



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: DBB7WL-M6EJ4O-V7CHV7



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE GAROPABA
ESTADO DE SANTA CATARINA
JOAQUIM ROQUE PACHECO - OFICIAL REGISTRADOR

Certidão de Inteiro Teor

(Handwritten signature)

REGISTRO DE IMÓVEIS		
Livro nº 3-C	Registro Auxiliar	Ficha 1
REGISTRO AUXILIAR Nº 469		
DATA: 01 de Outubro de 2010.		
TÍTULO: Convenção de Condomínio. Procede-se ao registro de uma "CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO", na forma que segue: Os abaixo assinados, proprietários da totalidade das partes ideais do terreno e das economias autônomas, resolvem, para todos os fins de direito e na observância da Lei nº 4.591/64, aprovar a presente Convenção para reger as relações dos condôminos residenciais instituídos em Paulo Lopes/SC, no lugar denominado Morro do Ribeirão, como segue: Artigo Primeiro: Do Terreno - O terreno urbano, situado neste Município de Paulo Lopes/SC, tem acesso direto por um caminho antigo, que o conecta à Rodovia que interliga os Municípios de Garopaba e Paulo Lopes em uma distância de 600 metros. Suas dimensões e confrontações são as seguintes: Lado Sudeste (frente): com o imóvel matriculado neste Ofício sob nº 1.647, em três segmentos de 21,24m, 45,02m e 81,02m, totalizando 147,28m; Lado Norte (fundos): com o imóvel matriculado neste Ofício sob nº 2.414, na extensão de 103,48m; Lado Sudoeste (lateral direita): em três segmentos, sendo dois com o imóvel matriculado neste Ofício sob nº 2.420 (90,50m e 158,36m), e um com terras de Satorato Antônio Soares e Oadi Antônio Soares (52,50m), totalizando 301,36m; e Lado Nordeste (lateral esquerda): com a Área VV-18, matriculada neste Ofício sob nº 2.423, em dois segmentos de 169,07m e 79,11m, totalizando 248,18m. O terreno assim descrito e confrontado tem uma área superficial de 40.010,00m² (quarenta mil e dez metros quadrados) e um perímetro de 800,30 metros (oitocentos metros e trinta centímetros). Está referido ao sistema de coordenadas UTM pelos seus vértices A (coordenadas N=6.904.061,520; E=73 1.061,480) e D (N=6.904.013,039; E=730.923,431), com Datum SAD-69. Artigo Segundo: Das Frações Ideais - Sobre esta área acima descrita está constituído o condomínio com nove unidades, sendo quatro com a área de 6.000,00m² (seis mil metros quadrados), correspondendo à fração ideal de 0,14996 cada uma, e cinco com a área de 3.202,00m² (três mil e duzentos e dois metros quadrados), correspondendo à fração ideal de 0,08003 cada uma. Em conjunto, as nove áreas de uso exclusivo somam 17.575,00m² (dezessete mil e quinhentos e setenta e cinco metros quadrados), que correspondem a 43,93% da área total; as áreas de uso comum resultam em 22.435,00m² (vinte e dois mil e quatrocentos e trinta e cinco metros quadrados), que correspondem a 56,07% da área total. As áreas de uso exclusivo correspondentes a cada fração ideal são assim descritas e localizadas: Área de uso exclusivo 01: com 2.050,00m² (dois mil e cinquenta metros quadrados), fazendo frente a Sudeste com a área comum do condomínio, designada como Caminho Antigo, em dois segmentos de 20,54m e 5,61m, totalizando 26,15m; fundos a Noroeste com a área comum do condomínio, na extensão de 39,11m; lateral direita a Sudoeste com a área de uso exclusivo 02, na extensão de 62,65m; lateral esquerda a Nordeste com a área VV-18, matriculada neste Ofício sob nº 2.423, na extensão de 67,49m; Área de uso exclusivo 02: com 1.800,00m² (um mil e oitocentos metros quadrados), fazendo frente a Sudeste com a área comum do condomínio, designada como Caminho Antigo, na extensão de 32,70m; fundos a Noroeste com a área comum do condomínio, na extensão de 40,94m; lateral direita a Sudoeste com a área comum do condomínio, designada como acesso interno, em dois segmentos de 24,50m e 21,73m, totalizando 46,23m; lateral esquerda a Nordeste com a área de uso exclusivo 01, na extensão de 62,65m; Área de uso exclusivo 03: com 1.750,00m² (um mil e setecentos e cinquenta metros quadrados), fazendo frente a Sudeste com a área comum do condomínio, designada como Caminho Antigo, na extensão de 43,79m; fundos a Noroeste com a área de uso exclusivo 06, na extensão de 29,89m; lateral direita a Sudoeste com a área de uso exclusivo 04, na extensão de 34,30m; lateral esquerda a Nordeste com área comum do condomínio, designada como acesso interno, em dois segmentos de 22,28m e 35,59m, totalizando 57,87m; Área de uso exclusivo 04: com 1.800,00m² (um mil e oitocentos metros quadrados), fazendo frente a Sudeste com a área comum do condomínio, designada como Caminho Antigo, na extensão de 42,34m; fundos a Norte com as áreas de uso exclusivo 05 (20,60m) e 06 (36,81m), totalizando 57,41m; lateral direita a Sudoeste com o imóvel		

