

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Por instrumento particular, VISTA CILLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, Sociedade de propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 28.325.228/0001-70, com sede na cidade de Ponta Grossa/PR, à Rua Nestor Guimarães, n.º 107, Bairro Estrela, Andar 4, Sala 401 a 405, neste ato representado por FLAVIO ZEM DA SILVA VIEIRA, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, RG n.º 8.265.716-9 expedida pela SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob n.º 009.414.969-02, residente e domiciliada Rua Benjamin Constant, n.º. 879, Centro, nessa cidade de Guarapuava - PR, conforme contrato social de constituição; vem realizar a convenção de condomínio, da seguinte forma e ante tais artigos:

CAPÍTULO I - OBJETO

ARTIGO 1º: O “RESIDENCIAL VISTA CILLA”, a constituir-se de 08 (oito) Torres, denominadas Torre 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08, com 07 (sete) pavimentos superpostos cada, com supra estrutura em concreto armado, lajes maciças e alvenaria de vedação em blocos cerâmicos sendo sua destinação de uso residencial, ficando submetido ao regime instituído pela Lei n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1964, e artigos 1331 a 1358 do Código Civil, e as demais disposições aplicáveis à espécie.

ARTIGO 2º: São coisas comuns do Empreendimento, insuscetíveis de divisão, alteração ou alienação destacadas das respectivas unidades, por qualquer condômino nos termos do artigo 3º da Lei 4.591 de 16/12/64, e do Artigo 1331, §2º, do Código Civil, e de modo especial:

- a) O terreno, com sua correspondente área de 24.427,15m², fundações, montantes, vigas, colunas; os jardins, gramados e muros de divisa;
- b) A Guarita com IS, hall de escada, elevador e circulação dos Blocos, áreas internas do condomínio, estacionamento descoberto e circulação de veículos, acesso às vias e logradouros públicos e calçadas;
- c) As fundações, estruturas, paredes divisórias, fachadas, lajes e telhados;
- d) Encanamentos de água, esgoto, fios troncos de luz, força, telefone e TV, bem como as instalações respectivas até o ponto de ligação com as linhas de propriedade privativa;
- e) Condutores de água pluvial e esgoto, reservatórios, ETE, registros, bombas com os respectivos pertences;
- f) Medidores de água, luz, força e gás.
- g) Todos os espaços cobertos e descobertos e seus futuros equipamentos destinados ao lazer descoberto, e previstos no projeto aprovado;
- h) Todos os espaços cobertos e descobertos e futuros equipamentos destinados ao uso comum, como Portaria com I.S., Apoio e Cobertura; Depósito de Lixo, Central de Gás, 02 Castelos d'Água com Casa de Bombas; Espaço Gourmet com I.S., Cozinha,

Hall de Circulação e Pergolado; 02 Churrasqueiras, I.S. e Pergolado; Academia com I.S. e Pergolado. Lazer Descoberto composto por Quadra Poliesportiva e Quadra de Tênis, e demais previstos no projeto aprovado;

- i) E tudo mais que se destine ao uso comum do condomínio e dos condôminos.

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

DO EMPREENDIMENTO: O Residencial "VISTA CILLA" será constituído de:

1º PAVIMENTO ou TÉRREO: Portaria com I.S., Apoio e Cobertura; Depósito de Lixo, Central de Gás, 02 Castelos d'Água com Casa de Bombas; Espaço Gourmet com I.S., Cozinha, Hall de Circulação e Pergolado; 02 Churrasqueiras, I.S. e Pergolado; Academia com I.S. e Pergolado. Lazer Descoberto composto por Quadra Poliesportiva e Quadra de Tênis. Estacionamento para 60 (sessenta) vagas autônomas, além de 14 (quatorze) para visitantes e 475 (quatrocentos e setenta e cinco) vagas de uso exclusivo das unidades autônomas, das quais 14 (quatorze) são reservadas a PNE. Acesso às Torres 01 a 08, contendo cada uma: hall, circulação, escada, elevador, shafts, dutos e apartamentos 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108; além de área de circulação de veículos e pedestres, praça e área permeável.

2º PAVIMENTO: Hall, circulação, escada, elevador, shafts, dutos e apartamentos 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, e 208 das Torres 01 a 08.

3º PAVIMENTO: Hall, circulação, escada, elevador, shafts, dutos e apartamentos 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, e 308 das Torres 01 a 08.

4º PAVIMENTO: Hall, circulação, escada, elevador, shafts, dutos e apartamentos 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, e 408 das Torres 01 a 08.

