

REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO ESTÂNCIA ZAÚNA –

I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1- O Condomínio Estância Zaúna rege-se por sua Convenção, pelo presente Regimento Interno, além das disposições legais aplicáveis, especialmente pelo Código Civil, pela Lei Complementar nº 99/2003, alterada pela Lei Complementar nº 106/2004 do Município de Sarandi, Estado do Paraná e ainda, no que couber, pela Lei 4.591/64, além das decisões tomadas pelas Assembléias Gerais, a cujo estrito cumprimento estão obrigados todos os proprietários, promitentes compradores, cessionários de direitos, locatários, moradores e seus familiares, prepostos, visitantes e prestadores de serviços.

2- Este Regimento Interno objetiva:

- a)- Implementar a operacionalização das normas convencionais para disciplinar e viabilizar a administração do Condomínio, com vistas a proporcionar a todos os Condôminos/moradores e visitantes do Condomínio Estância Zaúna, uma convivência pacífica, segura, harmônica e de respeito à lei, zelando pela segurança da pessoa física dos bens móveis e imóveis como um todo.
- b)- Fomentar a política de boa vizinhança, estabelecendo liberdade (direitos) e obrigações (deveres) entre os Condôminos.
- c)- Reduzir ao máximo as despesas fixas ou eventuais, temporais ou permanentes que incidam sobre as unidades, para se ter um bom, mas não dispendioso condomínio.

II - DIREITOS DOS CONDÔMINOS

1)- Usar, gozar, fruir e dispor livremente de suas unidades autônomas, de conformidade com sua destinação, nos termos da lei, deste Regimento Interno e dos demais diplomas legais, desde que não causem danos ou incômodos aos demais Condôminos.

- 2)- usar e gozar das partes comuns, de acordo com sua destinação e desde que não impeçam idêntico uso ou gozo, por parte dos demais Condôminos, com as mesmas limitações do item I acima.
- 3)- examinar, a qualquer tempo, os livros, documentos e arquivos do Condomínio, sob a guarda da Administração e na sede do Condomínio e solicitar esclarecimentos ao Síndico, desde que solicite o ato por escrito com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.
- 4)- denunciar quaisquer irregularidades que observe ou considere existente, ao Síndico, ao Conselho Consultivo fiscal ou à Assembléia Geral.
- 5)- recorrer à Assembléia Geral das penalidades que lhe tenham sido impostas, recurso este que não terá efeito suspensivo.

III- DEVERES DOS CONDÔMINOS

- 1)- Além daqueles já previstos na lei e na Convenção do Condomínio Estância Zaúna, obedecer ao estabelecido na Convenção e neste Regimento Interno, às deliberações das Assembléias e às decisões do Síndico ou do Conselho Deliberativo.
- 2)- Guardar o decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como às respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinam.
- 3)- Respeitar o silêncio, das 22 horas às 07 horas, e evitar, a qualquer hora, a produção de ruídos, a utilização de instrumentos musicais e aparelhos de som de modo que perturbem o sossego e bem-estar dos demais Condôminos.
- 4)- Contribuir para as despesas comuns do Condomínio, para o fundo de reserva, taxas ordinárias e extraordinárias fixadas em Assembléia, na razão direta da fração ideal de suas unidades, ou conforme determinado pela Assembléia, efetuando o pagamento até o dia 10 (dez) de cada mês.
- 5)- Tratar com respeito e cortesia os representantes, prepostos e empregados do Condomínio.
- 6)- Todas as reclamações ou sugestões deverão ser registradas em livro de ocorrências existente na portaria do Condomínio, sob pena de serem consideradas inexistentes.

- 6)- Embalar o lixo doméstico em sacos próprios, que serão depositados somente nas lixeiras, cuidando para que não haja vazamentos.
- 7)- Manter atualizado junto à Administração, cadastro seu e de seus dependentes, com endereço para remessa de correspondências, além de telefones de contato e de e-mail para comunicações ou avisos urgentes.
- 8)- Comunicar prontamente ao Síndico a destruição ou dano de qualquer instalação, aparelho ou outro bem pertencente ao Condomínio, que tenha sido provocado por si, pessoas ou animais sob sua responsabilidade.
- 9)- Fazer constar, como parte integrante dos contratos de locação ou venda, um exemplar da Convenção do Condomínio e deste Regimento Interno.
- 10)- Manter bem cuidados os jardins, os quintais, as fachadas e as cercas divisórias.

IV - É PROIBIDO -

- 1)- Praticar qualquer ato considerado atentatório à moral e aos bons costumes.
- 2)- Apresentar-se ou transitar pelas partes comuns do condomínio usando roupas íntimas que, reconhecidamente, atentem contra o pudor e os bons costumes.
- 3)- A guarda e o uso inadequado de produtos considerados tóxicos, inflamáveis, explosivos que possam causar danos ou colocar em risco a vida dos Condôminos ou a integridade da propriedade comum e particular. 4
- 4)- Manter nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos que, por sua natureza ou quantidade, possam causar perigo à segurança de pessoas e da propriedade, ao meio ambiente, ou ainda incômodos aos demais Condôminos.
- 5)- Interferir, alterar ou mexer na rede elétrica, hidráulica, telefônica, nas luminárias ou em qualquer outros equipamentos existentes nas áreas de propriedade do Condomínio, assim como, na rede de serviço público de distribuição de energia para cada chácara, salvo o pessoal treinado e autorizado pela administração.
- 6)- Utilizar os lotes vagos para depósito de restos de materiais de

construção, entulhos, lixo, lenha e similares.

7)- Depositar materiais de construção nos passeios ou na rua durante a construção ou reforma. Os materiais deverão, sempre, ser guardados dentro do imóvel, sendo vedado obstruir a via pública com o depósito dos mesmos.

8)- Depositar inadequadamente qualquer material proveniente de obras, limpeza de terreno, entulhos ou qualquer sucata, que gerem problemas de ordem sanitária, tais como propagação de ratos e insetos, sendo que o responsável pela obra deverá providenciar sua imediata remoção.

9)- retirar os entulhos de obra fora do horário comercial e sem prévia combinação com a administração.

10)- Remover ou movimentar terra, lixo, entulhos ou qualquer outra coisa através de qualquer meio, inclusive através de aparelhos especiais, que por qualquer forma prejudique o imóvel ou o Condômino vizinho.

11)- Estacionar caçamba para retirada de entulhos e restos de construção em geral na rua, devendo a mesma ser colocada na calçada do lote em obras pelo prazo máximo de cinco dias úteis.

12)- Construir rampa de acesso que invada a via pública.

13)- Praticar qualquer tipo de alteração no traçado das vias de acesso público do Condomínio Zaúna, inclusive colocação de obstáculos como os “quebra-molas”, sem prévia autorização da administração.

14)- Transitar com veículo no interior do Condomínio em desacordo com as normas legais ou convencionais.

15)- A circulação e o estacionamento de veículos nas ruas internas do condomínio, que possuam capacidade superior a oito mil quilos de carga e que não estejam a serviço de transporte de cargas para o Condômino, devendo em tal caso, observar o horário permitido.

16)- Circular com veículos de carga e máquinas no interior do Condomínio, com peso de carga superior a 8.000 (oito mil) quilos, excluídos os veículos oficiais em serviços e os casos de urgências. Em caso de necessidade de trafegar com veículo com peso superior ao permitido, o interessado deverá obter autorização do Síndico que, se autorizar, informará sua decisão ao Conselho Consultivo Fiscal no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de responder pelo ato.

17)- Circular com veículo que produza barulho exagerado, evitando-se buzinas, aceleração exagerada, escapamentos abertos etc., que possam perturbar a ordem pública.

18)- Estacionar veículos obstruindo a circulação das demais conduções em via de uso comum ou noutra local que não seja na sua área privativa autônoma e em desacordo com as demais normas previstas neste Regulamento.

19)- Estacionar moto, bicicleta, ou qualquer veículo que prejudique a livre circulação e o bom andamento dos serviços de portaria do Condomínio.

20)- Lavar e efetuar reparos em veículos nas áreas de uso comum do condomínio, salvo exceções de emergência.

21)- deixar volumes ou objetos nas áreas de uso comum do condomínio, além do tempo permitido pela administração do condomínio, que visivelmente comprometa a ordem e o visual do Condomínio, compreendendo a área de uso comum e a de propriedade particular visível ao público.

22)- Afixar placas, letreiros, anúncios, faixas, cartazes sem autorização da administração nas dependências internas e externas das áreas do condomínio, bem como cuspir, atirar papéis, detritos, lixo, entulhos, restos de poda de árvores, matéria orgânica em geral, cascas de frutas, pontas de cigarro ou outros objetos pelas janelas ou outras aberturas da área particular para áreas comuns ou particulares de outros Condôminos.

23)- A coleta de plantas nas áreas verdes, o corte e a poda de árvores existentes nas áreas comuns, sem a devida autorização do Síndico, do órgão ou autoridade competente.

24)- a caça, a captura ou transporte de pássaros e outros animais silvestres na área do Condomínio.

25)- Deixar de manter absoluto controle na área privada sobre cães, gatos, aves ou outros animais de criação doméstica e de qualquer porte que possam oferecer perigo às demais pessoas do Condomínio, mantendo a vacinação periódica recomendável.

26)- Manter os animais sem coleira ou plaquetas de identificação com o nome dos proprietários identificados.

27)- Manter animais soltos ou transitando sem o seu proprietário nas

partes comuns do Condomínio.

28)- Fracionar a respectiva unidade autônoma, para fins de alienação ou locação, sem autorização da Assembleia Geral.

29)- Construir ou reformar sem apresentar projetos ao Síndico.

30) Efetuar obras ou reformas de vulto na própria unidade autônoma fora do horário das 8:00 h. às 18:00 h., aos sábados, domingos e feriados, exceto os casos de emergências.

31)- Ceder ou alugar qualquer dependência da parte exclusivamente residencial para fins não residenciais.

32)- Utilizar o imóvel para fins comerciais ou não residenciais, inclusive para fins de depósito fechado de qualquer tipo de bens, mercadorias ou objetos estranhos à finalidade residencial do condomínio.

33)- Permanecer no Portal da entrada do Condomínio, pessoas em conversa com os porteiros, principalmente babás, domésticas, diaristas, caseiros e crianças, salvo as exceções de absoluta necessidade.

34)- Usar a portaria e dependências comuns do Condomínio para veiculação, venda e marketing de produtos, festas e serviços particulares.

35)- Utilizar o sistema telefônico da portaria para assuntos particulares que não sejam urgentes.

36)- Estender varais fora das áreas de serviço da unidade de cada Condômino, assim como estender roupas ou tapetes em área de uso comum ou em outras áreas das unidades particulares, de tal forma que fiquem expostas à visão externa.

37)- Promover reuniões ou agrupamentos, festas promovendo algazarras que prejudiquem o sossego dos Condôminos vizinhos a qualquer hora do dia, principalmente depois das 22:00 horas.

38)- Perturbar os Condôminos com qualquer tipo de barulho, ruído, música, gritos, buzinações, karaokês, comemoração ou por qualquer tipo de som produzido por instrumento ou aparelho que possa ser ouvido em outras unidades do condomínio de forma incômoda.

39)- Ao Síndico, dispensar juros, multas, correção monetária ou quaisquer taxas previstas na convenção a qualquer Condômino, sob qualquer pretexto ou alegação, salvo decisões específicas em sentido

contrário por parte das assembleias extraordinárias.

