

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

A **SKW INCORPORAÇÃO LTDA.**, pessoa jurídica, de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 12.014.884/0001-12, inscrito na JUCESC sob a NIRE 42204503633, estabelecida na Rua Abelardo Luz, nº 342, Balneário, Florianópolis/SC, CEP 88075-542, neste ato, representada por seu sócio/administrador DILENIO PACHECO DE SOUZA, brasileiro, natural de Florianópolis/SC, nascido em 20/01/1976, solteiro, engenheiro químico, portador da carteira de identidade nº 2.787.513 SESP/SC emitida em 29/03/2012, inscrito no CPF sob o nº 003.620.949-00, residente e domiciliado na Rua São Pedro, nº 160, apto 307, Estreito, nesta Capital, CEP 88075-520, vem respeitosamente à elevada presença de Vossa Senhoria,

REQUERER,

Averbação da correção da denominação do logradouro da matrícula registrada neste Cartório sob nº 134.947, conforme apresenta certidão negativa de débitos da Prefeitura Municipal de Florianópolis da inscrição imobiliária nº 66.72.015.0146.001-090, onde descreve o nome de **Servidão** Araça da Praia, localizada no bairro Campeche, e não **Rua** Araça da Praia, como constou na referida matrícula registrada nesse respeitoso Registro de Imóveis.

Termos em que.
Pede deferimento.

Florianópolis, 22 de agosto de 2016.

SKW INCORPORAÇÃO LTDA

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

A **SKW INCORPORAÇÃO LTDA.**, pessoa jurídica, de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 12.014.884/0001-12, inscrito na JUCESC sob a NIRE 42204503633, estabelecida na Rua Abelardo Luz, nº 342, Balneário, Florianópolis/SC, CEP 88075-542, neste ato, representada por seu sócio/administrador DILENIO PACHECO DE SOUZA, brasileiro, natural de Florianópolis/SC, nascido em 20/01/1976, solteiro, engenheiro químico, portador da carteira de identidade nº 2.787.513 SESP/SC emitida em 29/03/2012, inscrito no CPF sob o nº 003.620.949-00, residente e domiciliado na Rua São Pedro, nº 160, apto 307, Estreito, nesta Capital, CEP 88075-520, vem respeitosamente à elevada presença de Vossa Senhoria,

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 PRAIA", localizado no lugar Campeche, neste Município, fazendo frente para a Servidão Araça da Praia, s/nº, matriculado nesse Cartório sob o nº 134.947, 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 547,57m², situado na Servidão Araça da Praia, s/nº, distante 78,20m, a oeste, da Rua Coruja Dourada, Campeche, Florianópolis/SC, com as seguintes medidas e confrontações: **Frente ao Sul**, medindo **12,50m**, confrontando com a Servidão Araça da Praia; **Lateral direita ao oeste**, medindo **44,10m**, confrontando com Fabiani Kirch e Mariele Scarabotto; **Fundos ao norte**, medindo **12,50m**, confrontando com Maria Filomena Vieira; e **Lateral esquerda ao leste**, medindo **43,62m**, confrontando com José Wagner Cunhar Barbosa e Jussara Cristina Cruz Cunha Barbosa. O referido terreno está inscrito na Prefeitura Municipal de Florianópolis sob nº 66.72.015.0146.001-090 (inscrição imobiliária) e devidamente matriculado no 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC sob nº 134.947.

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

Um terreno com área de 18,70m², situado na Servidão Araça da Praia, s/n^o, distante 78,20m, a oeste, da Rua Coruja Dourada, Campeche, Florianópolis/SC, com as seguintes medidas e confrontações: **Frente ao Sul**, medindo **12,50m**, confrontando com a Servidão Araça da Praia; **Lateral direita ao oeste**, medindo **1,496m**, confrontando com Fabiani Kirch e Mariele Scarabotto; **Fundos ao norte**, medindo **12,50m**, confrontando com a área remanescente de SKW Incorporação Ltda.; e **Lateral esquerda ao leste**, medindo **1,496m**, confrontando com José Wagner Cunha Barbosa e Jussara Cristina Cruz Cunha Barbosa.

ÁREA REMANESCENTE

Um terreno com área de 528,87m², situado na Servidão Araça da Praia, s/n^o, distante 78,20m, a oeste, da Rua Coruja Dourada, Campeche, Florianópolis/SC, com as seguintes medidas e confrontações: **Frente ao Sul**, medindo **12,50m**, confrontando com a Servidão Araça da Praia; **Lateral direita ao oeste**, medindo **42,604m**, confrontando com Fabiani Kirch e Mariele Scarabotto; **Fundos ao norte**, medindo **12,50m**, confrontando com Maria Filomena Vieira; e **Lateral esquerda ao leste**, medindo **42,124m**, confrontando com José Wagner Cunha Barbosa e Jussara Cristina Cruz Cunha Barbosa. O referido terreno está inscrito na Prefeitura Municipal de Florianópolis sob n^o 66.72.015.0146.001-090 (inscrição imobiliária) e devidamente matriculado no 2^o Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC sob n^o 134.947.