5º PAVIMENTO: Hall, circulação, escada, elevador, shafts, dutos e apartamentos 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, e 508 das Torres 01 a 08.

6º PAVIMENTO: Hall, circulação, escada, elevador, shafts, dutos e apartamentos 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, e 608 das Torres 01 a 08.

7º PAVIMENTO: Hall, circulação, escada, elevador, shafts, dutos e apartamentos 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, e 708 das Torres 01 a 08.

BARRILETE/CX. D'ÁGUA: Barrilete e Caixa D'água nas Torres 01 a 08.

DAS ÁREAS DOS APARTAMENTOS: São partes de propriedade exclusivas, portanto autônomas, com seus pertences e acessórios, os 448 (quatrocentos e quarenta e oito) apartamentos de uso residencial. A cada unidade corresponderão as seguintes áreas e fração ideal de terreno.

- **Apartamento 105 das Torres 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08:** possuindo a área privativa de 47,81 metros quadrados, área comum de 6,5697 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 54,3797 metros quadrados, e ainda área privativa descoberta de 12,17 metros quadrados, cabendo-lhe, a fração ideal de solo e partes comuns de 0,001894662. Contendo ainda vaga de garagem descoberta de 11,2500 metros quadrados, e área comum descoberta 14,5223 metros quadrados, totalizando uma área real global de 100,6947 metros quadrados.
- **Apartamento 706 das Torres 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 08:** possuindo a área privativa de 49,42 metros quadrados, área comum de 6,5670 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 58,8670 metros quadrados, e ainda área privativa de sacada descoberta de 2,88 metros quadrados, cabendo-lhe, a fração ideal de solo e partes comuns de 0,001893871. Contendo ainda vaga de garagem descoberta de 11,2500 metros quadrados, e área comum descoberta 14,5162 metros quadrados, totalizando uma área real global de 93,0024 metros quadrados.
- **Apartamento 206, 306, 406, 506, 606 das Torres 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 08:** possuindo a área privativa de 52,30 metros quadrados, área comum de 6,7363 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 59,0363 metros quadrados, cabendo-lhe, a fração ideal de solo e partes comuns de 0,001942711. Contendo ainda vaga de garagem descoberta de 11,2500 metros quadrados, e área comum descoberta 14,8906 metros quadrados, totalizando uma área real global de 93,7620 metros quadrados.
- **Apartamento 106 das Torres 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08:** possuindo a área privativa de 52,30 metros quadrados, área comum de 7,5344 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 59,8344 metros quadrados, e ainda área privativa descoberta de 24,43 metros quadrados, cabendo-lhe, a fração ideal de solo e partes comuns de 0,002172879. Contendo ainda vaga de garagem descoberta de 11,2500 metros quadrados, e área comum descoberta 16, 6548 metros quadrados, totalizando uma área real global de 121,7714 metros quadrados.
- **Apartamento 704 das Torres 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08:** possuindo a área privativa de 50,18 metros quadrados, área comum de 6, 6663 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 59,7263 metros quadrados, e ainda área privativa de sacada descoberta de 2,88 metros quadrados, cabendo-lhe, a fração ideal de solo e partes comuns de 0,001922512. Contendo ainda vaga de garagem descoberta de 11,2500 metros quadrados, e área comum descoberta 14,7357 metros quadrados, totalizando uma área real global de 94,2079 metros quadrados.
- **Apartamento 204, 304, 404, 504, 604 das Torres 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08:** possuindo a área privativa de 53,06 metros quadrados, área comum de 6,8356 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 59,8956

metros quadrados, cabendo-lhe, a fração ideal de solo e partes comuns de 0,001971353. Contendo ainda vaga de garagem descoberta de 11,2500 metros quadrados, e área comum descoberta 15, 1101 metros quadrados, totalizando uma área real global de 94,9674 metros quadrados.