V - DO ACESSO AO CONDOMÍNIO -

1)- O acesso ao Condomínio pelos proprietários, moradores, seus familiares e convidados, prestadores de serviços e/ou pessoas da sociedade em geral, somente poderá ser feito através da portaria, com a devida identificação, sendo que a circulação será obrigatoriamente controlada 24 h (vinte e quatro horas) por dia através de câmera estrategicamente instalada na portaria, cujas imagens deverão ficar registradas pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias.

2)- Os proprietários, moradores e seus familiares têm trânsito livre, desde que, como tais, possam ser reconhecidos pelos porteiros. Caso contrário deverão se identificar.

3)- A entrada e saída de convidado e visitante será ser obrigatoriamente controlada através de câmeras instaladas em local estratégico. O porteiro anotará os dados em controle próprio para cadastro e lhe entregará um passaporte ou crachá a ser usado no carro ou pessoalmente, em local visível, durante sua permanência no condomínio.

4)- Quando o visitante estiver de carro, sua identificação será, necessariamente, feita através do documento de Identidade Civil, ou documento equivalente com foto.

5)- Os parentes ou prepostos do Condômino ou morador, cujo livre trânsito não tenha sido previamente autorizado na Portaria, serão considerados, para efeito de ingresso no Condomínio, como convidados e, portanto, sujeitos às normas a estes aplicáveis.

6)- O ingresso de quaisquer prestadores de serviço dependerá de autorização expressa a ser feita à Portaria, pelo Condômino ou morador, que por eles se responsabilizará.

7)- Os caseiros e empregados na execução de obras de construção e assemelhados, empregados domésticos e outros de qualquer natureza, que entrarem no Condomínio, preencherão cadastro e receberão, a critério da administração, crachás de identificação. Estes crachás, que serão entregues por solicitação escrita dos proprietários, deverão ser usados em local visível, sempre que em trânsito até o local de trabalho

e ser devolvido obrigatoriamente quando da saída ao final do expediente.

8)- Os convidados, funcionários e terceiros prestadores de serviços não poderão circular pelas áreas comuns do condomínio sem a presença do Condômino, a não ser, quando em trânsito até a unidade autônoma.

9)- É de responsabilidade exclusiva do proprietário que deu a autorização, comunicar o desligamento do funcionário ou o término dos trabalhos. Em caso de omissão, responderá pelos fatos decorrentes de sua omissão.

VI - DOS ANIMAIS -

1)- A criação de animais dentro do Condomínio deverá ser realizada de forma a não interferir na tranqüilidade dos demais Condôminos e sem causar prejuízo às condições de segurança e salubridade da vizinhança.

2)- Os canis e demais instalações destinados à criação de animais deverão ser providos de sistemas de limpeza e esgotamento sanitário eficientes, sendo vedado o depósito dos dejetos diretamente nas áreas comuns e de preservação permanente.

3)- Todos os cães e gatos deverão ter seus cartões de vacinação devidamente atualizados.

4)- Os animais de estimação possuirão, obrigatoriamente, um registro geral no Condomínio e usarão identificador padronizado fornecido e cobrado pelo Condomínio.

5)- O trânsito dentro das vias públicas e áreas comuns do Condomínio, de cães de grande porte, principalmente, das raças Pit-Bull, Rottweiler, Mastim Napolitano, Doberman, Fila Brasileiro e Pastor e outros, somente poderá se dar na companhia de pessoa maior de idade e com o uso de guias e focinheiras adequadas.

6)- A circulação de cães das demais raças, que não as citadas no item anterior, somente poderá ocorrer na companhia de pessoa maior de idade e com o uso de guias adequadas.

7)- Nenhum cão, de qualquer raça, poderá ficar solto nas áreas comuns do Condomínio, sob pena de multa e apreensão do animal,

caso não seja imediatamente recolhido pelo dono, quando comunicado.

8)- A inobservância do recolhimento imediato do cão, no caso do Parágrafo anterior, ensejará aplicação de multa em dobro, a cada 2h (duas horas).

9)- O Condomínio manterá local próprio para guarda de animais recolhidos, sendo que as despesas efetuadas com a guarda serão suportadas pelo proprietário do animal.

VII - DO TRÁFEGO DE VEÍCULOS NA ÁREA INTERNA DO Condomínio -

1)- O tráfego e circulação de veículos no interior do Condomínio, será realizado com a observância das normas estabelecidas no Código de Trânsito Brasileiro, na Convenção do Condomínio e neste regulamento.

2)- Os pedestres têm absoluta prioridade em relação a qualquer tipo de veículo.

3)- A velocidade máxima permitida é de 40 km/h (quarenta quilômetros por hora).

4)- em nenhuma hipótese veículos poderão transitar pelas áreas verdes.

7) É vedada a entrada e circulação no interior do Condomínio, de caminhões que não estejam a serviços de carga e descargas e de ônibus.

7) Somente poderão entrar no Condomínio, veículos automotores que possuam tração simples (um eixo) e com peso de até oito mil quilos de carga.

5)- É vedado estacionar veículos automotores nos lotes de propriedade comum, sobre as calçadas, em frente aos portões de entrada dos lotes exclusivos, em toda a extensão da rampa de acesso, em todo o lado esquerdo das ruas no sentido de quem entra no condomínio e nos demais locais regulamentados conforme croqui que passa a fazer parte integrante deste Regimento interno.

6)- Caso algum Condômino seja proprietário de veículo de grande porte, deverá estacioná-lo dentro de seu imóvel, sendo vedada a permanência ou estacionamento de caminhões de carga, máquinas, e outros veículos de grande porte, nas ruas e dependências comuns do

Condomínio, por prazo superior ao necessário para carga e descarga de materiais.

7)- A entrada de caminhões de mudanças deverá ser comunicada, por escrito, à portaria, com antecedência mínima de 24 h (vinte e quatro horas), sendo que, tanto para carregar como para descarregar, somente serão permitidas nos horários das 8:00h às 18:00 h nos dias úteis e, aos sábados, até ao meio dia. Fora desses horários, somente com autorização da administração mediante justificativa.

8)- As entregas de equipamentos, materiais e gêneros alimentícios destinados a festas, poderão realizar-se em qualquer dia da semana até às 18 h (dezoito horas), desde que haja um responsável pelo recebimento dos mesmos na residência a que se destinam.

9)- É obrigação do Síndico requerer ao Órgão de Trânsito responsável, a aprovação de projeto de implantação ou alteração de tráfego e de circulação a ser implantada nas vias internas do Condomínio, comunicando ao referido Órgão, em caso de silêncio da parte, ou quando envolver descumprimento das normas pelo Condômino ou terceiros, todas as ocorrências havidas no interior no Condomínio para que este tome as devidas providências.

10)- O Síndico poderá proibir o tráfego e circulação de veículos, que não respeitarem as normas legais e convencionais.

11) As placas de sinalização deverão ser instaladas e mantidas pelo condomínio nos locais indicados no projeto de implantação, alteração de tráfego e de circulação nas vias internas, devendo ser observado suas características e medidas determinadas pela legislação em vigor.

12) - Os veículos de transportes fora das especificações contidas neste Regulamento, somente poderão entrar no Condomínio mediante expressa autorização do Síndico.

VIII – DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA VAZIA OU NÃO HABITADA -

1)- Incide sobre a propriedade exclusiva vazia ou não habitada, todas as despesas normais de uma unidade habitada.

2)- O Síndico ou funcionário preposto poderá ingressar na propriedade exclusiva vazia ou não habitada sempre que necessário, promovendo

serviços, reparos ou obras necessárias que possam colocar em risco o imóvel ou terceira pessoa e mantendo-a em condições de conservação, higiene e de conservação para não prejudicar os Condôminos vizinhos.

3)- Todas as despesas efetuadas com serviços, produtos ou obras pela administração do Condomínio para conservação ou reparo dos lotes exclusivos vazios ou não habitados, serão suportados pelo Condômino proprietário e cobrados juntamente com as taxas de condomínio.

4)- A administração do Condomínio efetuará a roçada nas áreas privativas, sempre que o Condômino abandoná-la ou deixar a vegetação atingir proporções não compatíveis com o nível do condomínio.

5)- Para efetuar os serviços de roçadas nas área privativas, o Condômino proprietário concorda em autorizar a administração a adentrar em sua área exclusiva, não podendo jamais, alegar invasão de propriedade particular, concordando ainda, que será lançado juntamente com o carnê de pagamento de taxa de Condomínio, a cobrança de taxa da roçada, cujo valor será estipulado em Assembléia Geral pela maioria de votos dos presentes.

IX - DAS EDIFICAÇÕES E OCUPAÇÃO DOS LOTES

1)- Os lotes situados no Condomínio Estância Zaúna destinam-se exclusivamente a construções para fins de residências familiares, sendo expressamente proibida a construção ou instalação de estabelecimentos comerciais, oficinas, laboratórios ou clínicas médicas ou dentárias, clubes de jogos, conservatórios de música, de danças, centros de diversões, políticos, religiosos ou espíritas, escolas, escritórios, negócios e comércio em geral, inclusive restaurantes, pensões, hotéis, hospedarias, que gerem fluxo de pessoas dentro do Condomínio, além de indústrias de qualquer natureza.

2)- Excetuam-se dos impedimentos acima, a portaria e o escritório do Condomínio, a sede do condomínio com os depósitos e anexos que vierem a ser construídos, as obras nas praças ou lotes comuns destinadas ao convívio e desenvolvimento cultural, artísticos, social, religioso ou para fins de saúde que vierem a ser construídos e a trilha existente na reserva legal.

3- Para a construção de sede, pelo Condomínio, para exercício das atividades descritas no item anterior, será necessária a anuência dos vizinhos de divisa do imóvel onde será construída a referida sede, que terão direito a veto da referida construção.

4)- Todo Condômino deverá observar as normas e procedimentos legais junto aos Órgãos Competentes e Prefeitura do Município de Sarandi-PR. Antes de iniciar qualquer obra nova ou de reforma, deverá comunicar a administração, solicitando, para fins de orientação, cópias das normas de construção.

5)- Antes de iniciar a construção propriamente dita, deverá antecedê-la, a construção das fossas definitivas, conforme projeto aprovado pelos órgãos públicos.

7)- Para as edificações das cercas perimetrais, calçadas e recuos ecológicos, fica vedado o uso de balaústres, cercas de bambu e outros materiais de forma que possa comprometer o visual arquitetônico do Condomínio.

8)- As edificações do corpo principal nas áreas privativas, poderão ser de qualquer estilo. Porém, sempre e somente com cobertura de telhas de barro, de cimento, ou outras que não venha a desvalorizar o condomínio, abstendo-se o Condômino, de utilizar telas de cimento amianto que venha descaracterizar o padrão do Condomínio. Tanto as edificações de alvenaria, como as de madeiras deverão ter um acabamento final de tal sorte a proporcionar visão agradável no conjunto condominial.

9)- A administração do Condomínio, através do Síndico ou por comissão devidamente constituída em Assembléia Geral, poderá fazer vistorias no término de obras para averiguar se está de acordo com as normas da Convenção e exigir adequações, caso necessárias. O não cumprimento destas adequações sujeitará o proprietário às penalidades previstas neste Regimento.

