

ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FLORIANÓPOLIS.

DILENIO PACHECO DE SOUZA, brasileiro, solteiro, declara não conviver em união estável, engenheiro químico, portador da carteira de identidade nº 2.787.513 SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 003.620.949-00, residente e domiciliado na Rua São Pedro, nº 160, apto 307, Estreito, nesta Capital, vem requerer se digne proceder ao registro e arquivamento da documentação anexa relativa à Averbação do Atingimento do Sistema Viário do terreno onde será erguido o empreendimento imobiliário denominado “RESIDENCIAL PILOTO”, localizado no lugar Campeche, neste Município, fazendo frente para a Servidão Piloto, s/nº, esquina com Servidão Engenho Rústico, matriculado nesse Cartório sob o nº 83.039, de conformidade com as exigências do art. 32, da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, assumindo a requerente, as responsabilidades decorrentes da descrição do terreno conforme abaixo:

LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO TERRENO

Um terreno com área de 455,66m², localizado na esquina da Servidão Piloto com a Servidão Engenho Rústico, no Campeche, nesta Cidade, com as seguintes medidas e confrontações: frente norte, inicia-se a descrição deste perímetro no V01, deste que segue confrontando, por linha seca, com a Servidão Piloto, com uma distância de 25,56m e ângulo interno de 88°05'05” até o vértice V02, lateral direita leste, segue do vértice V02, confrontando, por linha seca, com Servidão Engenho Rústico, com uma distância de 17,27m e ângulo interno de 96°29'28” até o vértice V03, fundos sul, segue confrontando, por cerca, com propriedade de Ângela Maria de Oliveira Paiva (casa 34), com uma distância de 26,93m e ângulo interno de 84°20'39” até o vértice V04, lateral esquerda oeste, segue confrontando por cerca, com propriedade de Elise Beatriz das Chagas, com uma distância de 17,56m e ângulo interno de 91°04'47”, até o vértice V01, ponto inicial da descrição deste perímetro.

O referido terreno foi atingido pelo Município para o alargamento viário, ficando com as seguintes descrições:

Um terreno com área de 63,38m², localizado na esquina da Servidão Piloto com a Servidão Engenho Rústico, no Campeche, nesta Cidade, com as seguintes medidas e confrontações: frente norte, confrontando com a Servidão Piloto, numa distância de 25,56m, lateral direita leste, confrontando com a Servidão Engenho Rústico, numa distância de 17,27m, fundos sul, em três lances, sendo o primeiro lance numa distância de 23,36m, o segundo lance numa distância de 16,19m, confrontando com a área remanescente de Dilenio de Souza, o terceiro lance numa distância de 2,24m confrontando com a propriedade de Ângela Maria de Oliveira Paiva (casa 34), lateral esquerda oeste, confrontando com a propriedade de Elise Beatriz das Chagas, numa distância de 1,02m.

ÁREA REMANESCENTE - Um terreno com área de 392,28m², localizado na esquina da Servidão Piloto com a Servidão Engenho Rústico, no Campeche, nesta Cidade, com as seguintes medidas e confrontações: frente norte, confrontando com o atingimento do sistema viário da Servidão Piloto, numa distância de 23,36m, lateral direita leste, confrontando com o atingimento do sistema viário da Servidão Engenho Rústico, numa distância de 16,19m, fundos sul, confrontando com a propriedade de Ângela Maria de Oliveira Paiva (casa 34), numa distância de 24,69m, lateral esquerda oeste, confrontando com a propriedade de Elise Beatriz das Chagas, numa distância de 16,54m. O referido terreno está inscrito na Prefeitura Municipal de Florianópolis sob nº 67.26.045.0443.001-240 (inscrição imobiliária) e devidamente Matriculado no 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC sob nº 83.039.

N. Termos,

P. Deferimento

Florianópolis, 28 de setembro de 2015.

DILENIO PACHECO DE SOUZA
CPF 003.620.949-00

MARINA DE SOUZA
CPF 044.672.179-40

ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FLORIANÓPOLIS.

