



Prefeitura do Município de Mandaguçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 – PABX/FAX (44) 3245-8400

CNPJ 76.285.329/0001-08

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO URBANÍSTICO

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLOR DE LARANJEIRAS

VOLUME 2

1. Identificação e Localização do Empreendimento:
 - a) Matrícula 13.646 do Registro de Imóveis de Mandaguçu.
 - b) Lote de Terras nº 156-A/C, da Gleba Atlantique, com 7,50 alqueires-paulistas, iguais a 18,15 hectares, correspondentes a 181.500,00 metros quadrados.
 - c) Proprietário: C.A. Brasil Construtora LTDA.
 - d) Lei Municipal nº 1.633/2008 – Converteu área urbana em rural. Registro: AV-1-13.646, de 18/03/2010.
 - e) Registro do Condomínio Residencial Flor de Laranjeiras na Matrícula Imobiliária: R-2-13.646 - Prot. 92.047, de 21/05/2015.
 - f) Localização: a) Gleba Atlantique; b) Coordenadas Georeferenciadas:- 23.329033661294254, -52.070859881220976 ou Coordenadas Georeferenciadas: 23°19'44,5"S 52}04'15."W; c) definição sobre a parte frontal da entrada do Residencial ser uma estrada municipal ou uma estrada estadual PR-548. Ligação entre a cidade de Mandaguçu eu distrito de Mandaguçu denominado Pulinópolis; c) conhecida como Estrada Pulinópolis ou Rodovia Municipal João Fracasso Filho; d) identificada no google maps como PR 548.
 - g) Constituição: Condomínio Residencial Flor de Laranjeiras (5 Quadras e 162 lotes residenciais)

Mandaguçu, 11 de outubro de 2022



Prefeitura do Município de Mandaguçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 – PABX/FAX (44) 3245-8400

CNPJ 76.285.329/0001-08

TERMO DE ABERTURA DE VOLUME

Procedemos a abertura deste volume nº 2 do Procedimento Administrativo Urbanístico – Condomínio Residencial Flor de Laranjeiras, que se inicia com a folha nº 201.

Ana Carolina de Andrade Borba

Advogada

Matrícula nº 201857

João Renato Antoniazzi

Secretário de Planejamento Urbano e Inovação Tecnológica

Matrícula nº 500369



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 36A2-B57E-3F90-BF99

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ ANA CAROLINA DE ANDRADE BORBA (CPF 085.XXX.XXX-50) em 11/10/2022 09:26:30 (GMT-03:00)
Papel: Assinante
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ JOÃO RENATO ANTONIAZZI (CPF 067.XXX.XXX-16) em 11/10/2022 09:29:48 (GMT-03:00)
Papel: Assinante
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://mandaguacu.1doc.com.br/verificacao/36A2-B57E-3F90-BF99>

observar o Interior do veículo e seus eventuais acompanhantes, em benefício de sua própria segurança e dos demais Condôminos;

ARTIGO 38º) - Os visitantes somente serão admitidos após consulta ao respectivo Condômino, o mesmo ocorrendo com entregadores estranhos a vigilância. Tais veículos terão suas placas anotadas e receberão identificação que portarão em lugar visível do veículo;

ARTIGO 39º) - Se o Condomínio tiver seu acesso feito pelos próprios condôminos, através de controle eletrônico que cada um possuirá, cada condômino deverá observar as regras acima mencionadas, principalmente quanto a manter fechado o portão, sendo responsabilizado por ocorrências que ocorram por sua falta de cuidado;

CAPÍTULO XII DA EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS

ARTIGO 40º) - Somente será permitido o ingresso de caminhões com materiais, após regular aprovação do projeto, estabelecendo-se que após 30 (trinta) dias, sem início das obras, tais materiais deverão ser retirados pelo condômino que para isso será intimado via postal com aviso de recebimento. Na inércia do interessado, e após dez dias da remessa da intimação, o Condomínio providenciará sua retirada, arcando o condômino não só com as despesas de transporte e armazenamento, sem qualquer responsabilidade do Condomínio, como também pela multa correspondente a 02 (dois) salários mínimo, em vigor quando da ocasião do efetivo pagamento;

ARTIGO 41º) - Uma vez aprovado o projeto, não poderá o proprietário executar obra diversa, nem introduzir aberturas, pisos, escadas ou níveis não declarados ou especificados na respectiva planta, sob pena de ser advertido por escrito para que recomponha a obra a seu estado original, em 10 (dez) dias, sob pena de passar a pagar multa diária correspondente a 1 (um) salário mínimo, tudo sem prejuízo das sanções estabelecidas nas posturas municipais;