10)- O Condômino de imóvel onde se realizará qualquer obra de construção civil fica obrigado apresentar ao Síndico, os projetos e documentos aprovados e somente a iniciará, após a aprovação de seu início pela administração do Condomínio.

11)- As construções deverão obedecer as disposições:

a) cota de ocupação máxima de 40% do lote;

- b) Área construída de no máximo 50% do lote;
- c) as edificações terão no máximo dois pavimentos;
- d) Recuo mínimo de cinco metros na frente;
- e) recuo mínimo de três metros nas laterais;
- f) Recuo mínimo de cinco metros nos fundos;
- g)- Área permeável de no mínimo cinquenta por cento.

12)- Nos lotes já edificados ficam mantidos os recuos utilizados, desde que obedecidas as prescrições do Código de Edificações relativas às condições mínimas de iluminação, insolação e ventilação de cada Unidade habitacional do Município de Sarandi, Estado do Paraná.

13)- Somente poderão ser construídas duas unidades destinadas a moradias em cada lote. 1

4)- Cada lote deverá dispor de uma fossa séptica e respectivo sumidouro, construídos de acordo com o projeto apresentado pelo Condomínio e aprovado pela Prefeitura do Município de Sarandi sob pena de responsabilidade civil e criminal advindas de tal construção.

15)- As fossas deverão ser construídas respeitando os limites de afastamentos mínimos, de acordo com previsão do artigo III e IV.

16)- Os imóveis que já possuam fossas construídas em desacordo com o projeto aprovado pelos órgãos públicos, deverão ser adaptar no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a partir da data em que entrar em vigor o presente Regimento Interno, sob pena de seus proprietários serem compelidos a fazê-lo judicialmente.

17)- Os proprietários de imóveis em cotas de nível inferior, são obrigados a receber, das unidades vizinhas superiores, as águas que destas corram naturalmente, não podendo em nenhuma hipótese realizar obras que embaracem o seu fluxo natural.

18)- As calçadas deverão ser revestidas inteiramente de grama, excluída a rampa de acesso, cujo plantio e conservação será realizado pelo condomínio.

19)- Cada lote terá somente uma entrada de veículos, sendo permitidas duas entradas para as unidades que possuírem testadas para duas ruas. As entradas de veículos, terão larguras máximas de quatro metros.

20)- O processo de limpeza dos lotes deverá realizar-se por meios apropriados e técnicos, de modo a não agredir o meio ambiente ou pôr

em risco a própria unidade e as demais circunvizinhas, devendo ser feito, sempre que possível, através de capina apropriada. É expressamente proibida a utilização de queimada para este fim, sendo vedada a utilização de produtos químicos que possam trazer danos à integridade física dos moradores ou ao meio ambiente.

22)- O corte e a poda de árvores deverá sujeitar-se às disposições legais e serem precedidos de autorização dos órgãos competentes.

23)- Nenhum material particular poderá ser depositado nas áreas de circulação, nas calçadas, na rua, em áreas verdes ou em áreas de uso comum.

24)- Todas as residências, e/ou imóveis em construção, deverão instalar, em seus passeios, lixeira adequada para acomodação do lixo doméstico, até que sejam apanhados pelos funcionários do condomínio, sendo vedada sua colocação diretamente no solo.

25)- É proibida a perfuração de poços artesianos nas unidades autônomas sem a apresentação, à Administração, de autorização emitida pelo órgão de controle ambiental competente.

26)- O horário de execução de qualquer obra, assim como a entrada de materiais a elas destinados, que não se revista de caráter de urgência, será de segunda-feira a sexta-feira, das 07:00 h às 17:00 h e das 08:00h às 12:00 h aos sábados. Entende-se como serviços de urgência, aqueles que, se não forem executados, impossibilitem a utilização do imóvel com segurança e salubridade, ou que gerem riscos iminentes de acidentes ou desabamentos.

27)- O prazo máximo de entrada de caminhões previsto no item anterior poderá ser estendido, em caso de concretagem, desde que a entrega tenha sido iniciada no período regulamentar.

28)- Trabalhadores que não façam barulho em serviços internos de pinturas, elétrico, hidráulico (sem cortes em pisos e alvenaria ou uso de maquinários), poderão trabalhar aos sábados, domingos e feriados, desde que acompanhados pelo proprietário.

29)- Será permitida a descarga de materiais na calçada, caso não haja acesso de caminhões para o interior do imóvel, pelo prazo máximo de 24h (vinte e quatro horas), período em que deverão ser transportados para o interior da propriedade em questão.

30)- Em caso de realização de obras especiais, tais como terraplenagens, cujo desenvolvimento possa ensejar incômodos e/ou acúmulos de materiais de forma diferenciada, o Condômino deverá apresentar um cronograma de execução à administração, antes do início das atividades.

31)- Qualquer impossibilidade de cumprimento das regras contidas neste capítulo, deverá ser imediatamente comunicada à administração, para a busca comum de uma solução do problema, não sendo aceito o descumprimento de regras, por si só, sob o argumento de impossibilidade.

X - SEGUROS -

1) O condomínio contratará anualmente, os seguintes seguros:

- a) seguro geral contra risco de incêndio, riscos diversos e destruição total ou parcial das construções e benfeitoria de uso comum;
- b) seguro contra acidente pessoal de funcionários ou terceiros prestadores de serviços;
- c) seguro contra acidentes com terceiros que se encontrarem na área comum condomínio.

2) Não havendo impedimento legal, o beneficiário do seguro será sempre o Condomínio, cujos valores segurados deverão observar a razoabilidade e serão definidos pelos votos da maioria simples dos Condôminos presentes na Assembleia Geral Ordinária.

3) Os seguros aprovados pela Assembleia Geral, terão sua contratação aprovada pelo Conselho Consultivo Fiscal, após análise dos custos, vantagens e benefícios apresentados através de propostas escritas de, no mínimo, três companhias de seguros idôneas e de reconhecido conceito.

4) A contratação dos seguros aprovados pelo Conselho Consultivo Fiscal, será de responsabilidade do Síndico.

XI - DAS PENALIDADES E MULTAS

1)- O Condômino, seja proprietário, empregado, preposto ou convidado, que descumprir qualquer das normas Convencionais ou do

presente Regimento Interno, ficará sujeito às penalidades e multas abaixo previstas, além da obrigação de reparar os danos que por ele ou por pessoa de sua responsabilidade tenha sido causado.

2)- As penalidades serão aplicadas pelo Síndico, da seguinte forma:

a)- advertência verbal;

b)- advertência por escrito e, se for o caso, de imediato ou até 12 h (doze horas) dependendo do fato, determinação para regularizar a situação;

c)- multa pecuniária, no valor de até cinco vezes a média das últimas três taxas de condomínio ordinárias pagas pelo Condômino, além da obrigação de repor as coisas em seu estado primitivo, no prazo estabelecido, a contar da data da comunicação escrita do Síndico dependendo da gravidade do fato.

d)- No caso de reincidência, que será computada a cada vinte e quatro horas, a multa será aplicada em dobro.

4)- A multa será aplicada de imediato ao Condômino proprietário ou possuidor de cão encontrado solto na rua.

5)- As multas deverão ser pagas juntamente com a primeira contribuição ordinária a vencer.

6)- O Condômino penalizado poderá apresentar recurso ao Conselho Consultivo Fiscal no prazo de 10 (dez) dias após a notificação, desde que tenha efetuado tempestivamente o pagamento da multa. Da decisão do Conselho Consultivo Fiscal, caberá recurso à Assembléia Geral no prazo de 10 (dez) dias.

7)- O proprietário ou morador que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais Condôminos ou moradores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à última contribuição para as despesas ordinárias, até ulterior deliberação da Assembléia e, se suas atitudes forem comprovadamente comprometedoras à vida coletiva, afetando a segurança, a integridade física e moral ou ainda a saúde, higiene e tranqüilidade dos demais moradores, poderá ser processado judicialmente em ação própria, no sentido de ser pedido à Justiça para que o mesmo promova sua mudança do Condomínio e o julgue impedido de adentrar no Condomínio, sem prejuízo ainda, do direito à indenização por perdas e danos.

XII - SITUAÇÃO DO CONDOMÍNIO E A QUESTÃO AMBIENTAL EM SUA ÁREA INTERNA E LIMITROFES

- 1)- Em decorrência da sua situação peculiar de localização, todos os Condôminos proprietários e o próprio Condomínio, de forma indistinta, são obrigados a preservar a área de reserva legal localizada no lote 22 e delimitada no mapa geral do Condomínio, bem como, impedir que alguém em nome do Condomínio ou qualquer Condômino, pratique qualquer ato que venha a degradar a natureza naquela área, nas áreas de preservação permanente, na mata ciliar.
- 2)- Os proprietários dos lotes confinantes com os córregos Gaymbé, Jacá e Ribeirão Sarandi, deverão sempre manter a margem de 30 metros daqueles mananciais devidamente reflorestadas com árvores nativas ou frutífero-nativas e proteger a fauna nela existente.
- 3)- A utilização da área de reserva legal denominada de Reserva Florestal Zaúna, parte da área comum do Condomínio, em especial no que se diz respeito ao uso das trilhas no seu interior, deverá ocorrer, de tal sorte que não se pratique nenhuma agressão à mata nativa e aos animais, evitando que nela seja jogado qualquer tipo de objeto que possa vir degradá-la de imediato ou posteriormente.
- 4)- A realização de qualquer obra por Condômino, que envolver no todo ou em parte, manancial de água que corra no interior do Condomínio Zaúna, dependerá autorização da administração do Condomínio e de licença prévia ao Instituto Ambiental do Paraná, que terá a última palavra acerca da pretensão deduzida pelo Condômino.
- 5)- O uso da cachoeira para banhos pelas pessoas, deverá ser mediante a utilização de roupas de banho apropriadas e o usuário, após o término de seu lazer, deverá recolher e transportar para o local apropriado o que resultou como lixo.
- 6)- É proibido efetuar queimadas, salvo casos especiais com solicitação prévia e autorização junto à administração.
- 7)- A arborização das calçadas pertence exclusivamente ao condomínio, sendo proibido a remoção das árvores nelas existente ou o plantio de espécies diferentes às existentes sem a autorização do condomínio.

8) É de responsabilidade do condomínio, o plantio e a conservação da grama nos passeios internos, podendo o Condômino do imóvel fronteiro, auxiliar em sua manutenção.

XIII - DISPOSIÇÕES GERAIS

1)- O acionamento do portão eletrônico deverá ser de uso exclusivo do funcionário responsável pela portaria.

2)- É da competência da assembléia geral que eleger o Síndico, a decisão para estabelecer ou fixar o quantum da remuneração dele, estabelecendo, no mínimo, o valor aprovado anteriormente.

3)- Antes de viajar ou se ausentar, o Condômino deve sempre deixar na portaria, o endereço e o telefone de parente ou amigo que possa comparecer no local de sua propriedade particular autônoma, com a chave da casa, para, em caso de urgência (vazamentos no interior da moradia, principalmente), resolver o problema.

4)- O Condômino deve manter junto à administração do Condomínio, cadastro com endereço e telefone para comunicação em caso de emergência.

