância deste dispositivo acarretará no pagamento de multa tipo Gravíssima.

59. Cada lote terá sua ligação à rede de distribuição de água do condomínio, possuindo um hidrômetro individual, no qual deverá medir o consumo de água do lote.

60. Cada condômino será responsável pelas despesas de água do seu lote.

61. O condômino é responsável por manter seu lote limpo e bem cuidado, livre de lixo, entulhos e a vegetação deve permanecer aparada, não descaracterizando o tratamento paisagístico implantado pelos empreendedores com acréscimo ou remoção de espécies vegetais tendo em vista o alto nível do condomínio, a valorização dos lotes e a manutenção. A grama não poderá ter a altura superior a 15cm (quinze centímetros) de um agradável e harmônico aspecto paisagístico. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

Parágrafo único – cada condômino deverá plantar e manter o lote gramado, quando não edificado.

62. São de responsabilidade do condômino os serviços de levantamento planialtimétrico e sondagem do lote, bem como projeto estrutural, eximindo os empreendedores ou o condomínio de responsabilidade sobre quaisquer danos que venham a ocorrer à sua edificação e seus vizinhos em decorrência de problemas de estabilidade construtiva. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

63. A construção de poço, exclusivamente do tipo artesiano, dentro dos limites do lote, é permitida, devendo-se observar a legislação aplicável, mediante a obtenção da licença junto ao órgão competente e prévia autorização do condomínio. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

#### **CAPÍTULO V - DAS OBRAS**

64. Não será permitido o início de qualquer obra nos lotes antes da entrega do condomínio pelos empreendedores ou antes da autorização deste.

65. O condômino deve observar as seguintes normas:

Parágrafo 1º. Início da OBRA:

I. A sondagem e o levantamento planialtimétrico no lote são permitidos, independentemente da aprovação de projetos para o local pelo condomínio, mediante apresentação da solicitação, por escrito, assinada pelo condômino, do período para os serviços, além do cadastramento do pessoal junto ao condomínio.

II. Finalizada a execução do gabarito de locação da construção o profissional responsável técnico pela obra deverá agendar em conjunto com o condomínio, a vistoria obrigatória ao local. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

Parágrafo 2º. Tapume:

I. Antes de qualquer atividade no lote, ressalvadas as atividades de sondagem, levantamento planialtimétrico e terraplenagem, o canteiro de obras deverá ser cercado por tapumes. A não observância deste dispositivo ou de qualquer das alíneas abaixo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

II. Os tapumes deverão ser de madeira ou em perfis de chapas metálicas ou de fibrocimento, com altura mínima de 2,00m (dois metros) contornando toda a obra, não devendo ultrapassar os limites do lote.

III. Não é permitida a ocupação do passeio ou praças públicas com tapume;

IV. Para lotes inclinados, deve ser previsto arremate de alvenaria ou madeira como base do tapume, para contenção do material da obra e/ou terra com o objetivo de evitar o carreamento de tais materiais às redes coletoras de águas pluviais;

SEGUE NO VERSO

V. Todos os tapumes e barracões de obra exigidos deverão ser pintados na cor estipulada pelo condomínio e mantidos em bom estado de conservação durante todo o andamento da obra. Não é permitida a personalização dos tapumes através de pintura como forma de propaganda;

VI. Caso sejam usadas placas de concreto pré-moldadas para fechamento, as mesmas não poderão permanecer como muro de fechamento após a conclusão da obra.

VII. Havendo lote do apoio, este deverá, também, obedecer, às mesmas condições em relação ao padrão de fechamento e conservação do lote da obra.

VIII. Não é permitida a expansão do canteiro de obras para espaços externos à área cercada.

#### § 3. Pessoal de obra:

I. Todo o pessoal (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros) cujo acesso à OBRA seja autorizado pelo condômino deverá ser cadastrado junto ao condomínio.