N. Termos,

P. Deferimento

Florianópolis, 22 de agosto de 2016.

SKW INCORPORAÇÃO LTDA.
CNPJ: 12.014.884/0001-12

MARIANA DE SOUZA
CPF 044.672.179-40

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

A **SKW INCORPORAÇÃO LTDA.**, pessoa jurídica, de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 12.014.884/0001-12, inscrito na JUCESC sob a NIRE 42204503633, estabelecida na Rua Abelardo Luz, nº 342, Balneário, Florianópolis/SC, CEP 88075-542, neste ato, representada por seu sócio/administrador DILENIO PACHECO DE SOUZA, brasileiro, natural de Florianópolis/SC, nascido em 20/01/1976, solteiro, engenheiro químico, portador da carteira de identidade nº 2.787.513 SESP/SC emitida em 29/03/2012, inscrito no CPF sob o nº 003.620.949-00, residente e domiciliado na Rua São Pedro, nº 160, apto 307, Estreito, nesta Capital, CEP 88075-520, 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 denominadas "RESIDENCIAL PRAIA", que serão erguidas sobre um terreno localizado no lugar Campeche, neste Município, fazendo frente para a Servidão Araçá da Praia, s/nº, matriculado nesse Cartório sob o nº 134.947, 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, 22 de agosto de 2016.

SKW INCORPORAÇÃO LTDA

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO “RESIDENCIAL PRAIA”

1. LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO TERRENO

Um terreno com área de 547,57m², situado na Servidão Araça da Praia, s/nº, distante 78,20m, a oeste, da Rua Coruja Dourada, Campeche, Florianópolis/SC, com as seguintes medidas e confrontações: **Frente ao Sul**, medindo **12,50m**, confrontando com a Servidão Araça da Praia; **Lateral direita ao oeste**, medindo **44,10m**, confrontando com Fabiani Kirch e Mariele Scarabotto; **Fundos ao norte**, medindo **12,50m**, confrontando com Maria Filomena Vieira; e **Lateral esquerda ao leste**, medindo **43,62m**, confrontando com José Wagner Cunhar Barbosa e Jussara Cristina Cruz Cunha Barbosa. O referido terreno está inscrito na Prefeitura Municipal de Florianópolis sob nº 66.72.015.0146.001-090 (inscrição imobiliária) e devidamente matriculado no 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC sob nº 134.947.

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

Um terreno com área de 18,70m², situado na Servidão Araça da Praia, s/nº, distante 78,20m, a oeste, da Rua Coruja Dourada, Campeche, Florianópolis/SC, com as seguintes medidas e confrontações: **Frente ao Sul**, medindo **12,50m**, confrontando com a Servidão Araça da Praia; **Lateral direita ao oeste**, medindo **1,496m**, confrontando com Fabiani Kirch e Mariele Scarabotto; **Fundos ao norte**, medindo **12,50m**, confrontando com a área remanescente de SKW Incorporação Ltda.; e **Lateral esquerda ao leste**, medindo **1,496m**, confrontando com José Wagner Cunhar Barbosa e Jussara Cristina Cruz Cunha Barbosa.

ÁREA REMANESCENTE

Um terreno com área de 528,87m², situado na Servidão Araça da Praia, s/nº, distante 78,20m, a oeste, da Rua Coruja Dourada, Campeche, Florianópolis/SC, com as seguintes medidas e confrontações: **Frente ao Sul**, medindo **12,50m**, confrontando com a Servidão Araça da Praia; **Lateral direita ao oeste**, medindo **42,604m**, confrontando com Fabiani Kirch e Mariele Scarabotto; **Fundos ao norte**, medindo **12,50m**, confrontando com Maria Filomena Vieira; e **Lateral esquerda ao leste**, medindo **42,124m**, confrontando com José Wagner Cunhar Barbosa e Jussara Cristina Cruz Cunha Barbosa.

2. TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

O imóvel acima descrito é de propriedade de SKW INCORPORAÇÃO LTDA, foi adquirido por Escritura Pública de Compra e Venda datada de 29/03/2016, lavrada no livro nº 051, fls. 048, na Escritania de Paz do Distrito de Santo Antonio de Lisboa, Florianópolis/SC, registrado no 2º Ofício do Registro de Imóveis em 13 de abril de 2016 no R1-134.947.