5)- Os pais ou responsáveis aconselharão e cuidarão para que as crianças brinquem apenas no único lugar adequado e permitido pelo Condomínio, que são as áreas de uso comum e não nos locais de áreas de serviço, estacionamento de veículos, nem no salão de festas ou churrasqueiras, quando da ausência dos pais. É expressamente proibido brincadeiras (infantis ou de adultos) nas ruas internas do condomínio.

6)- Qualquer dano ou prejuízo ocasionado a qualquer item de propriedade comum do condomínio será ressarcido pelo causador ou pelo pai responsável, se menor de 18 (dezoito) anos de idade, ou incapaz, por qualquer motivo.

7)- O fundo de reserva do condomínio será arrecadado com aplicação de cinco por cento sobre o valor mensal da taxa de condomínio ordinária, para garantia de cobertura de despesas como férias, 13º salários, demissões, despesas eventuais e imprevistas.

CAPÍTULO XIV

DISPOSIÇÕES FINAIS

- 1)- Caberá ao Conselho Consultivo Fiscal ou à Assembléia Geral, se for o caso, resolver os casos omissos neste Regimento Interno, na Convenção ou na legislação aplicável, tendo como parâmetro princípios constitucionais vigentes, além do bom-senso.
- 2)- O presente Regimento Interno deverá ser levado ao conhecimento de todos os Condôminos, cessionários de direitos e moradores do Condomínio Estância Zaúna, cabendo aos Condôminos, informar suas normas aos seus dependentes, funcionários e prepostos.
- 3)- O Presente Regimento Interno deverá ser registrado no Cartório de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca para que ninguém alegue ignorância ou seu desconhecimento.
- 4)- Qualquer alteração neste Regimento Interno dependerá da realização de Assembléia Geral em que o assunto conste da pauta de convocação e deverá ser aprovado pela maioria simples dos presentes, desde que a norma a ser alterada não conflita com as normas gerais estatuídas pela Convenção.
- 4)- A alegação de desconhecimento das normas estabelecidas neste Regimento Interno ou na Convenção, por qualquer interessado, não será aceita como justificativa para seu descumprimento.
- 5)- Este Regimento Interno, aprovado pelos Condôminos na forma prevista pela Convenção em vigor, obriga todos os Condôminos, seus familiares, funcionários, prepostos, prestadores de serviços e visitantes a cumpri-lo em todos os seus termos.

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO ESTÂNCIA ZAUNA

Os Condôminos do Condomínio Estância Zaúna, reunidos em Assembléia Geral Ordinária especialmente convocados na forma da lei e nos Estatutos do Condomínio para deliberarem sobre a alteração de sua Convenção instituída nos termos da Escritura Pública de Instituição, Especificação, Convenção e Regimento Interno de Condomínio, Cumulada com Unificação e Divisão Amigável, lavrada pelo Cartório Distrital de Aquidaban, do Município e Comarca de Marialva e registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sarandi, Estado do Paraná, em 27 de julho de 2.008, resolvem alterá-la, a qual passa a vigor termos seguintes:

CAPÍTULO I - DO OBJETO E DESTINAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 1º - O Condomínio Estância Zaúna compõem-se de parte de uso comum a todos os Condôminos e de parte de uso privativo e de propriedade exclusiva de cada Condômino, indivisíveis e inalienáveis separadamente, sendo sua destinação, exclusivamente residencial.

Art. 2º - Constitui-se o Condomínio, pelo Lote nº 92-A, da Gleba Ribeirão Sarandy, no Município e Comarca de Sarandi, Estado do Paraná, matriculado sob o nº 135, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sarandi, Estado do Paraná, com área total global de 88,00 (oitenta e oito) alqueires paulistas, ou seja, 212,96 (duzentos e doze vírgula noventa e seis) hectares, equivalentes a 2.129.600,00 (dois milhões e cento e vinte e nove mil e seiscentos) metros quadrados, dividido em 23 (vinte e três) quadras numeradas de 92-A/1 a 92-A/23, com 320 (trezentas e vinte) lotes, sendo 04(quatro) lotes de propriedade comum e 316 (trezentos e dezesseis) lotes de área exclusiva dos Condôminos.

Art. 3º - Constituem áreas comuns do condomínio e, portanto, indivisíveis e inalienáveis, o lote nº 06 da Quadra 92-A/2, com 5.044,65 m²., o lote 12, da Quadra 92-A/11 com 4.500,00 m²., o lote nº 92-A/23 com 17.036,07 m²., as ruas, calçadas, praças e áreas de lazer com área de 168.621,10 m², sendo

150.436,45 m² de área de ruas e 18.184,64 m² de áreas de praças e áreas de preservação permanente de mata nativa de reflorestamento constituído pelo lote 92-A/22 com 498.172,35 m², perfazendo o total de 693.374,17 m².

Parágrafo Único - Além dos bens citados neste artigo, são consideradas partes comuns do Condomínio, ressalvadas as hipóteses reguladas em Lei, inalienáveis e indivisíveis: a linha perimetral de todo conjunto imobiliário, as cercas e os muros perimetrais, as vias de acesso às unidades exclusivas, as instalações, equipamentos e tubulações de água, luz, esgotos sanitários, pluviais, de telefonia e gás até os pontos de intersecção com as ligações de propriedade exclusiva de cada Condômino, as construções erigidas nas áreas comuns, e tudo o mais que por sua natureza se destine ao uso de todos os Condôminos.

Art.4º - São considerados coisas de propriedade exclusiva de cada Condômino, as unidades de propriedade exclusiva que compõem o Condomínio, em número de 316 (trezentos e dezesseis) lotes, numerados de 92-A/1-1 a 92-A/20, subdivisões das quadras 92-A/1 a 92-A/21, com todas as suas construções, instalações e equipamentos integrantes das respectivas unidades privativas. –

DAS NORMAS QUE REGEM A VIDA EM CONDOMÍNIO

Art.5º - A área total do Condomínio é privativa dos Condôminos e como tal, o direito de entrar, circular ou frequentar as áreas comuns ou exclusivas do Condomínio dependerá de permissão do Síndico ou dos Condôminos, nos termos desta Convenção e do Regimento Interno, observado o direito das autoridades constituídas no exercício de suas funções.

Parágrafo Único – A circulação de pedestres e veículos em geral nas ruas internas do condomínio, observará as normas de trânsito do Código de Trânsito Brasileiro, o disposto por esta Convenção e no Regimento Interno.

CAPITULO II

DOS DIREITOS E DEVERES DOS Condôminos

Art. 6º – São direitos dos Condôminos:

a) usar, gozar, fruir e dispor das respectivas unidades autônomas ou exclusivas, como melhor lhes aprouver, desde que respeitadas as disposições desta Convenção, do Regimento Interno e demais regulamentos da mesma, decorrentes, da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 4.864 de 29/11/65, Lei nº 6.709, de 31/10/1979, Art. 3º do Decreto Lei nº 271/67, Lei Complementar nº 99/2003 do Município de Sarandi, alterada pela Lei Complementar Municipal nº 106/2004, institutos afins do Código Civil e Legislações correlatas, das demais leis aplicáveis e das normas da moral.

b) comparecer ou fazer-se representar nas Assembléias Gerais do Condomínio, podendo nelas propor, discutir, votar e ser votado, aprovar, impugnar, rejeitar qualquer proposição, desde que quites com o pagamento das cotas condominiais ordinárias ou extras.

c) examinar livros, arquivos, contas e documentos outros, podendo, a qualquer tempo, solicitar informações ao Síndico ou a Administração, sobre as questões atinentes à administração do Condomínio.

d) fazer consignar no livro de atas das Assembléias ou nos livros próprios do Condomínio, eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra atos que considerem prejudiciais à boa administração do Condomínio, solicitando ao Síndico, se for o caso, a adoção de medidas corretivas adequadas.

e) fazer uso das partes comuns do Condomínio, sobre elas exercendo todos os direitos que lhe são legalmente conferidos, bem como pelos que lhes conferem esta Convenção e o Regimento Interno, desde que não impeça uso igual aos demais comunheiros, não infrinjam a legislação vigente e o aqui convencionado.

Art. 7º – São deveres dos Condôminos:

a) cumprir e fazer cumprir, por si, seus herdeiros, familiares, locatários, serviçais, visitantes e sucessores a qualquer título, o disposto nesta Convenção, no Regimento Interno, na Lei nº 4.591/64, no Código Civil, na Lei Complementar nº 99/2003 do Município de Sarandi, alterada pela Lei Complementar Municipal nº 106/2004 e na legislação complementar.

b) concorrer para as despesas comuns, na proporção fixada nesta Convenção, de acordo com o orçamento anualmente fixado por Assembléia Geral, ou suas alterações subsequentes, também aprovadas por Assembléias Gerais, recolhendo as cotas nos prazos estabelecidos.

- c) responder pelas multas aplicadas pelo Síndico, por infrações comprovadas, desta Convenção, do Regimento Interno ou à legislação inerente.
- d) respeitar a Lei do Silêncio nos termos da legislação vigente e do Regimento Interno.
- e) zelar pelo asseio e segurança total do imóvel, lançando o lixo, restos e detritos no coletor próprio e na forma determinada pelo regimento interno, devidamente envolvidos em pequenos pacotes ou sacos plásticos os quais devem ser separados de acordo com a forma do lixo, nada podendo ser lançado sobre as partes comuns ou ruas internas e pelas cercas, proibição esta que inclui, também, galhos de árvores e folhas secas.
- f) dar destinação própria e às suas expensas, aos lixos e detritos proibidos pela legislação de serem lançados na lixeira do condomínio, devendo ser observado, as instruções emanadas pela administração.
- g) comunicar ao Síndico qualquer caso de moléstia contagiosa, infecciosa ou endêmica, para as providências cabíveis junto às autoridades sanitárias.
- h) permitir o acesso às unidades autônomas pelo Síndico ou seu preposto, para vistorias em casos de infiltrações, vazamentos e outras irregularidades ou para cumprir determinação emanada pelo poder público.
- i) manter em perfeito estado de conservação todas as instalações internas das respectivas unidades autônomas, de forma a evitar prejuízos ao condomínio, ou a outros Condôminos, por vazamentos ou problemas daí decorrentes.
- j) comunicar ao Síndico qualquer avaria ou mau funcionamento das instalações internas das unidades que, por motivo de força maior, não possam ser imediatamente reparadas.
- k) caberá a cada Condômino a iniciativa e o ônus pela conservação e reparação das instalações internas das unidades respectivas, bem como das tubulações de luz, água, esgotos, telefones etc., até o encanamento-tronco, sob pena de não o fazendo, ser a conservação ou reparação efetuada pela administração do condomínio, que poderá ingressar na propriedade autônoma se o caso demandar urgência, sem a autorização do Condômino, sendo que os custos e despesas realizadas serão lançados às suas expensas.
- l) cada Condômino será obrigado a reparar, por sua conta, todos e quaisquer danos que nas partes comuns ou a qualquer das demais unidades forem causados por defeitos nas instalações de sua propriedade não reparadas a tempo, podendo o Síndico ou os Condôminos prejudicados, exigir do responsável, o

ressarcimento do custeio da reparação integral dos danos daí derivados.

m) não erigir construção na sua unidade autônoma, em desacordo com a Lei no. 093/2003, alterada pela Lei n 107/2005, do Município de Sarandi, com o Código Civil e demais legislações pertinentes.

n) apresentar à administração os projetos de reformas ou construções em suas áreas privadas, devidamente assinados por técnicos e acompanhados pelos documentos exigidos pelos órgãos responsáveis.

o) somente realizar obras e reformas após aprovação de seu início pela administração do condomínio, na forma estabelecida pelo Regimento Interno.

p) informar ao condomínio o nome de serviçais ou terceiros prestadores de serviços que forem ingressar em sua unidade privativa por pequeno lapso de tempo.

q) apresentar prévio cadastro ao Condomínio de serviçais ou terceiros prestadores de serviços que forem ingressar em sua unidade privativa para prestar serviços que demandem lapso de tempo superior a 24 h (vinte e quatro horas).

r) ao realizar obras em sua unidade autônoma, zelar pela limpeza das vias de acesso e outros locais onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados em qualquer espaço de uso comum, correndo por sua conta e risco, os ônus e prejuízos que resultarem nas partes comuns do condomínio, não podendo deixar entulhos, mesmo no interior das unidades, de modo que seja visível da rua.

s) obedecer às normas de circulação do trânsito interno impostas por esta convenção, pelo regimento interno e pela legislação de trânsito brasileira.

t) preservar as áreas de mata ciliar e de preservação permanente que integrar sua área exclusiva, obedecendo às determinações legais, respondendo criminalmente pelo passivo ambiental que cometer, bem como, pelo pagamento de multas impostas à sua propriedade e ao condomínio por ato seu que seja qualificado como crime ambiental pelos Órgãos competentes.

u) - Proteger as áreas de preservação permanente do condomínio e a fauna nele existente, tomando as medidas preventivas necessárias e comunicando de imediato à administração do condomínio, as irregularidades ou crimes ambientais que presenciar ou que tiver conhecimento.