DILENIO PACHECO DE SOUZA, brasileiro, solteiro, declara não conviver em união estável, engenheiro químico, portador da carteira de identidade nº 2.787.513 SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 003.620.949-00, residente e domiciliado na Rua São Pedro, nº 160, apto 307, Estreito, nesta Capital, vem respeitosamente à elevada presença de Vossa Senhoria, requerer se digne proceder ao registro e arquivamento da documentação anexa relativa à **Incorporação** de três casas geminadas denominada "RESIDENCIAL PILOTO", que serão erguidas sobre um terreno localizado no lugar Campeche, neste Município, fazendo frente para a Servidão Piloto, s/nº, esquina com Servidão Engenho Rústico, matriculado nesse Cartório sob o nº 83.039, de conformidade com as exigências do art. 32, da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, assumindo a requerente as responsabilidades decorrentes desta incorporação.

Termos em que.
Pede deferimento.

Florianópolis, 28 de setembro de 2015.

DILENIO PACHECO DE SOUZA

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO **“RESIDENCIAL PILOTO”**

1. LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO TERRENO

Um terreno com área de 455,66m², localizado na esquina da Servidão Piloto com a Servidão Engenho Rústico, no Campeche, nesta Cidade, com as seguintes medidas e confrontações: frente norte, inicia-se a descrição deste perímetro no V01, deste que segue confrontando, por linha seca, com a Servidão Piloto, com uma distância de 25,56m e ângulo interno de 88°05'05” até o vértice V02, lateral direita leste, segue do vértice V02, confrontando, por linha seca, com Servidão Engenho Rústico, com uma distância de 17,27m e ângulo interno de 96°29'28” até o vértice V03, fundos sul, segue confrontando, por cerca, com propriedade de Ângela Maria de Oliveira Paiva (casa 34), com uma distância de 26,93m e ângulo interno de 84°20'39” até o vértice V04, lateral esquerda oeste, segue confrontando por cerca, com propriedade de Elise Beatriz das Chagas, com uma distância de 17,56m e ângulo interno de 91°04'47”, até o vértice V01, ponto inicial da descrição deste perímetro.

O referido terreno foi atingido pelo Município para o alargamento viário, ficando com as seguintes descrições:

O referido terreno foi atingido pelo Município para o alargamento viário, ficando com as seguintes descrições:

Um terreno com área de 63,38m², localizado na esquina da Servidão Piloto com a Servidão Engenho Rústico, no Campeche, nesta Cidade, com as seguintes medidas e confrontações: frente norte, confrontando com a Servidão Piloto, numa distância de 25,56m, lateral direita leste, confrontando com a Servidão Engenho Rústico, numa distância de 17,27m, fundos sul, em três lances, sendo o primeiro lance numa distância de 23,36m, o segundo lance numa distância de 16,19m, confrontando com a área remanescente de Dilenio de Souza, o terceiro lance numa distância de 2,24m confrontando com a propriedade de Ângela Maria de Oliveira Paiva (casa 34), lateral esquerda oeste, confrontando com a propriedade de Elise Beatriz das Chagas, numa distância de 1,02m.

ÁREA REMANESCENTE - Um terreno com área de 392,28m², localizado na esquina da Servidão Piloto com a Servidão Engenho Rústico, no Campeche, nesta Cidade, com as seguintes medidas e confrontações: frente norte, confrontando com o atingimento do sistema viário da Servidão Piloto, numa distância de 23,36m, lateral direita leste, confrontando com o atingimento do sistema viário da Servidão Engenho Rústico, numa distância de 16,19m, fundos sul, confrontando com a propriedade de Ângela Maria de Oliveira Paiva (casa 34), numa distância de 24,69m, lateral esquerda oeste, confrontando com a propriedade de Elise Beatriz das Chagas, numa distância de 16,54m. O referido terreno está inscrito na Prefeitura Municipal de Florianópolis sob nº 67.26.045.0443.001-240 (inscrição imobiliária) e devidamente

Matriculado no 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC sob nº 83.039.

2. TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

O imóvel acima descrito é de propriedade de DILENIO PACHECO DE SOUZA. O imóvel foi adquirido por Escritura Pública de Compra e Venda datada de 02/02/2015, lavrada no livro nº 048, fls. 64/64v, no Tabelionato de Notas e Ofício de Protestos de Santo Amaro da Imperatriz/SC, registrado no 2º Ofício do Registro de Imóveis em 19 de fevereiro de 2015 no R2-83.039.

