

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO JOCKEY PLAZA
SHOPPING CENTER, na forma a seguir:**

Pelo presente instrumento, as partes, também designadas **Condôminas** ou **Co-proprietárias** do **JOCKEY PLAZA SHOPPING CENTER ("SHOPPING")**.

a-) BUENA VISTA HOLDINGS LTDA ("BUENA VISTA"), pessoa jurídica com direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.226.273/0001-26, com sede na Cidade de Curitiba, Paraná, na Rua Marechal Deodoro nº 869 – 19º andar – cj. 1901.

b-) SM2 INVESTIMENTOS LTDA. ("SM2"), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.453.465/0001-75, com sede na Cidade de Curitiba, Paraná, na Rua Mateus Leme, 2004, 1º andar, CEP 80.530-010;

c-) BELE SHOPPING CENTER LTDA. ("BELE"), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.834.341/0001-00, com sede na Cidade de Curitiba, Paraná, na Rua Carlos Benato, nº 421, Santa Felicidade, CEP 82.320-440;

vêm, pelo presente, instituir o condomínio denominado **"CONDOMÍNIO JOCKEY PLAZA SHOPPING CENTER"** ("Condomínio") firmando a presente Convenção, que disciplinará seus recíprocos direitos e obrigações, na forma da legislação vigente e de acordo com as seguintes regras e condições, bem assim das demais normas existentes ou estabelecidas para a utilização do bem comum, inclusive durante a construção do SHOPPING, as quais serão obrigatórias não apenas para as ora Convenientes, mas também para todos que vierem a adquirir participação no SHOPPING, os quais aderirão expressamente as normas aqui disciplinadas.

CAPÍTULO 1 – DO IMÓVEL E SUA TITULAÇÃO

1-1) BUENA VISTA HOLDINGS LTDA., SM2 INVESTIMENTOS LTDA. e BELE SHOPPING CENTER LTDA. são Condôminas e, portanto, co-proprietárias de respectivas frações ideais do terreno, sobre o qual será construído e implantado o JOCKEY PLAZA SHOPPING CENTER, localizado na Rua Konrad Adenauer esquina com a Avenida Victor Ferreira do Amaral, em Curitiba, Paraná, que assim se descreve resumidamente: Bem imóvel com área total de 91.147,60 m² (noventa e um mil, cento e quarenta e sete virgula sessenta metros quadrados), objeto da matrícula nº 45.709 da 3ª Circunscrição de Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba, Paraná, com as seguintes características:

"LOTE A-7, oriundo da unificação do quinhão 2 e do lote 6-G, este oriundo da subdivisão do quinhão 6, da Planta Santo Antônio do Tarumã, bairro do Tarumã, nesta cidade, medindo 167,55 metros de frente para a Avenida Victor Ferreira do Amaral, do lado direito de quem da referida avenida olha o imóvel mede 2,55 metros, em seguida mede 625,07 metros onde confronta com a Rua Konrad Adenauer, do lado esquerdo de quem da referida rua olha o imóvel mede 557,50 metros confrontando com o lote A-1, no fundo mede 152,80 metros confrontando com o lote A-1, fechando assim o perímetro e perfazendo uma área total de 91.147,60 m², de forma irregular, sem benfeitorias, localizado na esquina da Rua Konrad

10º TABELIONATO DE NOTAS AUTENTICAÇÃO	
A presente fotocópia é reprodução fiel do documento apresentado nesta Serventia.	
Curitiba-PR	30 NOV. 2018
☐ Mariana Cristina Longhi Vitcel ☐ Marilene Board Romero ☐ Evanilde Conceição da Silva	
Válido somente com o selo de autenticidade aposto na última folha.	

1-2) Para exploração dos múltiplos espaços destinados à locação ou outras formas de cessão onerosa ou gratuita do SHOPPING deverá ser observado, também, o Regimento Interno do "Jockey Plaza Shopping Center", doravante denominado "Regimento Interno", a Convenção que Estabelece as Normas Gerais de Locação, Administração, Funcionamento, Fiscalização e Outras Disposições do "Jockey Plaza Shopping Center", doravante denominada "Normas Gerais", os contratos de locação e/ou outros de cessão de direito de uso, bem como os demais regulamentos que compõem o "SHOPPING".