- **Apartamento 104 das Torres 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08:** possuindo a área privativa de 53,06 metros quadrados, área comum de 7,6337 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 60,6937 metros quadrados, e ainda área privativa descoberta de 24,43 metros quadrados, cabendo-lhe, a fração ideal de solo e partes comuns de 0,002201520. Contendo ainda vaga de garagem descoberta de 11,2500 metros quadrados, e área comum descoberta 16,8743 metros quadrados, totalizando uma área real global de 122,9768 metros quadrados.
- **Apartamento 703 705 das Torres 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08:** possuindo a área privativa de 54,96 metros quadrados, área comum de 7,2909 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 65,1309 metros quadrados, e ainda área privativa de sacada descoberta de 2,88 metros quadrados, cabendo-lhe, a fração ideal de solo e partes comuns de 0,002102651. Contendo ainda vaga de garagem descoberta de 11,2500 metros quadrados, e área comum descoberta 16,1165 metros quadrados, totalizando uma área real global de 101,7893 metros quadrados.
- **Apartamento 205 das Torres 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08:** possuindo a área privativa de 57,15 metros quadrados, área comum de 7,3926 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 64,5426 metros quadrados, cabendo-lhe, a fração ideal de solo e partes comuns de 0,002131989. Contendo ainda vaga de garagem descoberta de 11,2500 metros quadrados, e área comum descoberta 16,3414 metros quadrados, totalizando uma área real global de 101,5555 metros quadrados.
- **Apartamento 203, 303, 305, 403, 405, 503, 505, 603, 605 das Torres 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08:** possuindo a área privativa de 57,84 metros quadrados, área comum de 7,4603 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 65,3003 metros quadrados, cabendo-lhe, a fração ideal de solo e partes comuns de 0,002151492. Contendo ainda vaga de garagem descoberta de 11,2500 metros quadrados, e área comum descoberta 16,4908 metros quadrados, totalizando uma área real global de 102,5488 metros quadrados.
- **Apartamento 103 das Torres 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08:** possuindo a área privativa de 58,10 metros quadrados, área comum de 8,3583 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 66,4583 metros quadrados, e ainda área privativa descoberta de 26,45 metros quadrados, cabendo-lhe, a fração ideal de solo e partes comuns de 0,002410489. Contendo ainda vaga de garagem descoberta de 11,2500 metros quadrados, e área comum

descoberta 18,4760 metros quadrados, totalizando uma área real global de 133,2866 metros quadrados.

- **Apartamento 107 das Torres 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08:** possuindo a área privativa de 60,49 metros quadrados, área comum de 8,8402 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 69,3302 metros quadrados, e ainda área privativa descoberta de 30,88 metros quadrados, cabendo-lhe, a fração ideal de solo e partes comuns de 0,002549456. Contendo ainda vaga de garagem descoberta de 11,2500 metros quadrados, e área comum descoberta 19,5412 metros quadrados, totalizando uma área real global de 142,2677 metros quadrados.
- **Apartamento 108 das Torres 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08:** possuindo a área privativa de 60,49 metros quadrados, área comum de 8,9094 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 69,3994 metros quadrados, e ainda área privativa descoberta de 33,00 metros quadrados, cabendo-lhe, a fração ideal de solo e partes comuns de 0,002569429. Contendo ainda vaga de garagem descoberta de 11,2500 metros quadrados, e área comum descoberta 19,6942 metros quadrados, totalizando uma área real global de 144, 6983 metros quadrados.
- **Apartamento 207, 208, 307, 308, 407, 408, 507, 508, 607, 608 das Torres 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08:** possuindo a área privativa de 61,18 metros quadrados, área comum de 7,8990 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 69,0790 metros quadrados, cabendo-lhe, a fração ideal de solo e partes comuns de 0,002278023. Contendo ainda vaga de garagem descoberta de 11,2500 metros quadrados, e área comum descoberta 17,4607 metros quadrados, totalizando uma área real global de 107,8565 metros quadrados.
- **Apartamento 707 e 708 das Torres 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08:** possuindo a área privativa de 59,54 metros quadrados, área comum de 7,8026 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 67,3426 metros quadrados, e ainda área privativa de sacada descoberta de 1,64 metros quadrados, cabendo-lhe, a fração ideal de solo e partes comuns de 0,002250210. Contendo ainda vaga de garagem descoberta de 11,2500 metros quadrados, e área comum descoberta 17,2475 metros quadrados, totalizando uma área real global de 107,4239 metros quadrados.
- **Apartamento 101 e 102 das Torres 04, 05 e 06:** possuindo a área privativa de 64,14 metros quadrados, área comum de 9,4096 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 73,5496 metros quadrados, e ainda área privativa descoberta de 33,69 metros quadrados, cabendo-lhe, a fração ideal de solo e partes comuns de 0,002713672. Contendo ainda vaga de garagem descoberta de 11,2500 metros quadrados, e área comum descoberta 20,7994 metros quadrados, totalizando uma área real global de 151,2815 metros quadrados.