ARTIGO 42º) - Não poderá ser executado no terreno qualquer serviço de terraplenagem, aterro, desaterro ou extração de árvores e pedras, sem prévio consentimento escrito do Condomínio, que velará pela condição natural do terreno vizinho, para que não sofra alteração e modificação. O Condomínio, verificando a realização de tais serviços sem sua anuência, determinará a paralisação imediata, até que seja submetido à sua aprovação;

ARTIGO 43º) - Nos projetos de hidráulica, deverão ser previstas separação e tratamento para águas servidas e saponificadas bem como caixas de gordura, devendo cada unidade executar sua fossa séptica;

ARTIGO 38º) - É proibido o trabalho e entrega de materiais de construção em geral, e mudanças, aos sábados, domingo e feriados, bem como no período das 17:00 às 8:00 horas, tolerando-se,

Telefone: (44) 3031-1284
Av. Brasil 4312 - 14º andar - Sala 1.401
Centro - Ed. Transamérica - CEP 87013-000 - Maringá-PR
Página 46 de 49

contudo, trabalhos que não produzam ruídos audíveis na parte externa da obra, nem produzam emanações intoleráveis aos demais moradores. Os infratores serão advertidos pela fiscalização para que cessem imediatamente e, na reincidência, sujeitarão o agente, morador ou proprietário, à multa de 01 (um) salário mínimo;

Parágrafo Único: Tal regra aplica-se, também, quanto aos horários e dias para realização de mudanças, seja para entrar ou sair do Condomínio;

ARTIGO 44º) - Não será permitida a permanência de operários nas respectivas obras, após a jornada de trabalho. O Condômino infrator será responsabilizado pelos atos de seu preposto, além de ser notificado por escrito, via postal com aviso de recebimento para que, em 24 (vinte e quatro) horas, retire tais pessoas;

ARTIGO 45º) - Não será permitido colocar fogo na vegetação para facilitar o corte árvores, nem por qualquer outro motivo;

ARTIGO 46º) - Durante a construção não será permitido a instalação do canteiro de obras em terreno vizinho, salvo permissão escrita deste, sendo que estas instalações deverão estar cercadas com o fito de evitar acidentes, ao término da utilização, estes terrenos deverão ser limpos e, reconstituídos a sua condição anterior;

Parágrafo Primeiro: Durante a construção, obrigatoriamente, esta deverá estar cercada por tapumes ou similar, os quais poderão, no máximo, avançar um metro e meio do alinhamento predial, deixando uma faixa de um metro, junto a rua, para passagem de pedestres;

Parágrafo Segundo: Somente durante a construção será permitida a instalação provisória de energia elétrica através da ligação aérea (padrão Copel), sendo que, ao término da construção, esta instalação provisória deverá ser retirada e providenciada a instalação em caráter definitivo;

Parágrafo Terceiro: Funcionários de companhias responsáveis pelas redes de energia, água, TV, telefone e outros deverão estar devidamente identificados;

Parágrafo Quarto: Quando houver necessidade de reparos e/ou manutenção, estes deverão ser previamente agendados, salvo em casos de urgência;

Parágrafo Quinto: Quando necessário a utilização de caçambas para entulho ou mesmo para armazenagem de materiais, estes deverão estar defronte ao lote do PROPRIETÁRIO, devidamente sinalizadas e cobertas com lona apropriada, respeitando-se sua capacidade de armazenamento;

Parágrafo Sexto: Fica expressamente proibida a utilização da faixa de calçada, assim como das vias de circulação para depósito de materiais de construção bem como de equipamentos utilizados na obra;

Parágrafo Sétimo: O PROPRIETÁRIO será responsável por eventuais danos causados a terceiros, em todas as esferas, em caso de acidentes verificados no decorrer da construção, inclusive com os funcionários que lhes prestam serviços em sua unidade autônoma, bem como se responsabiliza pelos direitos dos mesmos, isentando o condomínio de quaisquer responsabilidades, seja cíveis, trabalhistas ou criminais;

Parágrafo Oitavo: Eventuais sujeiras verificadas no interior do Condomínio durante a construção das unidades, tais como derramamento de areia, brita, entulhos, etc., deverão ser limpos pelos responsáveis;

Telefone: (44) 3031-1284
Av. Brasil 4312 - 14º andar - Sala 1.401
Centro - Ed. Transamérica - CEP 87013-000 - Maringá-PR
Página 47 de 49

Parágrafo Nono: O Condomínio não se responsabiliza pelos materiais e/ou equipamentos acondicionados no interior dos lotes;

Parágrafo Décimo: Ao término da obra, o proprietário deverá executar a calçada de frente sua propriedade, conforme padrão aprovado pelo Condomínio;

ARTIGO 47º) - Uma vez iniciada a obra e a mesma não for concluída, seja qual for o motivo, terá o PROPRIETÁRIO que retoma-la no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de multa de 1 (um) salário mínimo vigente por mês, enquanto perdurar a paralisação da obra;

CAPÍTULO XIII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 48º) - O exercício social do condomínio poderá coincidir com o ano civil, ou, contado um ano a partir da data da assembléia.