3. PROPRIETÁRIO DO TERRENO, INCORPORADOR E CONSTRUTOR

O proprietário do terreno, incorporador e construtor do empreendimento denominado “RESIDENCIAL PILOTO” é o DILENIO PACHECO DE SOUZA, brasileiro, solteiro, declara não conviver em união estável, engenheiro químico, portador da carteira de identidade nº 2.787.513 SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 003.620.949-00, residente e domiciliado na Rua São Pedro, nº 160, apto 307, Estreito, nesta Capital.

4. OBJETO DA INCORPORAÇÃO:

Constitui o objeto da presente incorporação a ser levada a efeito segundo as normas da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o empreendimento imobiliário denominado “RESIDENCIAL PILOTO”, com área total de construção 359,82m² cuja construção será erguida no terreno descrito no tópico "1" acima, de conformidade com o respectivo projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Florianópolis, sob o nº 63.894 aprovado em 09/09/2015.

5. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento denominado “RESIDENCIAL PILOTO” será constituído de 01 (um) edifício (torre), em alvenaria, e conterà 03 casas geminadas assim descritas:

5.1 CASA 01

TÉRREO: Conterà sala de estar, cozinha, área de serviço, varanda, lavabo, escada de acesso ao pavimento superior, caixa de correspondência, depósito temporário de lixo, gás e vaga descoberta.

SUPERIOR: Conterà circulação, escada de acesso ao pavimento térreo, 02 (dois) dormitórios, um bwc e 01 (uma) suíte.

5.2 CASA 02 E 03

TÉRREO: Conterà em cada unidade, sala de estar, cozinha, área de serviço, varanda, lavabo, escada de acesso ao pavimento superior, caixa de correspondência, depósito de lixo, gás e vaga descoberta.

SUPERIOR: Conterà em cada unidade, circulação, escada de acesso ao pavimento térreo, 02 (dois) dormitório, um bwc e 01 (uma) suíte com sacada.

6. DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

O empreendimento será constituído de partes de propriedade comum dos condôminos e partes de propriedade exclusiva, a saber:

6.1. PARTES DE PROPRIEDADE COMUM DOS CONDÔMINOS

São aquelas referidas no § 2o. do art. 1.331 do Código Civil, como o solo, a estrutura do prédio, o telhado e muros de divisa.

6.2. PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA:

São as unidades autônomas e que nesta incorporação têm as seguintes denominações: Áreas e frações ideais no terreno das unidades de propriedade exclusiva.

Casa 01;

Área Real Privativa: 114,88m²

Outras Áreas Privativas: 00,00m²

Área Privativa Total: 114,88m²

Área Real de Uso Comum: 0,00m²

Área Real Total: 114,88m²

Área destinada a quintal e jardim: 59,78m²

Área de terreno da projeção da Edificação: 74,48m²

Área de Terreno de Uso Exclusivo (Inclui Área de Terreno na Projeção da Edificação): 134,26m²

Área de Terreno de Uso Comum: 1,22m²

Área de Terreno Total: 135,48m²

Fração ideal: 32,65%

Casa 02

Área Real Privativa: 120,76m²

Outras Áreas Privativas: 00,00m²

Área Privativa Total: 120,76m²

Área Real de Uso Comum: 1,71m²

Área Real Total: 122,47m²

Área destinada a quintal e jardim: 64,44m²

Área de terreno da projeção da Edificação: 63,29m²

Área de Terreno de Uso Exclusivo (Inclui Área de Terreno na Projeção da Edificação): 127,73m²

Área de Terreno de Uso Comum: 2,87m²

Área de Terreno Total: 130,60m²

Fração ideal: 33,67%

Casa 03

Área Real Privativa: 120,76m²

Outras Áreas Privativas: 00,00m²

Área Privativa Total: 120,76m²

Área Real de Uso Comum: 1,71m²

Área Real Total: 122,47m²

Área destinada a quintal e jardim: 64,44m²

Área de terreno da projeção da Edificação: 60,12m²

Área de Terreno de Uso Exclusivo (Inclui Área de Terreno na Projeção da Edificação): 124,56m²

Área de Terreno de Uso Comum: 1,64m²

Área de Terreno Total: 126,20m²

Fração ideal: 33,67%

7. ÁREAS GLOBAIS DO PRÉDIO PROJETADO

ÁREAS	Área real total; m2.	Fração ideal (%)
Área Real Privativa Global	356,40	99,05%
Área Real de Uso Comum Global	3,42	0,95%
Área Real Global	359,82	100,00%
Área Equivalente Privativa Global	320,89	99,47%
Área Equivalente de Uso Comum, Global	1,71	0,53%
Área Equivalente Global	322,60	100,00%

8. DECLARAÇÃO CUSTO GLOBAL

Em cumprimento ao disposto na letra “h” do artigo 32 da referida lei, declara que O Custo Global da Construção é de R\$ 536.518,12 (quinhentos e trinta e seis mil quinhentos e dezoito reais e doze centavos).