1



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: DBB7WL-M6EJ4O-V7CHV7



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE GAROPABA
ESTADO DE SANTA CATARINA
JOAQUIM ROQUE PACHECO - OFICIAL REGISTRADOR

Continuação do Registro 469.

Ficha 1 - verso

matriculado neste Ofício sob nº 2.420, na extensão de 46,23m; lateral esquerda a Nordeste com a Área de uso exclusivo 03, na extensão de 34,30m; Área de uso exclusivo 05: com 1.710,00m² (um mil e setecentos e dez metros quadrados), fazendo frente a Norte com a área comum do condomínio, designada como acesso interno, na extensão de 41,44m; fundos a Sul com a área de uso exclusivo 04, na extensão de 20,60m; lateral direita a Leste com a Área de uso exclusivo 06, na extensão de 43,80m; lateral esquerda a Sudoeste com o imóvel matriculado neste Ofício sob nº 2.420, em dois segmentos de 30,19m e 29,86m, totalizando 60,05m; Área de uso exclusivo 06: com 1.750,00m² (um mil e setecentos e cinquenta metros quadrados), fazendo frente a Norte com a área comum do condomínio, designada como acesso interno, em dois segmentos de 29,77m e 32,30m, totalizando 62,07m; fundos a Sul com a Área de uso exclusivo 04, na extensão de 36,81m; lateral direita a Sudeste com a Área de uso exclusivo 03, na extensão de 29,89m; lateral esquerda a Sudoeste com a Área de uso exclusivo 05, na extensão de 43,80m; Área de uso exclusivo 07: com 2.600,00m² (dois mil e seiscentos metros quadrados), fazendo frente a Sudoeste com a área comum do condomínio, designada como acesso interno, em dois segmentos de 33,72m e 13,32m, totalizando 47,04m; fundos a Norte com a área comum do condomínio na extensão de 35,20m; lateral direita a Oeste com a área de uso exclusivo 08 na extensão de 60,78m; lateral esquerda a Leste com a área comum do condomínio, na extensão de 71,76m; Área de uso exclusivo 08: com 2.060,00m² (dois mil e sessenta metros quadrados), fazendo frente a Sudoeste com a área comum do condomínio, designada como acesso interno, na extensão de 35,16m; fundos a Norte com a área comum do condomínio, na extensão de 33,87m; lateral direita a Oeste com a área de uso exclusivo 09, na extensão de 58,99m; lateral esquerda a Leste com a Área de uso exclusivo 07, na extensão de 60,78m; Área de uso exclusivo 09: com 2.550,00m² (dois mil e cinquenta e cinco metros quadrados), fazendo frente a Sul com a área comum do condomínio, designada como acesso interno, na extensão de 26,26m; fundos a Norte com a área de uso comum, na extensão de 44,89m; lateral direita a Oeste com o imóvel matriculado neste Ofício sob nº 2.420, na extensão de 58,29m; lateral esquerda a Leste com a área de uso exclusivo 08, na extensão de 58,99m. Observação: As Áreas de uso exclusivo 01, 02, 03 e 04 têm acesso direto através da área de uso comum designada como Caminho Antigo, enquanto que as Áreas de uso exclusivo 05, 06, 07, 08 e 09 têm acesso ao Caminho Antigo através de uma via interna sem denominação. As áreas de uso comum se compõem de uma via de acesso interno com 8,00 metros de largura e 166,00 metros de extensão, e a parte remanescente aos fundos (Norte) das áreas exclusivas 01, 02, 07, 08 e 09. Artigo Terceiro: Do Direito de Usufruir - Cada proprietário tem o direito de construir e usufruir sua unidade autônoma, desde que esteja na área exclusiva de terreno que lhe corresponda, como legítimo senhor e possuidor, mas deverá usá-la com respeito aos vizinhos, guardar decoro e respeito ao uso das partes comuns, não usar a unidade autônoma nem permitir que a usem em atividades ruidosas ou perigosas, bem como para a guarda de objetos perigosos, para a segurança e saúde dos vizinhos. § Primeiro: É obrigatório o recuo mínimo de 3,50m das laterais, testada e fundos para a construção de cada unidade autônoma em sua respectiva área de uso exclusivo; § Segundo: Também é vedada a construção de muros de alvenaria delimitadores das áreas de uso exclusivo, sendo permitidas cercas vivas ou telas com até 1,20 m de altura; § Terceiro: Fica vedado jogar lixo nas áreas exclusivas, bem como nas áreas de uso comum, devendo haver lixeiras para as coletas. Não podem os condôminos (ou pessoas a quem forem as casas locadas) utilizar de forma prejudicial aos demais condôminos os acessos internos ou externos do imóvel; § Quarto: Fica vedado pendurar roupas, tapetes ou semelhantes nas janelas, bem como colocar letreiros de propaganda. Parágrafo adicional: Não é permitido, nas áreas de uso exclusivo criações de animais de qualquer espécie, tais como: aviários, canis para mais de dois cães, etc... Não é permitido cachorro solto no condomínio. O condômino que possuir cachorro, deverá mantê-lo dentro de sua área de uso exclusivo. Nas áreas de uso comum os condôminos devem obrigatoriamente conduzir seus cachorros em guias. Parágrafo Único: Demais regras para um convívio harmonioso e para manutenção do bom nível do Condomínio, serão discutidas e criadas em assembléias.