ARTIGO 49º) - É eleito o foro da comarca de Mandaguacu, para qualquer ação executiva para cobrança dos encargos e multas devidas por infratores de dispositivo da Lei e desta Convenção.

ARTIGO 50º) - Os condôminos manterão o Síndico informado do endereço para o qual deverão ser remetidas as convocações e comunicações de qualquer natureza, na falta, as mesmas serão validamente expedidas para a sua unidade autônoma, no Condomínio.

ARTIGO 51º) - O Condomínio não se responsabiliza por furtos de veículos e seus opcionais, bem como objetos, pacotes e, ainda, motos, bicicletas ou similares deixados na área comum do Empreendimento, bem como nas área privativas dos lotes.

ARTIGO 52º) - Os muros de divisa e fechamento do empreendimento ocuparão parte do interior dos lotes que constituam essas divisas, sendo uma faixa nos fundos de cada lote suficiente para os muros, ficando desde já consentido entre todos os proprietários destas unidades suas autorizações sem direito a quaisquer valores a serem indenizados ou compensados por este uso.

ARTIGO 53º) - Os casos omissos nesta Convenção serão resolvidos pelo Conselho Consultivo e Fiscal, para final apreciação e aprovação pela Assembléia Geral Extraordinária, de acordo com a analogia, costumes e princípios gerais de direitos.

ARTIGO 54º) - A presente Convenção grava o próprio imóvel, sendo os seus dispositivos pactuados "erga omnes", e revestidos de caráter real, para cujo fim será levado a registro na Circunscrição Imobiliária competente.

ARTIGO 55º) - Em alienação, compromisso de alienação, locação, comodato, cessão de direito, e enfim, atos ou contratos de qualquer natureza, pertinente a unidade autônoma, entender-se-á que dos mesmos fará parte integrante a presente Convenção, que automaticamente não só ficará

Telefone: (44) 3031-1284
Av. Brasil 4312 - 14º andar - Sala 1.401
Centro - Ed. Transamérica - CEP 87013-000 - Maringá-PR
Página 48 de 49

integrando o ato ou contrato com especificação de seus elementos constitutivos, mas será comunicado ao condomínio na pessoa do Síndico.

ARTIGO 56º) – O Adquirente de unidade responderá, nos termos do art. 1.345, do Código Civil, pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios;

ARTIGO 57º) – Os Condôminos se obrigam por si, seus herdeiros cessionários ou sucessores, pelo fiel cumprimento desta Convenção e do Regimento Interno em seus expressos termos e condições.

ARTIGO 58º) - A presente Convenção passa a vigorar a partir desta data.

CAPÍTULO XIV
DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

ARTIGO 59º) - O nome **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLOR DE LARANJEIRAS**, é de caráter perpétuo e o Condomínio é destinado a fim residencial e seu uso não poderá sofrer qualquer alteração ou restrição que não esteja prevista nesta Convenção.

ARTIGO 60º) - É assegurado a **C.A. Brasil Construtora Ltda.**, o direito de exercer a administração do condomínio por até 04 (quatro) anos ou de nomear o primeiro Síndico por 1 (um) ano, prorrogável de ano em ano, ou até a apresentação de chapas contendo a pretensão para o cargo de síndico, sub-síndico e Conselho Consultivo e Fiscal, acompanhado de assinatura de no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) dos condôminos e estando totalmente concluídas as obras do condomínio.

Parágrafo Único – poderá ainda a **C.A. Brasil Construtora Ltda.**, a seu critério, entregar a administração do condomínio aos condôminos a qualquer tempo, devendo os condôminos assumir a administração do condomínio, ficando a **C.A. Brasil Construtora Ltda.** isenta de quaisquer responsabilidades a partir do comunicado da entrega da administração aos condôminos;

Mandaguaçu, 01 de agosto de 2013.

C.A. Brasil Construtora Ltda.