- **Apartamento 101 e 102 das Torres 01, 02, 03, 07 e 08:** possuindo a área privativa de 64,14 metros quadrados, área comum de 9,5566 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 73,6966 metros quadrados, e ainda área privativa descoberta de 33,69 metros quadrados, cabendo-lhe, a fração ideal de solo e partes comuns de 0,002756069. Contendo ainda vaga de garagem descoberta de 22,5000 metros quadrados, e área comum descoberta 21,1245 metros quadrados, totalizando uma área real global de 163,1907 metros quadrados.
- **Apartamento 201, 202, 301, 302, 402 das Torres 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08; 401, 502 das Torres 01 e 03; 501 602 da Torre 01; 401, 501, 502, 601, 602 das Torres 04, 05, 06, 07 e 08:** possuindo a área privativa de 64,83 metros quadrados, área comum de 8,3766 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 73,2066 metros quadrados, cabendo-lhe, a fração ideal de solo e partes comuns de 0,002415765. Contendo ainda vaga de garagem descoberta de 11,2500 metros quadrados, e área comum descoberta 18,5165 metros quadrados, totalizando uma área real global de 113,6486 metros quadrados.
- **Apartamento 701 e 702 das Torres 04, 05 a 06; 702 das Torres 07 e 08:** possuindo a área privativa de 63,53 metros quadrados, área comum de 8,3002 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 71,8302 metros quadrados, e ainda área privativa de sacada descoberta de 1,30 metros quadrados cabendo-lhe, a fração ideal de solo e partes comuns de 0,002393718. Contendo ainda vaga de garagem descoberta de 11,2500 metros quadrados, e área comum descoberta 18,3475 metros quadrados, totalizando uma área real global de 113,3058 metros quadrados.
- **Apartamento 701 702 das Torres 01, 02 e 03; 701 das Torres 07 e 08:** possuindo a área privativa de 63,53 metros quadrados, área comum de 8,4474 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 71,9774 metros quadrados, e ainda área privativa de sacada descoberta de 1,30 metros quadrados cabendo-lhe, a fração ideal de solo e partes comuns de 0,002436114. Contendo ainda vaga de garagem descoberta de 22,50 metros quadrados, e área comum descoberta 18,6724 metros quadrados, totalizando uma área real global de 125,2152 metros quadrados.
- **Apartamento 601 das Torres 01, 02 03; 501 e 602 das Torres 02 03; 401 502 da Torre 02:** possuindo a área privativa de 64,83 metros quadrados, área comum de 8,5234 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 73,3534 metros quadrados, cabendo-lhe, a fração ideal de solo e partes comuns de 0,002458159. Contendo ainda vaga de garagem descoberta de 22,50 metros quadrados, e área comum descoberta 18,8415 metros quadrados, totalizando uma área real global de 125,5578 metros quadrados.

DAS ÁREAS DAS VAGAS AUTÔNOMAS: Vagas Autônomas 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503 549: Contendo a vaga de garagem área descoberta de 11,25 metros quadrados, e área comum descoberta 0,3250 metros quadrados, totalizando uma área real global de 11,9094 metros quadrados, cabendo-lhe, a fração ideal de solo e partes comuns de 0,000042397. Possui ainda área comum coberta de 0,1470 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 0,1470 metros quadrados.

DO DIREITO DE USO DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO DESCOBERTAS: O Estacionamento do Residencial "VISTA CILLA" será constituído por uma área comum composta de circulação de veículos descoberta e 549 (quinhentos e quarenta e nove) vagas de estacionamento descobertas, das quais 14 (quatorze) 'são para visitantes e 475 (quatrocentos e setenta e cinco) são de uso exclusivo das unidades autônomas, das quais 14 (quatorze) delas destinadas a portadores de necessidades especiais, podendo ser necessária à realização de manobras, conforme localização determinada no Projeto Aprovado pela Prefeitura Municipal Guarapuava/PR. Cada vaga de estacionamento comportará a guarda de 01 veículo automotor, seu uso será regulamentado pela futura Convenção de Condomínio e sua vinculação descrita conforme declaração em anexo:

- A. Cada condômino tem direito a uma vaga de garagem. As delimitações das vagas estão indicadas no projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal, que integra a presente para todos os fins e efeitos de direito.
- B. Poderá ser necessária a realização de manobras para viabilizar o pleno uso e gozo das vagas determinadas no quadro.
- C. As vagas serão destinadas ao estacionamento de automóveis de passeio, de pequeno e médio porte.
- D. As vagas destinadas a portadores de necessidades especiais serão utilizadas exclusivamente pelos apartamentos a elas vinculadas, conforme indicado no projeto arquitetônico e descritas abaixo:

Parágrafo Primeiro: O direito de uso das vagas de estacionamento não poderá ser transferido entre os condôminos e moradores do Condomínio, sendo, portanto, terminantemente proibida a venda, transferência,

cessão, locação, comodato a qualquer título da propriedade ou da posse para terceiros estranhos ao condomínio.