9. DECLARAÇÃO DAS FRAÇÕES

Em conformidade com o disposto na letra “i” do artigo 32 da Lei 4.591/64, declarar que as frações ideais no terreno das unidades autônomas do empreendimento “RESIDENCIAL PILOTO”, são aquelas relacionadas abaixo:

9.1. DAS RESIDÊNCIAS

Designação da unidade	Frações Ideais no Terreno (%)
Casa 01	32,65%
Casa 02	33,67%
Casa 03	33,67%

As frações ideais do total das unidades autônomas perfazem o total de 100% (cem por cento) da área do terreno.

10. DECLARAÇÃO DAS VAGAS DE GARAGENS

Em conformidade com o disposto na letra “p” do artigo 32 na Lei 4.591/64, declarar que o empreendimento possui 03 vagas de garagem como abaixo descreve:

Segundo atestam as inclusas plantas aprovadas pela Prefeitura Municipal de Florianópolis, o número total de vagas de garagens de propriedade exclusiva dos respectivos proprietários é 03 (três), que serão simples com capacidade para um veículo de passeio de porte médio.

11. DECLARAÇÃO DE CARÊNCIA

Em conformidade com o disposto na Lei nº 4.591/64, declarar que **renuncia** expressamente ao prazo de carência facultado pela Lei em questão.

Termos em que.
Pede deferimento.

Florianópolis, 28 de setembro de 2015.

DILENIO PACHECO DE SOUZA
CPF 003.620.949-00

CRISTIANE MARTINS REITZ
CREA/SC 039.135-4

ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FLORIANÓPOLIS.

DILENIO PACHECO DE SOUZA, brasileiro, solteiro, declara não conviver em união estável, engenheiro químico, portador da carteira de identidade nº 2.787.513 SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 003.620.949-00, residente e domiciliado na Rua São Pedro, nº 160, apto 307, Estreito, nesta Capital, vem respeitosamente à elevada presença de Vossa Senhoria, requerer se digne proceder ao registro e arquivamento da documentação anexa relativa à **Minuta da Futura Convenção de Condomínio** de três casas geminadas denominada “RESIDENCIAL PILOTO”, que será erguido sobre um terreno localizado no lugar no lugar Campeche, neste Município, fazendo frente para a Servidão Piloto, s/nº, esquina com Servidão Engenho Rústico, matriculado nesse Cartório sob o nº 83.039, de conformidade com as exigências da alínea j, do art. 32, da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Termos em que.
Pede deferimento.

Florianópolis, 28 de setembro de 2015.

DILENIO PACHECO DE SOUZA

MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO
“RESIDENCIAL PILOTO”

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º. As presentes normas se destinam a reger a minuta da futura convenção do condomínio do empreendimento imobiliário denominado “RESIDENCIAL PILOTO”, que será erguido sobre: Um terreno com área de 392,28m², localizado na esquina da Servidão Piloto com a Servidão Engenho Rústico, no Campeche, nesta Cidade, com as seguintes medidas e confrontações: frente norte, confrontando com o atingimento do sistema viário da Servidão Piloto, numa distância de 23,36m, lateral direita leste, confrontando com o atingimento do sistema viário da Servidão Engenho Rústico, numa distância de 16,19m, fundos sul, confrontando com a propriedade de Ângela Maria de Oliveira Paiva (casa 34), numa distância de 24,69m, lateral esquerda oeste, confrontando com a propriedade de Elise Beatriz das Chagas, numa distância de 16,54m. O referido terreno está inscrito na Prefeitura Municipal de Florianópolis sob nº 67.26.045.0443.001-240 (inscrição imobiliária) e devidamente Matriculado no 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC sob nº 83.039.