II. O cadastramento possibilitará a emissão de documento de identificação, que deverá ser apresentado quando da entrada e saída do condomínio ou sempre que solicitado.

III. Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela obra deverá informar ao condomínio para cancelamento da liberação de acesso e devolver o documento de identificação ao condomínio. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra.

#### § 4. Horário de funcionamento da obra:

I. Somente é permitido o trabalho em obras no condomínio, de segunda a sexta-feira, das 7:00 às 18:00 horas e aos sábados das 08:00 às 12:00 horas. Não é permitido qualquer tipo de trabalho aos sábados após 12:00 horas, domingos e dias considerados por lei como feriado municipal, estadual ou federal. A não observância deste dispositivo ou de qualquer das alíneas abaixo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

II. Todos os serviços que provoquem ruídos somente poderão ser realizados nos seguintes horários: das 8h00 às 12h00 e das 13h30 às 18h00.

#### § 5. Construção de apoio para empregados e barracão para guarda de material:

I. As construções de apoio e os sanitários deverão ser construídos, obrigatoriamente, no lote onde será feita a obra, sendo vedada suas construções ou qualquer instalação sanitária no lote de apoio. A não observância deste dispositivo ou de qualquer das alíneas deste parágrafo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

II. Para lotes que tenham muro, gradil ou alambrado de fechamento executado pelos empreendedores, a implantação da construção de apoio ou sanitários deverá respeitar a distância mínima de 3,00m (três metros) do referido muro.

III. Os barracões e construções de apoio deverão ter acesso único pelo interior do canteiro, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para as vias públicas ou lotes vizinhos, de modo a não oferecer visão interior por estranhos ou pela vizinhança. Entretanto, poderá haver ventilação para o barracão de obras somente quando esta se der acima, da altura do tapume.

IV. As construções de apoio, bem como barracões para guarda de materiais, poderão ser construídos em alvenaria, madeira ou "contêineres" de metal e deverão ser mantidos sempre limpos e pintados.

V. O esgoto da obra deverá ser captado e destinado em fossa séptica. É expressamente proibido o lançamento de efluentes de esgotos ou detritos na rede coletora de águas pluviais.

VI. Os sanitários deverão estar afastados do limite do lote, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

VII. Não é permitido a pernoite funcionários durante a construção da obra.

LIVRO 03	REGISTRO 3.196	FICHA 09	RUBRICA
-------------	-------------------	-------------	---------

VIII - Caso o condomínio constate a ocorrência de dano a propriedades, o empregado ou contratado que comprovadamente tenha dado causa ao dano poderá ter seu acesso ao condomínio negado. E toda e qualquer responsabilidade dos danos serão do condômino. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

§ 6. Lote de apoio:

I. É permitida a utilização de no máximo dois lotes de apoio, mediante apresentação ao condomínio de autorização por escrito assinada pelo proprietário cedente.

II. O lote de apoio deverá fazer divisa comum ao lote da obra em uma das laterais ou no fundo, não sendo permitida a utilização de lotes atravessando vias públicas, nem o uso de áreas públicas destinadas a jardim ou lazer. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

III. O lote de apoio não poderá ter a topografia original do lote alterada. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

IV. Após a conclusão da obra, o lote de apoio deve ser reconstituído, removidos todos os vestígios da obra, materiais e entulhos, além de ser entregue gramado, conforme os padrões determinados pelo condomínio. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

§ 7. Materiais e mobiliários de construção para uso nas obras:

I. A entrada do material de construção para uso na obra somente é permitida após a aprovação do projeto pelo condomínio e apresentação do alvará. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

II. A entrada do material de construção para uso na obra, a descarga e a concretagem são considerados para os fins deste regulamento como serviços relacionados à obra, razão pela qual devem ser iniciados e finalizados na forma e dentro dos horários previstos neste artigo. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

III. Os materiais e equipamentos de construção somente poderão ser armazenados no interior do lote da obra ou lote de apoio, sendo proibida sua colocação no passeio, vias públicas, jardins, praças e área de lazer. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

IV. É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento/revestimento, armação de ferro ou qualquer outro tipo de atividade de obra que venha a interferir na qualidade do pavimento, no passeio, vias públicas, jardins, praças e área de lazer. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda, além da recuperação dos danos causados se houver.