Parágrafo Segundo: Cada condômino tem direito de usar a garagem, estacionando (por si, ou por meio de manobrista) seu carro na primeira vaga que encontrar ou na vaga mais próxima ao seu apartamento.

4.2- Os usuários das vagas deverão facilitar a circulação, manobra e estacionamento dos demais automóveis do Condomínio.

DA LOCALIZAÇÃO:

1) DAS TORRES: Considerando, como ponto de referência, que o observador esteja postado em frente ao acesso da Guarita do empreendimento, da esquerda para a direita: a Torre 01 será a primeira e situada à direita e à frente, a Torre 02 será a segunda situada à direita e à frente, e as Torres 03 e 04, estarão situadas ao fundo e à direita; com o observador postado em frente ao acesso da Guarita do empreendimento, da direita para a esquerda: a Torre 08 é primeira situada à esquerda e à frente, a Torre 07 é a segunda situada à esquerda e à frente, e as torres 06 e 05 estarão situadas ao fundo e à esquerda.

2) DOS APARTAMENTOS: Considerando, como ponto de referência, que o observador esteja postado em frente ao acesso da Torre, olhando para ela, em relação a todas as Torres (Torres de 01 a 08): os apartamentos de final 01, 02, 03 e 04 estarão à direita; os apartamentos de final 05, 06, 07 e 08 estarão à esquerda.

3) DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO: As vagas de estacionamento descobertas localizar-se-ão no Térreo (Geral), que comportará 549 (quinhentos e quarenta e nove) vagas de estacionamento, com capacidade para 549 (quinhentos e quarenta e nove) veículos de passeio, de porte até tamanho médio e ficarão sob uso comum do condomínio. Observação: as vagas descobertas destinam-se à guarda de veículos de passeio de porte até tamanho médio.

DO ACESSO: O acesso de veículo e de pedestres ao Residencial "VISTA CILLA" é na Rua dos Lagos, sob n. 1.24, Loteamento Cidade dos Lagos, Guarapuava-PR.

CAPÍTULO II

DOS DIREITOS E DEVERES:

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

- A. Usar e gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do conjunto, que não causem dano aos demais condôminos, e não infrinjam as normas legais ou as disposições desta Convenção;

- B. Usar e gozar das partes comuns do Empreendimento desde que não impeçam idêntico direito por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- C. Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador ou Síndico;
- D. Utilizar os serviços de portaria e garagem, desde que não perturbem a sua ordem, nem desviem os empregados para serviços internos particulares do condômino ou de suas unidades autônomas;
- E. Comparecer às Assembleias, e nelas discutir, votar e ser votado, eleger o Síndico;
- F. Denunciar ao Síndico qualquer irregularidade que observem;
- G. Introduzir alterações na disposição interna de sua unidade autônoma, desde que não ponha em risco a estrutura do Conjunto, não afete as partes externas, a aparência do prédio e as partes internas das áreas comuns e das áreas exclusivas dos demais condôminos.

ARTIGO 5º: São deveres comuns a todos os condôminos:

- A. Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinem;
- B. Não usar as respectivas unidades autônomas nem as alugar ou cedê-las para atividades que não tenham sido previamente autorizadas pelo Síndico ou administrador, ou a pessoa de maus costumes, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ao empreendimento ou incômodo aos demais comunheiros;
- C. Remover pó de tapetes, cortinas ou partes das unidades autônomas apenas com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam a sua dispersão;
- D. Não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e a solidez do Conjunto, ou incômodos aos demais condôminos;
- E. Não sobrecarregar a estrutura e as lajes do empreendimento com peso superior aos permitidos pelas normas técnicas da engenharia;
- F. Contribuir para as despesas comuns do Empreendimento, efetuando os recolhimentos nas ocasiões oportunas;
- G. Permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, do Administrador do Condomínio ou seus prepostos, quando isso se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do Empreendimento, sua segurança ou solidez,

ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações das unidades autônomas vizinhas;

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O condômino que aumentar as despesas do Condomínio, por sua culpa dos ocupantes de sua unidade ou em razão de atividade nela desenvolvida, no seu próprio interesse, pagará o excesso a que der causa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: De sorte a manter uma unicidade estética e harmoniosa da fachada do Edifício, é obrigatório o uso de forro do tipo "black out", na cor branca, atrás das cortinas dos apartamentos, evitando assim, que seja visto, pelo lado externo do Edifício, diversas modalidades de cortinas e de diversas cores, prejudicando o visual do conjunto externo que compõe a fachada do prédio.