Telefone: (44) 3031-1284
Av. Brasil 4312 - 14º andar - Sala 1.401
Centro – Ed. Transamérica – CEP 87013-000 – Maringá-PR
Página 49 de 49



Prefeitura do Município de Mandaguçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 - TELEFAX - 0XX44 - 245-1122

CGC 76.285.329/0001-08

ATO DE APROVAÇÃO

A PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDAGUAÇU, pessoa jurídica de direito público, com sede à Rua Bernardino Bogo, nº 175, na cidade de Mandaguçu, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 76.285.329/0001-08, através de seu Departamento de Obras e Viação, no ato devidamente representada, declara para todos os fins de direito, que em data de 16 de dezembro de 2010, foi devidamente aprovada e nesta data, através do presente e nos melhores de direito, reprovada nos mesmos e condições anteriores, a subdivisão do imóvel constituído pelo **LOTE DE TERRAS SOB O Nº 156-A-C**, localizado na Gleba do Ribeirão Atlântique, com área total de 181.500,00 metros quadrados, situado integralmente dentro do perímetro urbano deste Município de Mandaguçu, nos termos da Lei Municipal nº 1.633/2008, de propriedade de C.A. BRASIL CONSTRUTORA LTDA, sendo que ao mesmo foi dada a denominação de **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLOR DE LERANJEIRAS**, constituído por 05 quadras e 162 lotes e terá a abertura de várias vias de circulação, as quais se integrarão perfeitamente ao sistema viário da cidade de Mandaguçu. Declaramos outrossim, que o empreendimento foi submetido e aprovado sob o regime de **CONDOMÍNIO FECHADO**, conforme previsto na Lei Municipal nº 1.590/2007, seção V, artigos 21 e seguintes, sendo aplicado ao mesmo os requisitos e procedimentos prescritos nos capítulos I, II, V e VI, da mesma Lei (que trata do parcelamento do solo para fins urbanos). Declaramos ainda, que o condomínio fechado em questão preencheu todos os requisitos urbanísticos exigidos pela Lei enfocada, obedecendo ainda os índices urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano e o disposto no Código de Obras e Lei do Sistema Viário deste Município de Mandaguçu. Assim sendo, conforme Artigo 26 da citada Lei Municipal, as áreas públicas de referido empreendimento serão objeto de concessão de direito real de uso, mediante a outorga a entidade jurídica organizada na forma de condomínio de proprietários moradores. Para o atendimento a esse requisito, a concessão de direito real de uso das citadas áreas públicas, deverá ser autorizada por Lei Municipal e cedidas ao Condomínio Residencial Flor de Laranjeiras, através de Escritura Pública e registradas nas matrículas correspondentes, conforme preceitua o § 1º, do art. 26. Declara-se também, que todos os projetos necessários ao estudo e viabilidade para a aprovação do empreendimento foram apresentados na forma exigida pela Lei Municipal 1.590 e encontram-se arquivados no Departamento de Obras deste Município de Mandaguçu. Declaramos que o empreendedor firmou compromisso em realizar as obras de infra estrutura exigidas pela lei Municipal citada, bem como as exigências previstas na Licença de Instalação do IAP e ainda e principalmente, a regularizar a questão da RESERVA LEGAL desse imóvel. Nesse caso, como não está

FLOR DE LERANJEIRAS



Prefeitura do Município de Mandaguauçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 - TELEFAX - 0XX44 - 245-1122

CGC 76.285.329/0001-08

previsto no projeto aprovado área para restauração da reserva legal, poderá a mesma ser recebida de outro imóvel, desde que atenda os requisitos de cessão de reserva legal prevista na legislação vigente. Declaramos que para a garantia da execução de todas as obras de infra estrutura exigidas pela legislação Municipal, Estadual, Federal e ainda as previstas na Licença de Instalação do IAP, bem como para garantir a preservação ambiental através da RESERVA LEGAL, foram caucionados, conforme art. 16, item IV, da Lei Municipal 1.590/2007, imóveis cujos valores correspondem a uma vez e meia o valor do custo das obras contempladas e a reserva legal. Para tanto, conforme preceitua o § 1º do artigo e da Lei citados, a quantidade e avaliação dos imóveis caucionados foram realizados por comissão de peritos especialmente designados pelo chefe do Poder Executivo Municipal, sob a análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal. A esse respeito, conforme inciso V, do já citado art. 16, a proprietária obrigou-se a não transacionar (vender, ceder, alienar, onerar, prometer a venda, enfim, desfazer-se sob qualquer forma), os lotes caucionados e conforme forem sendo realizadas as obras e atestadas sua conclusão pelo Município, poderá o mesmo ir liberando paulatinamente alguns imóveis caucionados. Portanto, este Município de Mandaguauçu presta sua anuência a quaisquer repartições públicas em geral, para que possa ser regularizado tal loteamento, já que o local e o tipo de empreendimento está em conformidade com a legislação aplicável ao uso e ocupação do solo.