V. Fora da obra deverá ser mantida a mais completa limpeza, ficando, em consequência, vedada a limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhões betoneira, dentro do condomínio e/ou nas adjacências. Caberá ao condômino providenciar a limpeza das áreas públicas afetadas por sujeira decorrente do transporte de materiais para a obra. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda, além dos danos causados se houver.

VI. O entulho proveniente da obra não poderá ser despejado nas cercanias do condomínio, devendo ser levado para locais próprios, designados pela PREFEITURA. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

VII. É expressamente proibida a entrada de caminhões em lote vizinho que não seja lote de apoio. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

VIII. O material de construção empilhado no canteiro de obras não poderá ultrapassar a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros). A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

IX. Pedra, areia e terra somente poderão ser depositadas em caixotes ou cercados de tábuas, tijolos ou blocos, evitando que se espalhem pelo canteiro e venham a atingir vias públicas e obstruir as redes

SEGUIE NO VERSO

subterrâneas de águas pluviais. Deverá ser providenciada caixa de acúmulo para as águas remanescentes do canteiro de obras, antes destas serem direcionadas para a via pública, possibilitando a decantação de sólidos. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

X. Não serão permitidos o depósito e permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulho referentes à OBRA, nos limites internos do canteiro e fora dele, por período superior a 15 dias. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

XI. Não será permitida qualquer queima, incluindo entulhos e materiais, que possa causar qualquer tipo de poluição ambiental. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

XII. O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos e será retirado por empresas especializadas contratadas pelo condomínio.

#### § 8. Terraplenagens, estaqueamentos e fundações.

I. O condômino deverá solicitar autorização ao condomínio para a execução de serviços nos quais seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

II. É vedado o uso de explosivos.

IV. Todas as obras de aterro, escavação, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a topografia original dos lotes vizinhos.

V. A topografia original da faixa de passeio não poderá ser alterada, não sendo permitidas rampas ou degraus nessa faixa. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

VI. A topografia original das praças públicas e canteiros públicos não poderá ser alterada. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

VII. Caso as obras de terraplenagem e/ou fundações venham a sujar as vias públicas, caberá ao condômino providenciar, ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza dos locais afetados. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

VIII. Para todos os serviços descritos neste e em outros itens do presente Regulamento, fica expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas verdes, praças públicas e jardins. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

#### § 9. Interrupção da obra:

I. Caso a obra seja interrompida por um prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos, o condômino deverá: (a) retirar todo o resto de material, detrito e lixo existente no lote e no lote de apoio; (b) aterrar escavações, providenciar contenções de aterros e inutilizar sanitários; (c) reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da obra. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Grave.

II. Todas as obras paralisadas deverão manter o fechamento em todo o seu perímetro, a partir do recuo frontal, que deverá permanecer livre, com sua forração de grama restaurada, sendo que eventual lote de apoio da obra deverá ser imediatamente reconstituído e liberado. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

III. O tapume da obra paralisada deve ser mantido em bom estado de conservação, pelo período que durar a paralisação. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

#### § 10. Ligações de água e energia

I. É expressamente proibido utilizar energia e água de lotes vizinhos e/ou edificações que não façam divisa lateral ou de fundo. A não observância deste dispositivo ou da alínea "II" abaixo

SEGUE

LIVRO	REGISTRO	FICHA	RUBRICA
03	3.196	10	

acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

II. Para utilização de energia e água de lotes que fazem divisa lateral ou de fundo, o condômino deverá apresentar ao condomínio autorização por escrito do condômino cedente e pedido de ligação junto às concessionárias de serviços públicos.