CAPÍTULO III

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS:

ARTIGO 6º. As Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias serão convocadas mediante carta e edital afixado em local visível do Empreendimento, pelo Síndico ou por condôminos que representem, pelo menos, um quarto do condomínio, e serão realizadas em local previamente determinado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - As convocações indicarão o resumo da Ordem do Dia, a data e local da Assembleia, e serão assinadas pelo Síndico ou Administrador ou pelos condôminos que decidirem por sua convocação.

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

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

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

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

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

ARTIGO 7º: As Assembleias serão presididas por um condômino especialmente eleito no início da Assembleia, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos

trabalhos em livro próprio. É defeso ao Síndico presidir ou secretariar os trabalhos da Assembleia.

ARTIGO 8º: Os votos, tanto na eleição como em qualquer deliberação da Assembleia, serão sempre proporcionais a fração ideal do solo, pertencentes a cada condômino, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculados sobre o número de presentes, a vista do Livro de Presença por todos assinado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Será exigida maioria qualificada ou unanimidade para as matérias que as exijam por lei ou esta Convenção.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que os representará, credenciando-o, por escrito, cuja credencial será exibida na assembleia.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Não poderão tomar parte nas Assembleias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições, ou multas que lhes tenham sido impostas.

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

ARTIGO 9º: É lícito fazer-se o condômino representar nas Assembleias por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja O próprio Síndico ou membro do Conselho Fiscal, bem como parentes desses até o segundo grau, sendo vedado o voto por carta.

ARTIGO 10º: A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á anualmente, e a ela compete:

- A. Discutir e votar o relatório e as contas da administração, relativos ao ano findo;
- B. Discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixando as cotas para instituição do Fundo de Reserva;
- C. Eleger o Síndico, quando for o caso, fixando-lhe a remuneração;
- D. Eleger os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal e do Conselho Consultivo;
- E. Votar as demais matérias constantes da Ordem do Dia.

ARTIGO 11º: As Assembleias Gerais Ordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem 2/3 (dois terços) das unidades autônomas que constituem o conjunto e em seguida com qualquer número.

ARTIGO 12º: As Assembleias Gerais Extraordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem 2/3 (dois terços) das unidades autônomas que constituem o conjunto e em seguida com qualquer número.

PARÁGRAFO ÚNICO - As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo Síndico, ou por condôminos que representem no mínimo 1/4 (um quarto) do

Condomínio, pelo mesmo processo e nos mesmos prazos exigidos para convocação das Assembleias Ordinárias.

ARTIGO 13º: Compete às Assembleias Extraordinárias:

- A. Deliberar sobre matéria de interesse geral do conjunto ou dos condôminos;
- B. Decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a elas levados a pedido de interessado ou interessados;
- C. Apreciar as demais matérias constantes da Ordem do Dia;
- D. Examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer condômino;
- E. Destituir o Síndico a qualquer tempo, independentemente de justificação e sem indenização, observado o quórum legal.

ARTIGO 14º: Nas Assembleias Gerais, Ordinárias ou Extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos, calculados sobre o número dos presentes à vista do "Livro de Presença" por todos assinado, salvo se quórum maior foi exigido por lei e o disposto no Parágrafo Único deste Artigo.

PARÁGRAFO ÚNICO - Será exigida, maioria qualificada ou unanimidade para deliberar sobre as matérias para as quais a Lei imponha tal quórum e especialmente nas hipóteses adiante relacionadas:

- A) Será exigida maioria que represente 2/3 (dois terços) dos votos para:
 - a.1- modificação desta Convenção, inclusive acréscimo de novas disposições;
 - a.2- realização de benfeitorias meramente úteis ou voluptuárias;
 - a.3- realização de obras em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização;
- B) Será exigida maioria que represente metade mais um dos votos para:
 - b.1- deliberar pela não reedificação em caso de incêndio ou outro sinistro que importe em destruição total do Edifício;
 - b.2- deliberar a destituição do Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o Condomínio;
- C) Será exigida unanimidade para:
 - c.1- aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do conjunto;

c.2- alteração no destino de uso do conjunto ou de suas unidades autônomas, bem como para decidir sobre matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos;

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

PARÁGRAFO ÚNICO - Nos 8 (oito) dias que se seguirem à Assembleia, o Síndico afixará as deliberações nela tomadas em lugar visível do conjunto, onde permanecerão no mínimo por 10 (dez) dias, e enviará cópia a todos os condôminos, através de carta registrada ou protocolada.