Art. 2o. O empreendimento residencial acima mencionado será executado de conformidade com o respectivo projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Florianópolis, sob o nº sob o nº 63.894 aprovado em 09/09/2015.

Art. 3o. O empreendimento denominado “RESIDENCIAL PILOTO” será constituído de 1 (um) edifício (torre), em alvenaria, e conterá 03 casas geminadas assim descritas:

3.1 CASA 01

TÉRREO: Conterá sala de estar, cozinha, área de serviço, varanda, lavabo, escada de acesso ao pavimento superior, caixa de correspondência, depósito temporário de lixo, gás e vaga descoberta.

SUPERIOR: Conterá circulação, escada de acesso ao pavimento térreo, 02 (dois) dormitórios, um bwc e 01 (uma) suíte.

3.2 CASA 02 E 03

TÉRREO: Conterá em cada unidade, sala de estar, cozinha, área de serviço, varanda, lavabo, escada de acesso ao pavimento superior, caixa de correspondência, depósito de lixo, gás e vaga descoberta.

SUPERIOR: Conterá em cada unidade, circulação, escada de acesso ao pavimento térreo, 02 (dois) dormitório, um bwc e 01 (uma) suíte com sacada.

Art. 4º. O condomínio será composto de: a) PARTES DE PROPRIEDADE COMUM DOS CONDÔMINOS São aquelas referidas no § 2o. do art. 1.331 do Código Civil, como o solo, a estrutura do prédio, o telhado e muros de divisa; e b) São as unidades autônomas e que nesta incorporação têm as seguintes denominações:

Art. 5º. Áreas e frações ideais no terreno das unidades de propriedade exclusiva

5.1. Casa 01;

Área Real Privativa: 114,88m²

Outras Áreas Privativas: 00,00m²

Área Privativa Total: 114,88m²

Área Real de Uso Comum: 0,00m²
Área Real Total: 114,88m²
Área destinada a quintal e jardim: 59,78m²
Área de terreno da projeção da Edificação: 74,48m²
Área de Terreno de Uso Exclusivo (Inclui Área de Terreno na Projeção da Edificação):
134,26m²
Área de Terreno de Uso Comum: 1,22m²
Área de Terreno Total: 135,48m²
Fração ideal: 32,65%

5.2. Casa 02

Área Real Privativa: 120,76m²
Outras Áreas Privativas: 00,00m²
Área Privativa Total: 120,76m²
Área Real de Uso Comum: 1,71m²
Área Real Total: 122,47m²
Área destinada a quintal e jardim: 64,44m²
Área de terreno da projeção da Edificação: 63,29m²
Área de Terreno de Uso Exclusivo (Inclui Área de Terreno na Projeção da Edificação):
127,73m²
Área de Terreno de Uso Comum: 2,87m²
Área de Terreno Total: 130,60m²
Fração ideal: 33,67%

5.3. Casa 03

Área Real Privativa: 120,76m²
Outras Áreas Privativas: 00,00m²
Área Privativa Total: 120,76m²
Área Real de Uso Comum: 1,71m²
Área Real Total: 122,47m²
Área destinada a quintal e jardim: 64,44m²
Área de terreno da projeção da Edificação: 60,12m²
Área de Terreno de Uso Exclusivo (Inclui Área de Terreno na Projeção da Edificação):
124,56m²
Área de Terreno de Uso Comum: 1,64m²
Área de Terreno Total: 126,20m²
Fração ideal: 33,67%

Art. 6o. A presente minuta da futura convenção de condomínio será considerada aprovada mediante a subscrição de, no mínimo, dois terços das frações ideais e tornarse-á, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Art. 7o. Para ser oponível a terceiros esta minuta da futura convenção deverá ser registrada no cartório de registro de imóveis.

Art. 8o. O empreendimento deverá ser utilizado para fins residenciais.

Art. 9o. Aplicam-se aos ocupantes das unidades autônomas a qualquer título as obrigações previstas nesta convenção, na legislação e no regimento interno, relativamente ao uso, fruição e destino do empreendimento.

CAPÍTULO II - DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Art. 10º. São direitos dos condôminos:

I – usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II – usar das partes comuns, conforme sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores.

III – votar nas deliberações da assembléia e delas participarem, estando quite.