III. Cabe ao condômino tomar as providências necessárias para o pedido de ligações definitivas junto às respectivas concessionárias de serviços públicos.

IV. É terminantemente proibida a utilização de energia ou água do condomínio para uso nos lotes, sobre qualquer hipótese.

#### § 11. Inspeção de obras

I. O condomínio poderá realizar inspeções em qualquer obra em andamento ou paralisada em sua área interna, sempre que entender necessário e sem necessidade de comunicação prévia, visando o cumprimento das obrigações contratuais e deste regulamento.

II. Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas, no canteiro de obras, cópias integrais do projeto aprovado pelo condomínio e pelos órgãos públicos, cópia do alvará, bem como cópia de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pelo condomínio, incluindo o presente regulamento. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

III. No caso de modificação de projeto durante a execução da obra, o condômino fica obrigado a comunicar imediatamente ao condomínio, dando início ao processo de substituição do projeto aprovado junto ao condomínio e posteriormente à prefeitura. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Média.

IV. Na frente da obra, deverá ser fixada no tapume, não ultrapassando sua altura, placa indicando o responsável técnico pela execução da construção e autor do projeto, bem como o respectivo número de registro no CREA ou CAU, e número de registro junto à prefeitura, endereço da obra incluindo a identificação da Quadra e lote, com área máxima equivalente a 1,50m<sup>2</sup> (um metro e meio quadrado). Demais placas, se houver, tais como as indicativas de autor de projetos de elétrica, hidráulica, arquitetura, fundação, etc., também não poderão ultrapassar, cada uma delas, a área equivalente a 1,50m<sup>2</sup> (um metro e meio quadrado). A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

#### § 12. Passeio

I. Os empreendedores executarão as obras necessárias para adequar o passeio ao padrão definido pelo Condomínio, devendo ser preservada pelo condômino e permanecer totalmente desobstruída, livre de rampas ou degraus, não podendo ter a topografia original do lote alterada. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Branda.

#### § 13. Fim de obra, "HABITE-SE" e ocupação da edificação.

I. Ao término da obra, o condômino deverá requerer: ao condomínio a Carta de Liberação, para que possa, posteriormente, requerer a expedição do "HABITE-SE" à PREFEITURA. A Carta de Liberação somente será concedida pelo Condomínio depois de verificados: (a) o integral cumprimento de todas as disposições previstas neste Regulamento; (b) a remoção e limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da obra existente no lote ou no lote de apoio; (c) a reconstituição do lote de apoio aos padrões do Condomínio; e (d) o pagamento de todas as multas que porventura tenham sido aplicadas.

II. Expedida a carta de liberação, o Condômino deverá protocolar o pedido de "HABITE-SE" na PREFEITURA no prazo de até 90 (noventa) dias.

III. Obtido o "HABITE-SE", antes de ocupar a edificação, o Condômino deverá apresentá-lo ao Condomínio, para confrontação dos dados do "HABITE-SE" obtido com os da carta de liberação anteriormente expedida.

IV. Caso a confrontação de dados referida na alínea "III" acima não aponte qualquer divergência, o "HABITE-SE" será considerado aceito pelo Condomínio para os fins previstos na respectiva Convenção

SEGUE NO VERSO

do Condomínio. Caso tal confrontação de dados aponte qualquer divergência, o Condomínio realizará uma nova vistoria na obra, sendo para tanto cobrado do condômino o valor equivalente à taxa de aprovação de projeto.

V. Após a nova vistoria referida na alínea "IV" acima, o condomínio poderá: (a) considerar o "HABITE-SE" aceito, conforme alínea "IV" acima; ou (b) expedir nova carta de liberação, para que o Condômino possa requerer novo "HABITE-SE" à PREFEITURA.

VI. Na hipótese de expedição de nova carta de liberação referida na alínea "V" acima, uma nova vistoria será realizada pelo condomínio a cada 90 (noventa) dias, exceto se o condômino comprovar que protocolou novo pedido de "HABITE-SE" na PREFEITURA e que a expedição deste não se encontra pendente em razão de exigências a serem cumpridas pelo condômino. O valor equivalente à taxa de aprovação de projeto será cobrado para cada nova vistoria realizada.