8º - É vedado aos Condôminos:

a) utilizar-se de área comum do condomínio para qualquer fim.

- b) realizar obras que possam afetar a segurança do Condomínio ou que, de qualquer forma, possa *prejudicar o interesse dos demais Condôminos*.
- c) *ter ou criar em suas áreas exclusivas no Condomínio, animais que produzam odores fétidos, coloquem em risco a saúde e segurança dos moradores ou perturbe o sossego dos mesmos.*
- d) *manter ou guardar nas unidades ou nas partes comuns, substâncias perigosas à segurança do Condomínio ou de seus ocupantes, tais como inflamáveis, explosivos, etc..*
- e) *desviar águas ou lavar os pisos ou qualquer área das unidades de forma que possa inundar ou prejudicar as partes comuns e unidades próximas, observando as normas legais sobre a água servida em relação às outras unidades ou partes comuns.*
- f) *alugar a unidade autônoma para fins outros que não seja residencial, sendo vedado sua locação para pequenos períodos para festividades, convenções e afins ou a transferir a qualquer título à pessoa de vida duvidosa ou de maus costumes, ou a converter em pontos de encontro, discotecas, agremiação política ou assemelhados, que se afastem da destinação do Condomínio.*
- g) *transitar pelas vias de acesso, com veículos, equipamentos ou máquinas com peso superior a 8.000 (oito mil) quilos de carga.*
- h) *transitar com animais que ofereçam riscos a terceiros sem focinheiras ou permitir que os mesmos perambularem pelas ruas do condomínio.*
- i) *aglomerações, jogos ou brincadeiras de qualquer tipo nas ruas internas.*
- j) *o ingresso de vendedores e propagandistas nas áreas comuns do Condomínio sem autorização do Condômino.*
- k) *- produzir sons ou ruídos acima dos níveis determinados pela legislação.*
- l) *produzir impactos que afetem as demais unidades.*
- m) *a utilização da propriedade autônoma para guarda de fundo de comércio ou depósito de materiais, veículos, utensílios, máquinas, animais ou qualquer outros bens que desvirtuem a destinação residencial do condomínio.*

Art. 9º - São equiparados aos proprietários para fins do Art. 1.334 do Código Civil, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

CAPITULO III

DAS DESPESAS ATRIBUIDAS AOS CONDÔMINOS

Art. 10º – As despesas do Condomínio são de caráter ordinário e extraordinário e são consideradas despesas comuns que devem ser suportadas por todos os Condôminos, rateadas na proporção determinada pelo Parágrafo Terceiro deste artigo.

Parágrafo Primeiro - As despesas ordinárias são todas aquelas constantes do orçamento a ser anualmente aprovado em Assembléia Geral Ordinária, como os salários dos empregados, as contribuições previdenciárias, as despesas de luz, água e gás utilizadas nas partes comuns, serviço e material para desinfecção, dedetização, desratização e limpeza das partes comuns, manutenção e abastecimento de máquinas, equipamentos e veículos, os equipamentos de prevenção contra incêndio e demais equipamentos, prêmios de seguro, impostos, taxas e contribuição de qualquer natureza que incidam sobre o Condomínio, a remuneração do Síndico, despesas contábeis e da administradora porventura contratada, as despesas com investimentos, manutenções, reparos e conservação das áreas e das coisas comuns, tais como cercas perimetrais, cascalhamento ou pavimentação das ruas, praças e jardins, das vias de acesso comum e área perimetral do Condomínio, manutenção das áreas reflorestadas ou reflorestamento da área comum que for exigida pelos Órgãos Públicos.

Parágrafo Segundo - As despesas extraordinárias são, em geral, as despesas não previstas no orçamento anualmente aprovado em Assembléia Geral Ordinária do Condomínio e deverão ser aprovadas pelos Condôminos em Assembléia Geral Extraordinária, pelo quorum determinado pela legislação em vigor e por esta convenção.

Parágrafo Terceiro – Cada Condômino contribuirá para as despesas comuns na proporção da sua fração ideal no Condomínio.

Art. 11º - As obras ou reparações necessárias serão realizadas pelo Síndico independentemente de autorização e em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer Condômino.

Parágrafo Primeiro – As despesas referentes a consertos e obras de qualquer

natureza nas partes comuns, incluídos os valores de peças e equipamentos, até o valor de trinta salários-mínimos vigentes no Estado do Paraná, poderão ser efetuadas pelo Síndico, com a aprovação do Conselho Consultivo Fiscal, independentemente da convocação da Assembléia, o qual providenciará imediatamente o rateio correspondente caso o saldo existente na conta corrente do Condomínio seja insuficiente. Para a realização de obras que excedam o valor acima previsto, deverá ser convocada uma Assembléia Geral que a autorize, salvo se tratar de emergência que a justifique, quando esta terá autorização do Conselho Consultivo, sempre que a emergência permita e aprovação posterior da Assembléia.

Parágrafo Segundo – Os serviços, obras e aquisições de bens cujo valor englobado final seja superior a trinta salários mínimos regionais não poderão ser contratados de forma fracionados ou adquiridos por etapas ou partes, sem a autorização do Conselho Consultivo Fiscal ou Assembléia Geral.

Art. 12 - Haverá um Fundo de Reserva para a realização de despesas não previstas no orçamento. Terá este o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor das contribuições condominiais ordinárias, podendo ser movimentado pelo Síndico, com a aquiescência do Conselho Consultivo, nos casos que a Lei prevê ou que a necessidade urgente do Condomínio requiera.

Art. 13 - As cotas condominiais ordinárias serão cobradas mensalmente e o seu vencimento recairá no dia do mês designado no carnê.

Parágrafo Único – A cobrança das cotas extraordinárias poderá ser efetuada em datas diversas das cotas condominiais ordinárias. Art.

14- Todo e qualquer dano causado ao Condomínio, em suas partes comuns, deverá ser indenizado por quem o causar. No caso de Condômino morador, locatário, empregados e serviços dependentes ou visitantes, responderá o proprietário da unidade pelas despesas. Os danos cujo autor não for identificado serão lançados na conta comum a todos os Condôminos.

CAPITULO IV

DA DESTINAÇÃO DO CONJUNTO CONDOMINIAL E SUAS PARTES

Art. 15 - O Condomínio possui destinação para fim exclusivamente residencial, sendo vedada toda e qualquer forma de utilização como garagens, depósitos de veículos ou coisas ou que de qualquer forma, possa prejudicar a saúde, o sossego e a segurança do Condomínio.

Art. 16 - As unidades condominiais não poderão ter as áreas das frações ideais, parte integrante desta Convenção, fracionadas, reunidas ou de qualquer outra forma modificadas.

CAPITULO V

DAS CONSTRUÇÕES

Art. 17 - As edificações poderão ser de qualquer estilo, porém com cobertura com telhas de barro ou de outro material, excluídas as telhas que venham a desvalorizar o Condomínio. A construção principal deverá ser em alvenaria com um mínimo cento e cinquenta metros quadrados. As demais construções poderão ser em menor área. As construções de madeira deverão ter o acabamento com pintura a óleo ou produto equivalente, de forma a proporcionar visão agradável no conjunto condominial.

Art. 18 - As construções e reformas em partes comuns e as serem feitas pelos Condôminos nas unidades privativas deverão obedecer às normas e diretrizes exigidas pelas Leis Federais, Estaduais e Municipais, pela Lei Municipal nº 093/2003 alterada pela Lei Municipal nº 105/2004 e por esta Convenção.

Art. 19 - As construções a serem realizadas pelos Condôminos deverão observar, além das normas previstas nesta Convenção, no Regimento Interno, no Código Civil e demais legislações pertinentes, o disposto na Lei Complementar do Município de Sarandi nº 99/2003 alterada pela Lei Complementar nº 106/2004:

- a) cota de ocupação máxima de 40% do lote.
- b) área construída de no máximo 50% do lote.
- c) as edificações terão no máximo dois pavimentos.
- d) recuo mínimo de cinco metros na frente.

- e) recuo mínimo de três metros nas laterais.
- f) recuo mínimo de cinco metros nos fundos.
- g) área permeável de no mínimo cinquenta por cento.
- h) somente poderão ser construídas, duas unidades destinadas a moradias em cada lote.
- i) nos lotes já edificados, ficam mantidos os recuos utilizados, desde que obedecidas às prescrições do Código de Edificações relativas às condições mínimas de iluminação, insolação e ventilação de cada unidade habitacional.

Art. 20 - As edificações deverão ter altura máxima de 8,00 m (oito metros) entre o piso e o ponto mais elevado do telhado. Art. 21 - Todas as construções, inclusive as erigidas para abrigo e guarda de animais, deverão obedecer ao recuo mínimo das divisas previstas no item anterior.

Art. 22 - Os Condôminos deverão apresentar ao Síndico, documentos que provem a regularidade da construção antes do início ou reforma da obra.

Art. 23 - O Síndico por si, ou por solicitação de qualquer Condômino, deverá, por questões técnicas ou que venha a por em risco a vida ou patrimônio de outrem, ou que, por qualquer outro motivo venha a descaracterizar o condomínio ou infringir as normas legais ou convencionais, proibir os serviços de construções ou reformas em áreas comuns ou privativas, embargando as obras, e proibindo o ingresso de materiais, veículos e máquinas até que a situação seja regularizada.

Art. 24 - É proibido estender roupas na frente da unidade ou fazer varais expostos nas laterais. Os varais devem localizar-se no fundo da unidade, de preferência protegidos pela própria construção ou barreiras de vegetação.

Art. 25 - Cada unidade terá somente uma entrada de veículos, sendo permitidas duas entradas para as unidades que possuírem testadas para duas ruas. As entradas de veículos terão larguras máximas de 4,00 m (quatro metros), podendo nela construir rampa de acesso, espaço reservado para flores e um poste como luminária junto ao muro para iluminação mais intensa que a proporcionada pela iluminação comum.