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

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

CAPÍTULO IV

DA ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 17º: A Administração do Conjunto caberá a um Síndico, condôminos ou não, pessoa física ou jurídica, eleito em Assembleia Geral Ordinária, pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito.

PARÁGRAFO ÚNICO - Ao Síndico compete:

- A. Representar o condomínio em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse da comunhão;
- B. Superintender a administração do Conjunto;
- C. Cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convenção e as deliberações das Assembleias;
- D. Admitir e demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração, nos termos da legislação em vigor;
- E. Ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do conjunto, até o limite de 3 (três) salários-mínimos, e com prévia aprovação de Assembleia especialmente convocada se exceder essa importância;

- F. Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembleia;
- G. Convocar as Assembleias Gerais Ordinárias nas épocas próprias, e as Extraordinárias, quando julgar conveniente ou lhe for requerido fundamentadamente por um grupo de no mínimo, (um quarto) dos condôminos;
- H. Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração e da utilização dos recursos do condomínio, à Assembleia ou a qualquer condômino que às solicitar;
- I. Prestar a Assembleia contas de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva, e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;
- J. Manter e escriturar livro-caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado, pelos membros do Conselho Fiscal;
- K. Cobrar, inclusive em juízo, as contas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do conjunto, aprovadas pela Assembleia, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta Convenção;
- L. Comunicar à Assembleia as citações judiciais que receber;
- M. Procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos;
- N. Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences em seu poder.

ARTIGO 18º: O Síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade.

ARTIGO 19º: O Síndico poderá receber remuneração mensal se assim for fixado pela Assembleia Geral.

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

ARTIGO 21 -0 Síndico não é responsável nem mesmo subsidiariamente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; respondendo, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

ARTIGO 22 - Caberá ao Síndico determinar as funções dos empregados do condomínio e fiscalizar o seu desempenho.

CAPÍTULO V

DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO:

ARTIGO 23 - A Assembleia Geral elegerá o Conselho Fiscal e Consultivo, composto por 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, escolhidos entre os condôminos, com mandato de 2 (dois) anos com possível reeleição, os quais exercerão gratuitamente as suas funções. Cabe aos suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos.

ARTIGO 24 - Compete ao Conselho Fiscal e Consultivo:

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

CAPÍTULO VI

DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO:

ARTIGO 25 - Constituem despesas comuns do conjunto;

- A. As relativas à conservação, limpeza, reparações e reconstrução das partes e coisas comuns, e dependências do conjunto;
- B. As relativas à manutenção das partes comuns;
- C. O prêmio de seguro do conjunto e dos empregados;
- D. Os impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns do Conjunto;
- E. A remuneração do zelador e a dos demais empregados do Conjunto, relativas aos encargos sociais e eventual remuneração do Síndico;
- F. Outras despesas eventuais, aprovadas pela Assembleia Geral.

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

ARTIGO 27 - Serão rateadas também entre os condôminos, na proporção estabelecida no Art. 26, as despesas extraordinárias dentro de 15 (quinze) dias a contar da data da Assembleia que as autorizar, salvo se nesta oportunidade for estabelecido prazo diferente ou se forem adicionadas à quota de rateio mensal do Condomínio.

ARTIGO 28 - Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos por ele praticados, bem como o aumento de despesas a que der causa.

PARÁGRAFO ÚNICO - O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do conjunto pela omissão do condômino na execução dos trabalhos ou reparações, na sua unidade autônoma.

ARTIGO 29 - O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembleia Ordinária. O déficit verificado será rateado entre os condôminos, e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias.

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

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

ARTIGO 31 - Ocorrido sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do Conjunto, a Assembleia Geral reunir-se-á dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de 3 (três) condôminos, investidos de poderes para:

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

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

ARTIGO 32 -Caso a Assembleia delibere na forma prevista no art. 14 desta Convenção, que o Conjunto não seja reconstruído, autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos.