VII. A ocupação da edificação somente poderá ocorrer após a obtenção do "HABITE-SE" e respectiva aceitação pelo Condomínio.

VIII. Aceito o "HABITE-SE" pelo Condomínio, a ocupação do lote pelo condômino deverá ser precedida de comunicação ao Condomínio com 05 (cinco) dias de antecedência da data prevista para a ocupação.

## **CAPÍTULO VI – DA FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS E APROVAÇÃO DOS**

### **PROJETOS**

66. Todos os projetos de construção, modificação ou acréscimo em relação à edificação já concluída, unificação e desmembramento de lotes deverão ser previamente apresentados para aprovação do Condomínio, que verificará o cumprimento das disposições do presente regulamento. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

67. Para a aprovação dos projetos, o condômino deverá fornecer ao condomínio os documentos por este julgados necessários ao perfeito entendimento e análise do projeto, conforme o caso.

68. Aprovado o projeto, o condomínio reterá uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas. O condômino deverá, então, submetê-lo à apreciação das autoridades competentes. Após a aprovação do projeto pela Prefeitura, o condômino deverá apresentar ao condomínio cópia do projeto aprovado, certificado pelo órgão público, juntamente com o Alvará, sendo, somente a partir de tal momento, permitido o início das obras. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

69. O condômino não poderá apresentar à Prefeitura ou executar obra ou serviço diferente do constante de projeto anteriormente aprovado pelo Condomínio, sob pena da obra ou serviço ser considerado irregular e sujeito às penalidades cabíveis, além das multas. A não observância deste dispositivo acarretará pagamento da multa tipo Gravíssima e demolição.

70. Caso o condômino queira executar obra ou serviço diferente do constante de projeto aprovado pelo condomínio, um novo projeto deverá ser apresentado a este, com as modificações pretendidas. O condômino deverá proceder dessa mesma forma ainda que tais modificações tenham sido necessárias em razão de lei superveniente à aprovação do projeto pelo condomínio. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

71. Nas hipóteses previstas acima, o condômino deverá comprovar, no momento da apresentação do projeto para a análise do condomínio, o recolhimento da taxa de aprovação de projeto, conforme a Convenção do Condomínio.

72. O condomínio poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os lotes, as obras e as edificações, mesmo depois de concluídas, com "HABITE-SE" ou não, para verificar o integral cumprimento às disposições do presente regulamento, aplicando as penalidades cabíveis.

73. O condômino deverá permitir o acesso ao lote e à edificação pela pessoa designada pelo condomínio para a finalidade prevista no artigo acima. A não observância deste dispositivo acarretará o pagamento da multa tipo Gravíssima.

SEGUE

LIVRO	REGISTRO	FICHA	RUBRICA
03	3.196	11	

## CAPITULO VII – DAS INFRAÇÕES

74. A infração às disposições do presente regulamento acarretará a pena de multa, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, inclusive a demolição, limpeza, recomposição da área e/ou reparos da obra irregular, após notificação do condomínio.

75. As multas serão aplicadas pelo condomínio, levando-se em conta o tipo de infração, conforme previstas em cada item específico deste regulamento, nos seguintes valores:

- a. MULTA TIPO BRANDA: 3% (três por cento) do salário mínimo vigente por dia.
- b. MULTA TIPO MÉDIA: 7% (sete por cento) do salário mínimo vigente por dia.
- c. MULTA TIPO GRAVE: 13% (treze por cento) do salário mínimo por dia.
- d. MULTA TIPO GRAVÍSSIMA: 20% (vinte por cento) do salário mínimo por dia.

76. As multas serão renovadas automaticamente, a cada dia, até que a irregularidade seja sanada.

77. Constatada a infração ao presente regulamento, o condomínio notificará o infrator, concedendo prazo ao condômino para que a irregularidade seja sanada.