Art. 26 - As cercas divisórias deverão obedecer aos critérios estabelecidos pela

Prefeitura do Município, por esta Convenção e pelo Regimento Interno, sendo vedada a construção de cercas de balaustres, bambus, ou a utilização de outros materiais que vierem a ser proibidos em Assembléia Geral.

CAPÍTULO VI

DO ACESSO ÀS VIAS COMUNS E DA CIRCULAÇÃO

Art. 27 - O condomínio possui como entrada e saída única, a via de acesso onde se localiza a portaria, contínua à estrada Zaúna, localizada no Município de Maringá-PR.

Parágrafo Primeiro - Por determinação legal ou do Município de Sarandi, o Condomínio poderá vir a possuir outra via de entrada ou saída.

Art. 28 - O acesso às unidades habitacionais terá largura mínima de 7,00 (sete) metros de leito carroçável e passeio nas laterais com 2,00 (dois) metros de largura, sendo proibido aos Condôminos, promoverem construção nas calçadas ou no leito das ruas, sem autorização da administração, que venham a obstacularizar o trânsito de veículos ou pessoas.

Art. 29 - A regulamentação do trânsito de pessoas, veículos e animais, isolados ou em grupos, conduzidos ou não, para fins de circulação, parada, estacionamento e operações de carga e descarga nas vias internas do condomínio, deve obrigatoriamente seguir o projeto anexo ao Regimento Interno do Condomínio, elaborado em forma de memorial e desenho, sendo que sua alteração dependerá da aprovação de dois terços dos Condôminos reunidos em assembléia geral. Art.

30 - O projeto de regulamentação em que conste a sinalização do trânsito nas ruas internas do condomínio e suas alterações, deverá ser, obrigatoriamente, apresentado ao órgão de trânsito da cidade Sarandi para ser aprovado, respondendo o Síndico, pelas consequências advindas de sua falta.

Art. 31 - A sinalização das vias internas do condomínio será implantada e mantida pelo Condomínio, à sua expensas.

Art. 32 - Todas as ocorrências de trânsito no interior do condomínio, serão atendidas e resolvidas pelo órgão de trânsito do município de Sarandi, Estado do Paraná.

Art. 33 - O Síndico poderá, com a aprovação do Conselho Consultivo Fiscal, alterar as normas de circulação que se fizerem necessárias em razão de fatos urgentes, as quais deverão ser levadas ao conhecimento da Assembléia Geral. Em caso da alteração durar mais de trinta dias, deverá ser aprovada pelo voto da maioria simples dos Condôminos presentes à Assembléia Geral e levada ao conhecimento do órgão de trânsito do município de Sarandi.

Art. 34 - Caberá à administração do condomínio, a fiscalização de trânsito em cooperação com o órgão do trânsito municipal, sendo proibido o ingresso ou circulação de pessoas nas vias públicas que não estiverem observando as normas previstas na legislação de trânsito, aplicando, as multas previstas nesta convenção por seu descumprimento.

CAPÍTULO VII

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMINIO

Art. 35 - A administração do Condomínio será exercida por um Síndico, Condômino ou morador, auxiliado e fiscalizado por um Conselho Consultivo Fiscal composto por 07 (sete) membros permanentes e 07 (sete) membros suplentes, todos os Condôminos, preferencialmente moradores, os quais serão eleitos por Assembléia Geral Ordinária a ser realizada em anos alternados, sempre no primeiro trimestre do ano.

Parágrafo Primeiro - Não havendo candidato Condômino ou morador a Síndico, os Condôminos reunidos em Assembléia Geral Ordinária poderão deliberar a contratação de empresa para exercer a função, nos termos do art. seguinte.

Parágrafo Segundo - O Síndico será eleito em Assembléia Geral Ordinária para

cumprir um mandato de dois anos, não podendo ser reeleito e terá remuneração a ser fixada pela Assembléia Geral Ordinária.

Parágrafo Terceiro – O conselho Consultivo Fiscal será eleito em Assembléia Geral Ordinária a ser realizada em ano alternado à eleição do Síndico, na qual será eleito o presidente, o vice presidente e os demais componentes, os quais serão necessariamente todos os Condôminos, para cumprir um mandato de dois anos, sem direito a qualquer remuneração.

Art. 36 - Poderão os Condôminos, através do voto da maioria dos presentes à Assembléia Geral, deliberarem sobre a contratação de pessoa jurídica de reconhecida capacidade para administrar o Condomínio, caso em que, à Assembléia Geral caberá regulamentar as condições contratuais, cuja vigência não poderá ser superior a 01 (um ano), mantendo-se todas as prerrogativas e direitos do Conselho Consultivo Fiscal nos termos desta Convenção, do Regimento Interno e dos regulamentos porventura criados.

Art. 37 - O Síndico poderá transferir a outrem de sua confiança, total ou parcialmente e sob sua responsabilidade, as funções administrativas, mediante aprovação da Assembléia Geral.

Parágrafo Primeiro. O Síndico não é pessoalmente responsável pelas obrigações que assumir em nome do Condomínio. Responderá, porém, pelo excesso de representação.

Art. 38 - Das decisões do Síndico, caberá recurso ao Conselho Consultivo e Fiscal, no prazo de cinco dias.

Art. 39 - No caso de renúncia ou destituição do Síndico, o Condomínio será administrado pelo Presidente do Conselho Consultivo Fiscal, o qual deverá obrigatoriamente, caso o mandato do Síndico renunciante ou destituído tenha transcorrido menos de ano e cinco meses, convocar nova Assembléia.

ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO

Art. 40 - Compete ao Síndico, além das atribuições específicas e constantes do §1º. do Art. 22 da Lei No.4.591/64 e Art. 1.348 do Código Civil, que inclui “representar, ativa e passivamente, o Condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou Convenção”:

- a) organizar o quadro dos empregados para os serviços comuns, designando-lhes atribuições, deveres e obrigações.
- b) admitir, demitir e punir os empregados do Condomínio, bem como fixar seus respectivos salários, dentro do estabelecido no orçamento anual.
- c) contratar engenheiros, advogados, peritos, contadores etc., quando necessário, para a defesa dos interesses do Condomínio.
- d) ter sob sua guarda e transferir ao seu sucessor todos os valores, livros, documentos, plantas, registros etc., e tudo o mais de propriedade do Condomínio.
- e) manter sob sua guarda, por dez anos, todos os documentos inerentes à sua administração e que não forem necessários para a continuidade administrativa do Condomínio, devendo apresentá-los, sempre que for solicitado.
- f) cobrar, inclusive judicialmente, as quotas condominiais ordinárias ou extras aprovadas por Assembléia, bem como as multas aplicadas, que estejam em atraso.
- g) receber e dar quitação em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias, representar o Condomínio perante repartições públicas e entidades privadas e praticar todos os demais atos necessários à administração, inclusive financeira do Condomínio.
- h) colocar à disposição do Presidente do Conselho Consultivo e Fiscal, até o último dia do mês subsequente, os documentos contábeis com relatório circunstanciado da situação financeira do condomínio do referido mês.
- i) acatar as decisões e determinações do Conselho Consultivo e Fiscal, podendo, das mesmas, recorrer à Assembléia Geral.
- j) prestar as contas do Condomínio anualmente nas Assembléias Gerais Ordinárias, apresentando os livros e documentos para tal fim.
- k) apresentar aos Condôminos interessados a demonstração das contas contábeis do Condomínio, em reunião a ser convocada através do informativo mensal, apresentando os livros e documentos na semana que anteceder a Assembléia Geral Ordinária.
- l) notificar, por escrito, o Condômino infrator de qualquer dispositivo desta Convenção, do regimento Interno ou da Lei no. 45914/64 e do Código Civil.
- m) prestar informações circunstanciadas ao Conselho Consultivo Fiscal, sempre

que solicitado, sobre as contas do condomínio, contratos e outros fatos de interesse sempre que lhe for solicitado, no prazo máximo de 05 (cinco) dias.

n) enviar ao Presidente do Conselho Consultivo Fiscal, no prazo de 05 (cinco) dias, os recursos protocolados pelos Condôminos.

o) acatar as decisões em grau de recurso do Conselho Consultivo Fiscal.

p) enviar mensalmente aos Condôminos, através do periódico mensal editado pelo Condomínio, um resumo das receitas e despesas do Condomínio apresentando, quando solicitado, os documentos comprobatórios.

q) elaborar, com a assistência do Conselho Consultivo, o orçamento anual.

r) convocar Assembléias Gerais Ordinárias no primeiro trimestre de cada ano e as Assembléias Gerais Extraordinárias, sempre que se fizer necessário.

s) delegar as funções administrativas a pessoas físicas ou jurídicas de confiança do Síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação de Assembléia Geral.

t) nomear dentre os funcionários, um de sua confiança para auxiliá-lo em suas funções, não podendo, entretanto, delegar poder de decisão.

u)- acatar a decisão da Assembléia Geral ou o Conselho Consultivo Fiscal que determinar a substituição do funcionário designado pelo Síndico para auxiliá-lo.

v) zelar pelo cumprimento das normas de trânsito nas ruas internas do Condomínio na forma prescrita por esta Convenção e pelo Regimento Interno, autorizando, sob sua responsabilidade, a circulação de veículos fora das especificação previstas.

x) proibir a entrada de pessoas estranhas ao condomínio ou que estejam com sua entrada proibida e que estiverem em desacordo com as normas de trânsito previstas na legislação.

w) fiscalizar a manutenção do cadastro atualizado dos Condôminos e de seus familiares.

y) somente permitir a entrada de funcionários de Condôminos, de seus prepostos e serviçais que possuam cadastros atualizados junto à administração.

z) acatar as determinações legais emanadas de autoridades e gestores do poder público quanto à realização de obras de infra-estruturas e ou meio ambiente.

z.1) efetuar os seguros contra risco de incêndio ou destruição total ou parcial das construções e benfeitorias de uso comum, contra risco de acidentes dos funcionários e prestadores de serviços e contra risco de acidentes com terceiros que se encontrarem na área comum do condomínio.

DO CONSELHO CONSULTIVO FISCAL

Art. 41 - O conselho Consultivo Fiscal será eleito em Assembléia Geral Ordinária a ser realizada em ano alternado à eleição do Síndico, na qual será eleito o presidente e o vice presidente e os demais componentes, os quais serão necessariamente Condôminos, para cumprir um mandato de dois anos, sem direito a qualquer remuneração.

Art. 42 - O conselho Consultivo Fiscal reunir-se-á mensalmente, mediante a convocação do presidente, na primeira quinzena do mês e extraordinariamente, sempre que for necessário, para analisar matérias de sua competência, com a presença mínima de quatro componentes.

Parágrafo Primeiro – Na falta do Presidente do Conselho Deliberativo, as reuniões serão convocadas ou presididas pelo Vice-Presidente. Em sua falta, os Conselheiros presentes indicarão um deles para presidi-la.

Parágrafo Segundo - Os Conselheiros Suplentes deverão ser convocados para todas as reuniões mensais e para as extraordinárias, sem a obrigatoriedade de presença, podendo discutir e dar parecer sobre as matérias, sem, contudo, ter direito a voto.