3. PROPRIETÁRIO DO TERRENO, INCORPORADOR E CONSTRUTOR

O proprietário do terreno, incorporador e construtor do empreendimento denominado "RESIDENCIAL PRAIA" é a SKW INCORPORAÇÃO LTDA., pessoa jurídica, de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 12.014.884/0001-12, inscrito na JUCESC sob a NIRE 42204503633, estabelecida na Rua Abelardo Luz, nº 342, Balneário, Florianópolis/SC, CEP 88075-542.

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 PRAIA", com área total de construção 387,05m² 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 64.527, aprovado em 20/07/2016.

5. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

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

5.1 Casa 01 e 02

TÉRREO: Conterà em cada unidade, correio, medidor de energia, depósito temporário, vaga descoberta, sala de estar, lavabo, escada de acesso ao pavimento superior, cozinha/área de serviço, varanda e área de infiltração.

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

5.2. Casa 03

TÉRREO: Conterà correio, medidor de energia, depósito temporário, vaga descoberta, sala de estar, sala de jantar, lavabo, escada de acesso ao pavimento superior, cozinha, escritório, área de serviço e área de infiltração,

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

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, possuirá área privativa de 121,2361m², outras áreas privativas de 00,0000 m², contemplando a área privativa total 121,2361m², a área real de uso comum de divisão não proporcional com 2,9339m², área real de uso comum de divisão proporcional com 0,0000m², perfazendo a área real total de 124,1700m², a área de terreno de uso comum com 4,0632m², área de terreno de uso exclusivo (inclui área de terreno na projeção da edificação) com 146,0468m², contemplando a área de terreno total: 150,1100m², sendo a área destinada a quintal e jardim de 80,8928m² e a área da projeção da edificação no terreno de 63,9726m², equivalente a fração ideal 28,3832% no terreno e nas coisas de uso comum;

CASA 02, possuirá área privativa de 121,2361m², outras áreas privativas de 00,0000 m², contemplando a área privativa total 121,2361m², a área real de uso comum de divisão não proporcional com 2,9339m², área real de uso comum de divisão proporcional com 0,0000m², perfazendo a área real total de 124,1700m², a área de terreno de uso comum com 5,8940m², área de terreno de uso exclusivo (inclui área de terreno na projeção da edificação) com 103,0712m², contemplando a área de terreno total: 108,9652m², sendo a área destinada a quintal e jardim de 38,2649m² e a área da projeção da edificação no terreno de 63,9726m², equivalente a fração ideal 20,6034% no terreno e nas coisas de uso comum;

CASA 03, possuirá área privativa de 138,7100m², outras áreas privativas de 00,0000 m², contemplando a área privativa total 138,7100m², a área real de uso comum de divisão não proporcional com 0,0000m², área real de uso comum de divisão proporcional com 0,0000m², perfazendo a área real total de 138,7100m², a área de terreno de uso comum com 3,0409m², área de terreno de uso exclusivo (inclui área de terreno na projeção da edificação) com 266,7539m², contemplando a área de terreno total: 269,7948m², sendo a área destinada a quintal e jardim de 182,5459m² e a área da projeção da edificação no terreno de 82,0500m², equivalente a fração ideal 51,0134% no terreno e nas coisas de uso comum;

7. ÁREAS GLOBAIS DO PRÉDIO PROJETADO

ÁREAS	Área real total; m ² .	Fração ideal (%)
Área Real Privativa Global	381,1822	98,48%
Área Real de Uso Comum Global	5,8678	1,52%
Área Real Global	387,0500	100,00%
Área Equivalente Privativa Global	353,0795	99,18%
Área Equivalente de Uso Comum, Global	2,9339	0,82%
Área Equivalente Global	356,0134	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\$ 629.126,61 (seiscentos e vinte e nove mil cento e vinte e seis reais e sessenta e um 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 PRAIA”, são aquelas relacionadas abaixo:

9.1. DAS RESIDÊNCIAS

Designação da unidade	Frações Ideais no Terreno (%)
Casa 01	28,3832%
Casa 02	20,6034%
Casa 03	51,0134%

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.

12. DECLARAÇÃO DE OCUPAÇÃO

Em conformidade com o disposto na Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, DECLARA para todos os fins de direitos, que o imóvel onde será edificado o Empreendimento não está ocupado (locação, comodato, invasão).

Termos em que.
Pede deferimento.

Florianópolis, 22 de agosto de 2016.

SKW INCORPORAÇÃO LTDA
CNPJ 12.014.884/0001-12

CRISTIANE MARTINS REITZ
CREA/SC 039.135-4

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

A **SKW INCORPORAÇÃO LTDA.**, pessoa jurídica, de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 12.014.884/0001-12, inscrito na JUCESC sob a NIRE 42204503633, estabelecida na Rua Abelardo Luz, nº 342, Balneário, Florianópolis/SC, CEP 88075-542, neste ato, representada por seu sócio/administrador DILENIO PACHECO DE SOUZA, brasileiro, natural de Florianópolis/SC, nascido em 20/01/1976, solteiro, engenheiro químico, portador da carteira de identidade nº 2.787.513 SESP/SC emitida em 29/03/2012, inscrito no CPF sob o nº 003.620.949-00, residente e domiciliado na Rua São Pedro, nº 160, apto 307, Estreito, nesta Capital, CEP 88075-520, 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 PRAIA", que será erguido sobre um terreno localizado no lugar no lugar Campeche, neste Município, fazendo frente para a Servidão Araçá da Praia, s/nº, matriculado nesse Cartório sob o nº 134.947, de conformidade com as exigências do art. 32, da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Termos em que.
Pede deferimento.