78. A notificação de que trata o artigo acima poderá ser enviada ao condômino por meio de correspondência entregue na obra ou remetida ao endereço físico que constar no cadastro do condomínio.

79. Qualquer erro ou inexatidão na notificação, exceto na hipótese de impedir o direito de defesa, não eximirá o infrator da obrigação de sanar a irregularidade ou de pagar a multa.

80. Decorrido o prazo concedido na notificação para regularização sem que a irregularidade tenha sido sanada a multa será devida independentemente de nova comunicação ao condômino.

81. As multas devidas deverão ser pagas juntamente com a próxima taxa de manutenção, sendo que elas reverterão a favor do condomínio.

Parágrafo único: O pagamento das multas pelo condômino não implica em compensação por eventuais perdas e danos que o condomínio venha a sofrer, mas mera penalidade.

82. Recursos contra as multas poderão ser apresentados ao condomínio até a respectiva data de vencimento. A apresentação do recurso não tem efeito suspensivo, sendo que a respectiva apreciação somente ocorrerá se, quando da apresentação do recurso, for comprovado o pagamento da multa recorrida.

83. Caso seja verificada a paralisação de obra por prazo superior a 120 (cento e vinte dias), o condomínio, após o decurso do prazo para regularização da obra constante da notificação encaminhada ao condômino, poderá tomar as providências cabíveis, visando atender o disposto na alínea "I" do parágrafo 9 do artigo 65 deste regulamento, sem direito a qualquer indenização aos interessados na construção. As expensas do condômino, todo o entulho será removido, a situação vegetal original do local replantada e os taludes nas áreas afetadas pela paralisação da OBRA, estabilizados.

## CAPÍTULO VIII – DISPOSIÇÕES FINAIS

84. As disposições deste regulamento não se aplicam à área de lazer e à portaria.

85. O condomínio poderá implantar o sistema de seleção do lixo, mediante aprovação em assembleia, e normas a serem observadas para sua execução, inclusive com a estipulação de multa em caso de descumprimento.

86. O cumprimento de todas as obrigações previstas neste regulamento poderá ser exigido pelos empreendedores ou pelo condomínio, bem como por qualquer condômino.

87. Em caso de descumprimento pelo condômino de qualquer disposição prevista neste regulamento, o condomínio poderá, além de aplicar as multas, tomar as medidas legais cabíveis para que tal disposição seja cumprida, bem como as providências necessárias para sanar a irregularidade, hipótese em que o condômino indenizará o condomínio pelas despesas incorridas com tais providências, sem

SEGUE NO VERSO

prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei.

88. O Condomínio poderá adotar medidas em relação à adoção de normas de trânsito e estacionamento nas vias de circulação do condomínio e à fiscalização da legislação de trânsito, diligenciando junto ao Poder Público nesse sentido.

89. As disposições deste regulamento poderão ser alteradas na forma estipulada na convenção do condomínio.

90. Os casos omissos serão solucionados pelo condomínio, na forma da respectiva convenção.

**FUNREJUS: R\$28,67. C:630(vrc)=R\$114,66. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. FOZ DO IGUAÇU, 03 DE AGOSTO DE 2016. (a) (VBZ),(LKT). Arq. 80103/2016.**

**CARTORIO DO REGISTRO DE IMOVEIS - 2º OFICIO  
CERTIDÃO DE MATRÍCULA**

113.500

Certifico e dou fé que a presente fotocópia é reprodução **FIEL DO ORIGINAL**. O referido é verdade.  
Foz do Iguaçu, 29/06/2017.

( ) Flávio C. A. Maranhão - Oficial Registrador  
( ) Edmerson C. Santos - Registrador Substituto  
(x) Vanessa B. Zibetti - Escrevente

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº JX56j qnboA qApHd. Controle GwNrxAvQ7I