Parágrafo Terceiro – O Conselheiro permanente que deixar de comparecer a três reuniões seguidas, será destituído em suas funções de Conselheiro, assumindo em seu lugar, um dos conselheiros suplentes escolhidos em comum acordo pelos demais conselheiros efetivos.

Art. 43 - As deliberações do Conselho Consultivo e Fiscal serão tomadas pela maioria dos votos dos Conselheiros permanentes presentes à reunião e serão lavradas em ata, em livro próprio, cuja cópia será encaminhada ao Síndico no prazo máximo de três dias para que este, se for o caso, as cumpra.

Parágrafo Único – O Presidente do Conselho Consultivo Fiscal somente votará, caso ocorra empate dos votos dos demais conselheiros quanto à matéria apreciada.

Art. 44 - No caso de renúncia ou destituição de cinquenta por cento dos Conselheiros efetivos e suplentes, o Conselho se dissolverá automaticamente, devendo o Síndico ou qualquer Condômino convocar Assembléia Geral Ordinária no prazo de máximo de 15 (quinze) dias, para eleição de novo Presidente, Vice-Presidente e Conselheiros do Conselho Consultivo Fiscal, para assumir as funções para o prazo restante da gestão.

Art. 45 - Ao Conselho Consultivo compete:

- a) agir coletivamente e orientar o Síndico, quando solicitado, sobre assuntos de interesse do Condomínio.
- b) autorizar a movimentação do Fundo de Reserva em caso urgente, cuja autorização deverá ser ratificada pela Assembléia Geral.
- c) autorizar a realização de obras até o valor de trinta salários-mínimos, vigentes neste Estatuto.
- d) julgar os recursos interpostos pelos Condôminos.
- e) fiscalizar as atividades administrativas do Condomínio, solicitando explicações ao Síndico sobre fatos ocorridos e informando-o de suas deliberações.
- g) fiscalizar as atividades financeiras do Condomínio, analisando e auditando documentos e relatórios, dando parecer e aprovando ou rejeitando as contas do Condomínio apresentadas pelo Síndico.
- h) solicitar ao Síndico, qualquer documento que julgar necessário.
- i) elaborar juntamente com o Síndico, o orçamento do ano para ser apresentado à Assembléia Geral Ordinária.
- j) rubricar abertura e encerramento do livro caixa.
- k) convocar Assembléia Geral Extraordinária quando julgar necessário.
- l) contratar advogado exclusivamente para promover ação judicial determinada pela Assembléia Geral que excluir o Síndico.

Art. 46 - O Síndico ou qualquer membro do Conselho Consultivo Fiscal poderão ser destituídos pelo voto de 2/3 (dois terços) dos Condôminos presentes em Assembléia Geral especialmente convocada para este fim.

Art. 47 - São motivos de destituição do Síndico ou de Conselheiro Consultivo Fiscal, os previstos na Lei e o descumprimento das obrigações especificadas na Convenção e Regulamentos, bem como, se qualquer deles deixar de pagar as contribuições mensais sem motivo justificado.

CAPÍTULO VIII

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Art. 48 - A Assembléia Geral é o órgão soberano do Condomínio, reunindo-se em local, data e hora indicados no edital de convocação.

Art. 49 - A Assembléia reunir-se-á:

- a) ordinariamente, no primeiro trimestre de cada ano par para discutir, aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, as contas do exercício anterior, aprovar o orçamento para o novo exercício, aprovar valores dos seguros para o próximo ano, eleger o Síndico e tratar de assuntos de interesse geral.
- b) ordinariamente, no primeiro trimestre de cada ano impar para discutir, aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, as contas do exercício anterior, aprovar o orçamento para o novo exercício, eleger o Presidente e o Vice-Presidente do Conselho Consultivo Fiscal e os demais conselheiros.
- c) extraordinariamente, sempre que se fizer necessário, podendo ser convocada pelo Síndico, pelo Presidente do Conselho Consultivo Fiscal, pela maioria dos Conselheiros permanentes ou por Condôminos que representem um quarto das unidades autônomas componentes do Condomínio.

Art. 50 - As convocações para as Assembléias Gerais serão feitas através de Editais publicados em jornal de circulação regional, pelo informativo mensal editado pelo Condomínio e por faixa ou cartaz de fácil e aparente leitura a ser fixado em local visível na portaria do Condomínio, nos quais deverão constar, obrigatoriamente, o tipo e número da assembléia, os assuntos em pauta a serem tratados, a hora e local para sua realização e quem é o convocante.

Art. 51 - As Assembléias serão realizadas em primeira convocação com a presença de maioria absoluta dos Condôminos, ou em segunda e última convocação, com qualquer número de presentes, trinta minutos após o horário designado para sua convocação.

Art. 52 - As Assembléias serão presididas por um membro do Conselho Consultivo

ou Conselho Fiscal, e na falta destes por qualquer Condômino, exceto o Síndico, que sempre ficará à disposição do Presidente. Contudo, caberá ao Síndico indicar dentre os presentes, o Secretário incumbido de lavrar a ata em livro próprio, que será assinado pelos membros da Mesa e pelos Condôminos que assim o desejarem.

Art. 53 - Nas Assembleias, os Condôminos poderão se fazer representar por procuradores devidamente habilitados, munidos de instrumentos revestidos das formalidades legais. Um só procurador poderá representar apenas até dois Condôminos. O documento procuratório, que não necessitará ter a firma reconhecida, será de exclusiva responsabilidade do outorgado e deverá ser entregue ao secretário na abertura da Assembleia, que deverá levar ao conhecimento dos Condôminos, os nomes dos mandantes e dos mandatários, lavrando-se em ata.

Art. 54 - O Presidente da Assembleia Extraordinária, mediante aprovação da maioria dos presentes, poderá manter a Assembleia constituída até às dezoito horas do quinto dia posterior, impreterivelmente, independentemente deste, ser dia útil ou não. Neste prazo, o Condômino, ausente à Assembleia, após tomar ciência inequívoca da decisão, e com ela manifestando sua concordância, poderá opor sua assinatura com o objetivo de formar o quorum necessário determinado pela lei e por esta Convenção.

Parágrafo Primeiro - O prazo de cinco dias úteis previsto neste artigo, terá início no primeiro dia após a realização da Assembleia.

Parágrafo Segundo - Somente poderão ser angariadas assinaturas de Condôminos que não comparecerem às Assembleias Gerais Extraordinárias e que estiverem aptos a votar no dia da realização da Assembleia Geral Extraordinária.

Parágrafo Terceiro - Obtido o número de assinaturas dos Condôminos que atinjam o quorum especial necessário para aprovação da matéria constante da pauta da Assembleia, esta será tida como aprovada.

Parágrafo Quarto: As assinaturas dos Condôminos a que se refere o Parágrafo anterior, deverão obrigatoriamente ser lançadas no livro próprio de presenças às

Assembléias, abaixo do cabeçalho que as identificar, sendo que o encerramento do mesmo será feito pelo Secretário da Assembléia, que oporá sua assinatura ao final, juntamente com o Presidente.

Art. 55 - As decisões das Assembléias Gerais serão levadas ao conhecimento dos Condôminos através de fixação de cópia da ata na portaria do condomínio, de publicação no informativo mensal interno publicado pelo Condomínio, ou por comunicação direta ao Condômino interessado no prazo de dez dias após o encerramento da Assembléia ou através de publicação pela imprensa no mesmo prazo, se assim ficar determinado pela Assembléia.

Art. 56 - As atas das Assembléias Gerais poderão ser lavradas e impressas em folhas individuais, as quais não conterão rasuras e serão assinadas pelo Presidente da Assembléia e pelo Secretário.

Parágrafo Primeiro - A ata da Assembléia anterior deverá obrigatoriamente ser lida e aprovada na primeira Assembléia subsequente, devendo o Presidente desta, determinar ao Secretário, que faça constar “em tempo”, todas as discordâncias dos Condôminos.

Art. 57 - Todos os Condôminos terão o direito de solicitar às suas expensas, cópias das atas de Assembléias Gerais realizadas, devendo ser entregues no prazo de cinco dias úteis.

CAPÍTULO IX

DO PROCESSO ELEITORAL

DAS ELEIÇÕES

Art. 58 - As eleições se processam em Assembléias Gerais Ordinárias especialmente convocadas para tais fins nos termos desta convenção, sempre no primeiro trimestre do ano, sendo que a eleição do Síndico se realizará nos anos ímpares e a eleição do Conselho Consultivo Fiscal nos anos pares.

DA ELEIÇÃO DE SÍNDICO

Art. 59 - Para concorrer ao cargo de Síndico o interessado deverá estar quite com as taxas de condomínio e observar os seguintes procedimentos.

I - requerer o registro prévio de sua candidatura na Secretaria do Condomínio no prazo de até dez dias anteriores à data da Assembléia Geral Ordinária, através de requerimento padrão de registro de candidatura a ser fornecido pelo Condomínio.

II - apresentar, juntamente com o requerimento, cópia da Cédula de Identidade, CPF e Certidões Cíveis e Criminais expedida pelo Cartório Distribuidor da Comarca da residência do candidato.

III - Informar no requerimento de Registro, o nome, o apelido ou o nome da chapa que deverá constar da cédula de votação.

DA ELEIÇÃO DO CONSELHO CONSULTIVO FISCAL

Art. 60 - Para concorrer ao Cargo de Presidente, Vice-Presidente e Conselheiro, os interessados deverão estar quites com as taxas condominiais e deverão observar os seguintes procedimentos:

Parágrafo Único – os interessados devem requerer o registro prévio de chapa onde deve constar o nome do Presidente, do Vice-Presidente e dos demais candidatos a Conselheiros que concorrerão à eleição, até dez dias anteriores à data da Assembléia Geral Ordinária, através de requerimento padrão de registro de candidatura a ser fornecido pelo Condomínio.

Art. 61 - O requerimento de registro da chapa deve ser assinado por todos os componentes e informar o nome da chapa com o qual concorrerão às eleições. Art.

62 - As chapas que disputarem a eleição do Conselho Deliberativo e Fiscal, manterão autonomia e independência da Diretoria Executiva.

NORMAS E PROCESSAMENTO DAS ELEIÇÕES

Art. 63 - O Condômino exercerá o seu direito de voto com total liberdade e sigilo, utilizando local indevassável.

Art. 63 - É vedado o registro de chapa que apresentar nome de candidato que já figure, para qualquer cargo, em chapa anteriormente registrada ou que estiver

impedido de reeleição.

Art. 64 - As eleições terão duração de 04 (quatro) horas, sempre no período matutino.

Art. 65 - Ao ter acesso ao local, o Condômino após a confirmação de estar quite com as taxas de condomínio, receberá o envelope de votação, sempre opaco e devidamente rubricado pelo Presidente da Mesa e por um fiscal de cada chapa concorrente.

Art. 66 - A votação será feita em uma só cédula na qual estarão os nomes de todos os candidatos e os respectivos cargos, antecedido com a denominação do nome do candidato ou da chapa ao cargo de Síndico e do nome da chapa que concorrer ao Conselho Consultivo e Fiscal.

Art. 67 - O voto será recepcionado em uma urna lacrada, em uma mesa receptora em local escolhido pelo Presidente da Assembléia.

Art. 68 - A apuração dos votos será feita pelo Presidente da Assembléia, com o auxílio do secretário, imediatamente depois de encerrada a votação, o qual proclamará vencedor, o Condômino ou chapa que obtiver a maioria simples de votos, assim que encerrada a contagem.