DO REGISTRO NO CARTÓRIO COMPETENTE: Assim, tendo em vista estar o empreendimento devidamente aprovado, esse Município na forma representado, autoriza o seu registro no Cartório competente, sendo que o Cartório, para efetuar o registro, deverá tomar por base as informações previstas no MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTEAMENTO FECHADO, consoante dispõe o art. 12, da Lei Municipal 1.590/2007, devendo, inclusive, arquivar no processo que ficará em Cartório, cópia do instrumento de a garantia prevista para a execução das obras e averbação da reserva legal.

Mandaguauçu, 08 de agosto de 2013

ISMAEL IBRAIM FOUANI
PREFEITO MUNICIPAL

NIVALDO MARTELOSSO
ENGENHEIRO CIVIL



Prefeitura do Município de Mandaguáçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 – Caixa Postal 81 – CEP: 87160-000

PABX (0xx44)245-1122 – CNPJ 76.285.329/0001-08

E-mail: pmmanda@iw-net.com.br

TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS

A PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDAGUAÇU, pessoa jurídica de direito público, com sede á Rua Bernardino Bogo, nº 175, na cidade de Mandaguáçu, Estado do Paraná, inscrita no CGC/MF sob nº 76.285.329/0001-08, no ato devidamente representada, declara para todos os fins de direito, que foi devidamente aprovada a subdivisão do imóvel construído pelo **LOTE DE TERRAS SOB Nº 156-A/C**, localizado na Gleba do Ribeirão Atlântique, com a área total de 181.500,00 metros quadrados, situado integralmente dentro do perímetro urbano deste Município de Mandaguáçu, nos termos da Lei Municipal nº1.633/2008. Referido empreendimento, foi aprovado sob a denominação de Condomínio Residencial Flor de Laranjeiras, pelo Departamento de Obras e Viação deste Município, que preenche todos os requisitos urbanísticos exigidos pela Lei do Parcelamento do Solo Urbano e Código de posturas e diretrizes do Município. A subdivisão desse terreno então, tomou a denominação de Condomínio Residencial Flor de Laranjeiras, constituído por 05 quadras e 162 datas e teve a abertura de várias vias de circulação, as quais se integram perfeitamente ao sistema viário da cidade de Mandaguáçu. Declaramos outrossim, que conforme verificação em loco comprovamos que já foi executado as obras de infraestruturas exigidas pela legislação municipal, tais como, abertura de vias de circulação, demarcação dos lotes, obras de galerias pluviais, pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água, e arborização.

Portanto, este Município presta expressamente sua anuência, a quaisquer repartições públicas em geral, para que possa ser regularizado tal empreendimento, já que o local e o tipo de empreendimento estão em conformidade e com a legislação aplicável ao uso e ocupação do solo.

Mandaguáçu, 08 de junho de 2015.

Ismael Ibraim Fouani
Prefeito Municipal

Nivaldo Martellosso
Eng. Civil – CREA 7.760-D
Setor de Engenharia



Prefeitura do Município de Mandaguçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 – PABX/FAX (44) 3245-8400

CNPJ 76.285.329/0001-08

CERTIDÃO

Certificamos que o presente Procedimento Administrativo Urbanístico – Flor de Laranjeiras possui dois anexos, os quais passam a fazer parte integrante deste Procedimento, sendo eles:

Anexo I – Procedimento Administrativo nº 03/2020, com 900 folhas;

Anexo II – Procedimento Administrativo nº 02-A/2022, com 288 folhas.

Ana Carolina de Andrade Borba

Advogada

Matrícula nº 201857

João Renato Antoniazzi

Secretário de Planejamento Urbano e Inovação Tecnológica

Matrícula nº 500369



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 3C87-2683-5668-9A8E

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ ANA CAROLINA DE ANDRADE BORBA (CPF 085.XXX.XXX-50) em 11/10/2022 10:35:47 (GMT-03:00)
Papel: Assinante
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ JOÃO RENATO ANTONIAZZI (CPF 067.XXX.XXX-16) em 11/10/2022 10:52:30 (GMT-03:00)
Papel: Assinante
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://mandaguacu.1doc.com.br/verificacao/3C87-2683-5668-9A8E>