IV – alienar e gravar livremente as respectivas unidades de propriedade exclusiva, como apartamentos, garagens, depósitos e loja com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns.

CAPÍTULO III – DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 11. São deveres dos condôminos:

I – Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;

II – não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III – não alterar a forma e a cor da fachada, das partes comuns e esquadrias externas;

IV – dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Art. 12. O condômino que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV do artigo antecedente, fica obrigado a pagar ao condomínio uma multa de 5 (cinco) vezes o valor de sua cota de contribuição mensal relativa ao mês em que a multa for aplicada, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

Art. 13. O condômino, ou possuidor, que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, serem constrangido a pagar multa correspondente até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais do infrator vigente na data da aplicação da penalidade, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

Art. 14. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais de responsabilidade do infrator vigente na data da aplicação da penalidade.

CAPÍTULO IV - DAS RECEITAS E DESPESAS

Art. 15. Cada condômino contribuirá para o pagamento das despesas do condomínio, recolhendo na forma e nas datas previstas nesta convenção ou determinadas pela Assembléia Geral, a cota parte que lhe couber, mediante recibo ou depósito bancário, em conta aberta em nome do condomínio, na data do vencimento da obrigação. A conta será aberta e movimentada pelo síndico, em nome do condomínio, junto a banco escolhido pela Assembléia Geral, tudo sob rigorosa fiscalização do Conselho Fiscal.

Art. 16. O rateio das despesas quer ordinárias, quer extraordinárias, quer para constituição do fundo de reserva, será feito na proporção da fração ideal no terreno correspondente a cada unidade autônoma.

Art. 17. Cabe ao síndico verificar os pagamentos das cotas condominiais e todas as demais quantias devidas ao condomínio, cabendo-lhe promover a cobrança judicial dos débitos em atraso.

Art. 18. Qualquer quantia devida ao condomínio por parte dos condôminos vencida há mais de 60 (sessenta) dias deverá ser cobrada judicial e imediatamente após vencido este prazo.

Art. 19. Qualquer quantia devida ao condomínio e que não for paga no vencimento sofrerá os seguintes acréscimos: a) juros moratórios de 2% (dois por cento) ao mês; multa de 2%

(dois por cento) sobre o débito. Se a cobrança for judicial, além dos encargos acima, o débito será acrescido de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o total devido, mais custas e despesas judiciais.

Art. 20. A renúncia do condômino a qualquer direito não valerá como escusa para exonerar-se de seus encargos ou do cumprimento de suas obrigações.

Art. 21. O síndico movimentará a conta do condomínio mediante a emissão de cheques nominais. Poderá, todavia, reter em seu poder importância nunca superior a 3 (três) salários mínimos para fazer frente a pequenas despesas.

Art. 22. Toda e qualquer despesa deverá ter o correspondente recibo.

Art. 23. A prestação de contas do síndico ao Conselho Fiscal e à Assembléia Geral deverá ser acompanhada dos respectivos comprovantes de receita e despesas e extratos da conta corrente do condomínio.

Art. 24. Será constituído um fundo de reserva cuja contribuição será feita mensalmente pelos condôminos e deverá ser paga juntamente com a cota condominial, e equivalerá a 15% (quinze por cento) do valor mensal das despesas ordinárias relativas a cada unidade autônoma.

Art. 25. Mensalmente o síndico submeterá as contas à apreciação e aprovação do Conselho Fiscal, que deverá emitir seu parecer, e, anualmente organizará um balanço geral do exercício, submetendo-o à Assembléia Geral, para análise a decisão, com a documentação pertinente, acompanhado do parecer do Conselho Fiscal.

Art. 26. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Art. 27. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

CAPITULO V - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 28. A assembléia geral escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, com mandato de dois anos, o qual poderá ser renovado.

Art. 29. Compete ao síndico:

- I – convocar a assembléia dos condôminos;
- II – representar ativa e passivamente o condomínio, praticando em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- III – dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- IV – cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as deliberações da assembléia;
- V – diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- VI – elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- VII – cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- VIII – prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;
- IX – realizar o seguro da edificação.
- X - manter guardada toda a documentação relativa ao condomínio, transferindo-a ao sucessor quando for o caso, assim que terminado o mandato.

Art. 30. Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

Art. 31. O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia.