CAPÍTULO X

DOS LIVROS DO CONDOMÍNIO

Art. 69 - Além dos livros contábeis, fiscais e administrativos determinados pela legislação, a administração do condomínio obrigatoriamente, manterá os seguintes livros brochuras.

I - Livro de Presença dos Condôminos às Assembléias.

II - Livro de Reunião do Conselho Consultivo Fiscal.

III - Livro para Sugestões.

IV - Livro de Reclamações dos Condôminos.

Art.70 - O Livro de Presença dos Condôminos às Assembléias será único para

todas as assembleias. As assinaturas de presenças dos Condôminos que não poderão ser colhidas em folhas avulsas ou individuais, conterão pela ordem, o lote e quadra, o nome do Condômino e sua assinatura.

Parágrafo Primeiro – O preenchimento do livro de presença dos Condôminos nas Assembleias, obedecerá as formas previstas nos Parágrafos seguintes e será contínua, de forma a não deixar linhas em branco entre um encerramento de assinaturas de uma assembleia e outro cabeçalho de nova assembleia.

Parágrafo Segundo – O livro de presenças dos Condôminos à Assembleia deverá ter todas as folhas numeradas tipograficamente e rubricadas no canto direito superior pelo Síndico e pelo Secretário da Assembleia que o iniciar.

Parágrafo Terceiro - Nas Assembleias Gerais, antes de ser aposta a primeira assinatura do Condômino presente, será anotado em forma de cabeçalho, o tipo e o número da Assembleia. Imediatamente após a última assinatura do condomínio presente, o Secretário, ao final da Assembleia, fará o encerramento no livro, anotando o número de Condôminos presentes que assinaram o livro, o número de presentes aptos a votarem, a data, assinando-o juntamente com o Presidente da Assembleia.

Art. 71 - Nas Assembleias constituídas, na forma prevista no Capítulo VII desta Convenção, o Presidente da Assembleia ao final, declarará sua suspensão e determinará ao secretário que faça constar no Livro de Presenças, após a última assinatura de Condômino, o número de presentes que o assinaram e o número de presentes aptos a votarem, assinando-o após, juntamente com o secretário. Imediatamente, sem deixar linha em branco, o Secretário fará novo cabeçalho, informando a condição de Assembleia constituída e qual a pauta que necessitará das assinaturas dos Condôminos não presentes para aprovação pelo quorum especial.

Parágrafo Único – Após o encerramento do prazo da Assembleia constituída, o Secretário fará constar abaixo da última assinatura no livro de presenças, o número dos Condôminos que o assinaram e, em seguida, a totalização das assinaturas válidas para fins de quorum, assinando-o juntamente com o presidente, com o que, será considerada encerrada a assembleia.

Art. 72 - O Livro de Ata de Reunião do Conselho Consultivo Fiscal deverá ter todas as folhas numeradas tipograficamente e rubricadas no canto direito superior pelo Presidente do Conselho e será mantido na sede do condomínio em arquivo próprio do Conselho Consultivo Fiscal.

Art. 73 - As folhas do livro de Atas do Conselho Consultivo Fiscal não poderão conter rasuras ou serem destacadas. Ocorrendo emendas ou retificações, tal fato deverá ser observado por escrito no final do ato pelo Presidente do Conselho e pelo Secretário.

CAPÍTULO XI

DAS PENALIDADES

Art. 74 - Pelo não cumprimento das disposições desta Convenção, do Regimento Interno e das legislações pertinentes, ficarão os Condôminos, seus dependentes, locatários, serviçais ou sucessores sujeitos às seguintes penalidades:

- a) pelo não cumprimento de qualquer disposição desta Convenção, do Regimento Interno, dos Regulamentos ou Legislação pertinente: multa de até cinco vezes a média das últimas três taxas de condomínio ordinárias pagas pelo Condômino, além da obrigação de repor as coisas em seu estado primitivo, no prazo estabelecido, a contar da data da comunicação escrita do Síndico.
- b) por infração às normas de circulação e de trânsito previstas nesta Convenção, no Regimento Interno, demais regulamentos ou fixadas pelo Código de Trânsito Brasileiro, ficará o infrator sujeito ao pagamento de multa equivalente a até cinco vezes a média das três últimas taxas de condomínio pagas, independentemente do pagamento do valor da multa aplicada pela autoridade de trânsito.
- c) em caso de reincidência, as multas serão aplicadas em dobro, tantas vezes, quanto for a reincidência.
- d) multa de cinco vezes a média das últimas três contribuições mensais pagas, se realizarem obras que comprometam a segurança da propriedade comum ou das demais unidades individuais ou dos Condôminos, alterarem a utilização das partes comuns, não derem às suas partes a destinação prevista nesta Convenção e as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos

- possuidores, ou aos bons costumes e não cumprirem com as normas ambientais.
- e) multa equivalente a até o quántuplo do valor atribuído à taxa de condomínio, a ser aplicada por deliberação de três quartos dos Condôminos reunidos em Assembléia Geral, quando ocorrer reiterado descumprimento de seus deveres, quer por problemas de incompatibilidade de convivência com os demais Condôminos, por comportamento anti-social gerados dentro do condomínio ou pelo atraso de mais de 03 (três) parcelas de taxas de condomínio, independentemente das perdas e danos que se apurarem.
 - f) multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, se o Condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais Condôminos ou possuidores, até posterior deliberação da Assembléia.
 - g) perda do direito de voto e de representação nas Assembléias, se não estiverem quites com o pagamento das contribuições condominiais ordinárias ou extras, ou de multas aplicadas pelo Síndico, por infração comprovada da Convenção, Regimento Interno, demais Regulamentos ou da legislação pertinente.
 - h) o pagamento das quotas condominiais ordinárias ou extras em data posterior à estabelecida, será acrescido dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês além da multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito.
 - i) quando ocorrerem estragos ou danos à propriedade comum por culpa ou negligência do Condômino, seu inquilino, dependentes, serviçais ou sucessores, ou por força de defeitos nas instalações das respectivas unidades autônomas, o responsável responderá pelo custo dos reparos que forem executados pelo condomínio. Sempre que possível, dependendo da natureza do reparo, o Condômino responsável será notificado para reparar o dano. Se não fizer, os custos serão acrescidos 10% (dez por cento) a título de cláusula penal, cujo valor reverterá em favor do Condomínio, sem prejuízo das outras penalidades previstas em Lei ou nesta Convenção.
 - j) o Condômino que der causa às despesas, suportará sozinho o valor correspondente.

Art. 75 - Independentemente de quem tenha sido o infrator, as multas serão aplicadas pelo Síndico ao proprietário da unidade, que poderá acionar regressivamente o causador do dano, após pagar a multa.

Parágrafo Único – As multas por infração a esta Convenção, ao Regimento interno,

aos Regulamentos ou às Leis, serão aplicadas pelo Síndico, delas cabendo recurso ao Conselho Consultivo Fiscal e em última instância à Assembléia Geral dos condomínios.

CAPÍTULO XII

DO “QUORUM” DAS DIVERSAS OCORRÊNCIAS

Art. 76 - Será exigida a unanimidade dos votos das unidades componentes do Condomínio para a mudança da destinação do Condomínio e da unidade imobiliária.

Parágrafo Primeiro – Será exigido o voto de dois terços das unidades componentes do Condomínio para:

- a) alteração das normas de Convenção e do Regimento Interno.
- b) para a deliberação de construção de benfeitorias voluptuárias.
- c) para a destituição do Síndico.

Art. 77 - A realização de obras úteis no condomínio dependerá do voto da maioria dos Condôminos.

Art. 78 - Será exigido um quarto das assinaturas das frações componentes do condomínio para convocar assembléia no caso do pedido da convocação não ser atendida pelo Síndico.

Art. 79 - Será exigida a maioria simples das unidades componentes do Condomínio para os demais eventos aqui não previstos.

Art. 80 - As obras ou reparações necessárias, aqui incluídas aquelas determinadas pelas autoridades competentes, podem ser realizadas pelo Síndico sem autorização. Sendo a obra ou reparo necessário, urgente e de valor excessivo, o Condômino poderá tomar a iniciativa e após sua realização, dará de imediato, ciência ao Síndico. O Síndico ou o Presidente do Conselho Consultivo Fiscal convocará Assembléia Geral de imediato para tomar ciência do fato, repondo os valores suportados a quem de direito.

CAPÍTULO XIII

DOS LIMITES DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONDOMÍNIO

Art. 81 - O Condomínio não se responsabiliza:

- a)- por furtos, roubos de coisas e bens das unidades condominiais autônomas.
- b)- por furto, roubo, desaparecimento ou danos causados a coisas particulares deixadas nas áreas comuns.
- c)- o Condomínio não manterá qualquer serviço de estacionamento nas áreas comuns, nem poderá cobrar taxa a esse título e não se responsabilizará por nenhum evento danoso ocorrido por este título.

CAPÍTULO XIV

DO MEIO AMBIENTE

Art. 82 - Obrigam-se os Condôminos a preservar o reflorestamento da Quadra nº 92-A/22 de área de preservação permanente.

Parágrafo Primeiro - Os Condôminos proprietários dos lotes confinantes com os córregos Jacá, Guaimbé e Ribeirão Sarandi, são os únicos responsáveis por toda e qualquer degradação ambiental que porventura ocorrer nas áreas de preservação permanentes localizadas nas margens dos citados córregos, obrigando-se a preservá-las e a recuperá-las em caso de degradação, sob pena de responderem civil e criminalmente por seus atos.

Parágrafo Segundo - Caso o condomínio venha a sofrer multas ou sanções em decorrência de degradação ambiental nas áreas privativas, o Condômino proprietário será obrigado a repor o valor da multa paga e as despesas que o condomínio efetuar com sua defesa.

CAPÍTULO XV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 83 - O Síndico convocará, em caráter excepcional e transitório, eleições para Presidente, Vice Presidente e membros do Conselho Consultivo Fiscal, no prazo de

30 (trinta) dias a contar da aprovação desta Convenção, para um mandato tampão que se iniciará no dia da eleição e que se findará no primeiro trimestre do ano de 2.011.

Parágrafo Único - O mandato do atual Síndico se findará no primeiro trimestre do ano de 2.010, o qual deverá convocar as eleições na forma prevista nesta convenção.

Art. 84 - A presente Convenção, bem como o Regimento Interno e demais regulamentos que forem criados, sujeita todos os ocupantes do condomínio, seja a que título for, ainda que eventual ou de qualquer das suas partes, obrigando a todos os Condôminos, seus sub-rogados, prepostos e sucessores a título universal ou singular e somente pode ser modificada através de Assembléia Geral Extraordinária, pelo voto mínimo de dois terços dos Condôminos.

Art. 85 - A presente Convenção ratifica todas as deliberações tomadas nas assembléias anteriores que não confrontarem com as normas desta.

Art. 86 - Fica eleito o foro da Comarca de Sarandi, Estado do Paraná, para dirimir dúvidas oriundas da aplicação de qualquer dos dispositivos do presente instrumento. Colocado em votação, o texto da Convenção acima apresentada, foi aprovada por todos os Condôminos presentes, observados a aprovação dos Artigos apresentados em destaques e seus quoruns de votações.