Florianópolis, 22 de agosto de 2016.

SKW INCORPORAÇÃO LTDA

MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO “RESIDENCIAL PRAIA”

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 PRAIA”, com área total de 387,05m², que será erguido sobre: Um terreno com área de 528,87m², situado na Servidão Araça da Praia, s/nº, distante 78,20m, a oeste, da Rua Coruja Dourada, Campeche, Florianópolis/SC, com as seguintes medidas e confrontações: **Frente ao Sul**, medindo **12,50m**, confrontando com a Servidão Araçá da Praia; **Lateral direita ao oeste**, medindo **42,604m**, confrontando com Fabiani Kirch e Mariele Scarabotto; **Fundos ao norte**, medindo **12,50m**, confrontando com Maria Filomena Vieira; e **Lateral esquerda ao leste**, medindo **42,124m**, confrontando com José Wagner Cunhar Barbosa e Jussara Cristina Cruz Cunha Barbosa. O referido terreno está inscrito na Prefeitura Municipal de Florianópolis sob nº 66.72.015.0146.001-090 (inscrição imobiliária) e devidamente matriculado no 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC sob nº 134.947.

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 64.527, aprovado em 20/07/2016.

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

3.1. CASA 01 e 02

TÉRREO: Conterá em cada unidade, correio, medidor de energia, depósito temporário, vaga descoberta, sala de estar, lavabo, escada de acesso ao pavimento superior, cozinha/área de serviço, varanda e área de infiltração.

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

3.2 Casa 03

TÉRREO: Conterá correio, medidor de energia, depósito temporário, vaga descoberta, sala de estar, sala de jantar, lavabo, escada de acesso ao pavimento superior, cozinha, escritório, área de serviço e área de infiltração.

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

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

CASA 01, possuirá área privativa de 121,2361m², outras áreas privativas de 00,0000 m², contemplando a área privativa total 121,2361m², a área real de uso comum de divisão não proporcional com 2,9339m², área real de uso comum de divisão proporcional com 0,0000m², perfazendo a área real total de 124,1700m², a área de terreno de uso comum com 4,0632m², área de terreno de uso exclusivo (inclui área de terreno na projeção da edificação) com 146,0468m², contemplando a área de terreno total: 150,1100m², sendo a área destinada a quintal e jardim de 80,8928m² e a área da projeção da edificação no terreno de 63,9726m², equivalente a fração ideal 28,3832% no terreno e nas coisas de uso comum;

CASA 02, possuirá área privativa de 121,2361m², outras áreas privativas de 00,0000 m², contemplando a área privativa total 121,2361m², a área real de uso comum de divisão não proporcional com 2,9339m², área real de uso comum de divisão proporcional com 0,0000m², perfazendo a área real total de 124,1700m², a área de terreno de uso comum com 5,8940m², área de terreno de uso exclusivo (inclui área de terreno na projeção da edificação) com 103,0712m², contemplando a área de terreno total: 108,9652m², sendo a área destinada a quintal e jardim de 38,2649m² e a área da projeção da edificação no terreno de 63,9726m², equivalente a fração ideal 20,6034% no terreno e nas coisas de uso comum;

CASA 03, possuirá área privativa de 138,7100m², outras áreas privativas de 00,0000 m², contemplando a área privativa total 138,7100m², a área real de uso comum de divisão não proporcional com 0,0000m², área real de uso comum de divisão proporcional com 0,0000m², perfazendo a área real total de 138,7100m², a área de terreno de uso comum com 3,0409m², área de terreno de uso exclusivo (inclui área de terreno na projeção da edificação) com 266,7539m², contemplando a área de terreno total: 269,7948m², sendo a área destinada a quintal e jardim de 182,5459m² e a área da projeção da edificação no terreno de 82,0500m², equivalente a fração ideal 51,0134% no terreno e nas coisas de uso comum;

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, com a respectiva frações ideal 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 dois terços dos condôminos restantes, serem constrangido a pagar multa correspondente até o quádruplo 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 e 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 assembleia 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 assembleia 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 assembleia 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 assembleia 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 assembleia geral não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Art. 44. Assembleias 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, 22 de agosto de 2016.

SKW INCORPORAÇÃO LTDA