Continua na ficha 2



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: DBB7WL-M6EJ4O-V7CHV7



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE GAROPABA
ESTADO DE SANTA CATARINA
JOAQUIM ROQUE PACHECO - OFICIAL REGISTRADOR

REGISTRO DE IMÓVEIS		
Livro nº 3-C	Registro Auxiliar	Ficha 2
Artigo Quarto: Do Direito de Passagem - Fica instituído o direito de passagem permanente, através do acesso interno deste Condomínio, com largura de 8,00 metros e extensão de 166,00 metros ao longo de seu eixo, à propriedade lindeira pelo seu lado Oeste, matriculada sob o nº 2.420 neste Ofício, sendo esta cláusula irrevogável e transmissível para todos seus sucessores. Artigo Quinto: Das Despesas de Manutenção - Os custos de despesa da manutenção das partes comuns do condomínio residencial serão suportados pelos condôminos na proporção de um nono para cada proprietário de fração, o que vale inclusive para as chamadas extras para obter os recursos que a assembléia julgar necessários. Artigo Sexto: Da Assembléia Geral - Anualmente, preferencialmente no mês de Janeiro, em data previamente comunicada aos condôminos, será realizada a Assembléia Geral Ordinária, que apreciará a gestão, designará o síndico e aprovará assuntos de interesse do condomínio, podendo, nessa ocasião, propor e aprovar alterações nesta Convenção, sendo convocada por carta, com indicação da data e local onde se realizará, sendo instaurada em primeira convocação com maioria simples, e, em segunda convocação, com qualquer número de participantes. Cada proprietário terá direito a um voto por fração. A Assembléia fixará a remuneração do síndico, bem como suas atribuições, além das legais, e, até que ela se reúna, ficará designado como síndico o Senhor Heriberto Luís Giraldi, ao qual não será reconhecido nenhum pro-labore. A Assembléia poderá deliberar sobre a constituição de um fundo de reserva para suprir as despesas de manutenção do condomínio. Artigo Sétimo: Do Conselho Fiscal - Não haverá de imediato a constituição do Conselho Fiscal, podendo cada condômino obter da administração as informações que desejar sobre as despesas do Condomínio, obtendo a vista dos documentos correlatos. Artigo Oitavo: Do nome do Condomínio - O nome designado será o de "Condomínio Residencial Altos de Garopaba". Assinou Área de Uso Exclusivo 01 à 09: Heriberto Luis Giraldi. <u>PROTOCOLO</u>: Nº 7.212 de 09/09/2010. <u>EMOLUMENTOS</u>: R\$ 104,00 + <u>SELOS</u>: R\$ 2,00 = <u>TOTAL</u>: R\$ 106,00. <u>Nº do Recibo</u>: 13.937. <u>Selo</u>: BXO 38074. O Oficial Substituto Matheus Pacheco da Silva: <i>Matheus</i>		

CERTIFICO, a requerimento da parte interessada, o Inteiro Teor do Registro nº **469** do Livro nº 3 (Registro Auxiliar), conforme imagem acima.

O referido é verdade e dou fé.

Garopaba, 09 de Fevereiro de 2022.

Documento Assinado Digitalmente por Matheus Gonçalves
CPF 096.325.089-20, Escrevente Substituto

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 22,22
Selos: R\$ 3,11 Total: R\$ 25,33

Pedido: 38.319

Base legal:

Tabela III, item 7, LCe nº 755, de 26/12/2019.



Solicite sua certidão através da Central de Registro de Imóveis de SC acessando:
www.registrodeimoveis.org.br

A presente certidão tem validade de 30 dias.