Art. 32. A assembléia, especialmente convocada para o fim estabelecido no art. 31, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Art. 33. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista nesta convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1o. Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2o. Se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Art. 34. Ao síndico será fixada remuneração pela mesma Assembléia Geral que o eleger.

Art. 35. O condomínio terá um conselho fiscal, composto de três membros, todos os condôminos, eleitos pela assembléia geral, com mandato de dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

Art. 36. A função de conselheiro fiscal será prestada gratuitamente.

Art. 37. O condomínio será entregue com contentores de lixo para materiais orgânicos, plásticos, vidros, metais e papeis.

§ 1º É de responsabilidade do condômino realizar a separação do lixo dentro de sua unidade autônoma e depositá-lo dentro dos referidos contentores, localizados no térreo (depósito de lixo) diariamente, observando a separação do lixo reciclado (seletivo) do não reciclado (orgânico).

§ 2º Caberá a cada Condomínio o deslocamento destes contentores para o depósito temporário de lixo, nos horários específicos da coleta de lixo orgânico e coleta de lixo seletiva / reciclagem – serviços estes disponibilizados pela Prefeitura Municipal de Florianópolis.

CAPÍTULO VI – ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 38. A assembléia geral será constituída exclusivamente pelos condôminos quites com suas obrigações perante o condomínio, equiparando-se aos proprietários, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas, salvo manifestação por escrito, em sentido contrário, por parte do proprietário.

Art. 39. Depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos a alteração da convenção e do regimento interno; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação pela unanimidade dos condôminos.

Art. 40. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembléia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Art. 41. Em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

Art. 42. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo pertencentes a cada condômino.

Art. 43. A assembléia geral não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Art. 44. Assembléias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

Art. 45. A convocação da assembléia deverá ser feita por escrito, com comprovação de recebimento, com antecedência mínima de cinco dias, e deverá conter o local, o horário a data de sua realização e a respectiva ordem do dia.

Art. 46. Em segunda convocação a assembléia será iniciada trinta minutos após o horário fixado para a primeira convocação.

Art. 47. Na abertura dos trabalhos o síndico comprovará a convocação de todos os condôminos mediante a apresentação do comprovante do recebimento da mesma.

Art. 48. As decisões da Assembléia obrigam a todos os condôminos e ocupantes, a qualquer título, de unidades no condomínio.

Art. 49. O síndico, nos oito dias subseqüentes à realização da Assembléia comunicará, por escrito, aos condôminos, o que tiver sido aprovado.

CAPÍTULO VII – REALIZAÇÃO DE OBRAS

Art. 50. A realização de obras no condomínio depende:

- I – se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;
- II – se úteis, de voto da maioria dos condôminos;

§ 1o. As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2o. Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessiva, determinada sua realização, o síndico ou condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3o. Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4o. O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição da que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 51. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias ou comuns.

Art. 52. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

Art. 53. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

CAPÍTULO VIII – SEGURO

Art. 54. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição total ou parcial.

Parágrafo Único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 (cento e vinte) dias contados da data da concessão do "habite-se" do empreendimento.

CAPÍTULO IX – EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 55. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

§1o. Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2o. Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino a estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

CAPÍTULO X – DESAPROPRIAÇÃO

Art. 56. Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2o. do artigo antecedente.

CAPÍTULO XI – REGIME INTERNO

Art. 57°. O Regimento Interno será aprovado junto a Convenção de Condomínio definitiva, ou seja na primeira reunião de Condomínio.

Florianópolis, 28 de setembro de 2015.

DILENIO PACHECO DE SOUZA

ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FLORIANÓPOLIS.

DILENIO PACHECO DE SOUZA, brasileiro, solteiro, declara não conviver em união estável, engenheiro químico, portador da carteira de identidade nº 2.787.513 SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 003.620.949-00, residente e domiciliado na Rua São Pedro, nº 160, apto 307, Estreito, nesta Capital, vem respeitosamente à elevada presença de Vossa Senhoria, na qualidade de incorporador do empreendimento imobiliário denominado “RESIDENCIAL PILOTO” e atendendo as exigências do art. 32, da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, declara para todos os fins que o imóvel onde será edificado o Empreendimento não está ocupado (locação, comodato, invasão).

Florianópolis, 28 de setembro de 2015.

DILENIO PACHECO DE SOUZA