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

CAPÍTULO VII

DAS PENALIDADES:

ARTIGO 34 - Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão juros de 1% (um por cento) ao mês, mais a correção monetária calculada pró-rata, acrescido de multa no valor máximo permitido pela Legislação, contados a partir da data do vencimento do respectivo prazo, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, até uma mora de 30 (trinta) dias. Findo este prazo, poderá o Síndico cobrar-lhes o débito judicialmente, hipótese em que além dos encargos já previstos, ficará o inadimplente sujeito à indenização de perdas e danos mais as custas judiciais e honorários de advogados.

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

PARÁGRAFO ÚNICO: A tolerância do Síndico/Administrador para com a impontualidade na satisfação de quaisquer das prestações de caráter pecuniário previstas nesta Convenção e, de igual modo, sua eventual transigência no que tange ao tempestivo e cabal cumprimento dos deveres estabelecidos nesta Convenção, na lei aplicável ou em qualquer outro regulamento do Condomínio não implicarão, em nenhuma hipótese, no reconhecimento de haver-se operado novação ou alteração do complexo de normas que regem o Condomínio, cujos dispositivos, a despeito da ocorrência de qualquer uma das situações aqui enunciadas, permanecerão íntegros e validos para todos os seus efeitos, devendo assim ser fielmente observados pelos condôminos, sob pena de, a qualquer tempo, vierem a ser aplicadas as penalidades cabíveis pela violação.

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

ARTIGO 37 - O condômino ou possuidor, que não cumprir reiteradamente com seus deveres perante o condomínio poderá mediante deliberação de ½ (três quartos) dos condôminos restantes, ser constrangido ao pagamento de multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais mensais,

conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

ARTIGO 38 - O condômino ou possuidor que por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, mediante deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, até ulterior deliberação da Assembleia.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS:

ARTIGO 39 -Dentro de 30 (trinta) dias a contar da entrega do Empreendimento com "habite-se" ou com a vistoria do Corpo de Bombeiros atestando a regularidade das obras, a INCORPORADORA convocará a primeira Assembleia Geral para a eleição do Síndico, além do Conselho Consultivo e, ainda, para aprovar o orçamento de instalação e manutenção do Condomínio.

PARÁGRAFO ÚNICO: Uma vez instalado o Condomínio, o que se caracteriza pela realização da Assembleia Geral de instalação, mesmo que realizada esta antes do termino total das obras, todos os condôminos ficarão obrigados a pagar as suas contas de despesas comuns, ainda que não tenham recebido as respectivas unidades.

ARTIGO 40-A presente Convenção que obriga a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores a título universal ou singular, sujeita, todo ocupante, ainda que eventual, do Conjunto ou de qualquer de suas partes, e somente poderá ser modificada, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos que forem condôminos ao tempo de alteração.

ARTIGO 41 - Fica instituído um "Fundo de Reservas" destinado a atender os encargos extraordinários, para o qual concorrerão todos os condôminos, na proporção de 10% (dez por cento) sobre as contribuições relativas às despesas normais do condomínio e que será incluído nas quotas mensais respectivas.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: A cobrança da taxa para o fundo de reserva cessará quando o montante das arrecadações atingir a soma de 20% (vinte por cento) do orçamento anual.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os saldos dos fundos de reserva somente poderão ser utilizados com previa autorização da Assembleia ou em caso de comprovada emergência, dentro dos limites de competência do Síndico e ouvido o Conselho Fiscal e Consultivo, dando ciência à próxima Assembleia que se realizar.

ARTIGO 42 - Concordam os condôminos que a Incorporadora mantenha no Condomínio, no local que lhe aprouver, "stand" de vendas, com corretores de plantão, os quais poderão transitar livremente, (desde quem previamente identificados e portadores de respectivos crachás de identificação), pelas partes comuns e mostrar as unidades ainda não vendidas aos interessados à aquisição, e que mantenha placas, painéis publicitários e outros, até a finalização total das vendas das unidades.

ARTIGO 43- Fica desde já a VISTA CILLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., na condição de Incorporadora e idealizadora do Empreendimento, autorizada a escolher e contratar a empresa que administrará o Condomínio nos primeiros 2 (dois) anos a do Condomínio, podendo contar da Assembleia de Instalação ajustar preço, cláusulas e condições, em cujo contrato se sub-rogará o Condomínio, a partir de sua instalação.

ARTIGO 44 - Os casos omissos na presente Convenção serão decididos pela Assembleia Geral dos Condôminos, e também de conformidade com a Lei nº 4.591 / 64 e artigos 1331 a 1358 do Código Civil.

ARTIGO 45 - Fica eleito o foro da situação do imóvel, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer dos dispositivos desta Convenção.

Guarapuava, 09 de novembro de 2021