1-3) A exploração econômica do SHOPPING e a gestão da consequente receita proveniente da mencionada exploração dos múltiplos espaços serão administradas através da sociedade empresária JOCKEY PLAZA ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA., com endereço principal e foro na Rua Marechal Deodoro n.º 869, 19º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.955.040/0001-39.

1-3-1) Terá a ADMINISTRADORA a remuneração mensal dos serviços no percentual de 5% (cinco por cento) sobre a receita líquida mensal do "SHOPPING", assim definida por todas as receitas ingressadas no empreendimento a qualquer título (p. ex., alugueres, encargos comuns e específicos, contribuição para o fundo de promoção, etc...), menos impostos e taxas incidentes de forma obrigatória sobre tais receitas ("Despesas").

1-3-2) As "Receitas" incluem o montante global obtido com os alugueres, encargos comuns, e específicos, contribuição para o fundo de promoção, estacionamento, rendimentos de aplicações financeiras, correções monetárias, juros, multas recebidas, enfim, todo e qualquer encargo recebido em razão da exploração econômica do "SHOPPING".

1-4-) Por convenção unânime dos condôminos, terá a sociedade empresária PALLADIUM ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA. pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.026.097/0001-50, com sede em Curitiba, Paraná, na Av. Presidente Kennedy n.º 4121, Bairro Portão, Curitiba, Paraná, a exclusividade, durante a construção e após a inauguração do "SHOPPING", para comercialização dos espaços do Jockey Plaza Shopping Center, mediante remuneração a ser paga pelos condôminos proporcionalmente as suas participações na propriedade do imóvel:

(I) a remuneração no percentual de 4% (quatro por cento) sobre o valor total de cada contrato de cessão de direitos de uso (CDU) ou qualquer outra denominação (por exemplo, contratos de "res sperata") que venha a ser adotada para esse fim e ainda,

(II) a remuneração em relação aos contratos de locação e/ou cessão onerosa de espaço e/ou mídia nos seguintes valores a serem pagos pelos condôminos respeitadas as suas participações:

a-) remuneração no valor que corresponder a 03 (três) aluguéis mínimos mensais de cada contrato de locação e/ou cessão onerosa de espaço celebrado com prazo de vigência igual ou superior a 60 (sessenta) meses.

b-) remuneração que corresponder a 02 (dois) aluguéis mínimos mensais de cada contrato de locação e/ou cessão onerosa de espaço celebrado com prazo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses mas inferior a 60 (sessenta) meses.

c-) remuneração que corresponder ao percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor total de cada contrato de locação e/ou cessão onerosa de espaço celebrado com prazo de vigência inferior

10º TABELIONATO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
A presente fotocópia é reprodução fiel do documento apresentado nesta Serventia.
Curitiba-PR 30 NOV. 2018
☐ Mariana Cristina Longhi Vitcel
☐ Marilene Board Romero
☐ Evanilde Conceição da Silva
Válido somente com o selo de autenticidade aposto na última folha.

a 12 (doze) meses;

d-) remuneração que corresponder ao percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor total de cada contrato de mídia ou qualquer outra denominação que venha a ser adotada para esse fim.

1-4-1-) Os valores devidos à PALLADIUM ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA. deverão ser pagos no momento da celebração de referido(s) contrato(s).

1-4-2-) Caso o contrato de locação e/ou cessão onerosa de espaço possua apenas aluguel percentual, a remuneração (item II e alíneas da cláusula 1-4) da PALLADIUM ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA., será no valor equivalente a 03 (três) aluguéis percentuais, cujo valor total será encontrado pela aplicação do aluguel percentual sobre a média mensal do valor estimado de faturamento de vendas, multiplicado por 3 (três).

1-4-3) A comercialização exclusiva da PALLADIUM ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA., perdurará enquanto a co-proprietária "BUENA VISTA" ou outra empresa do mesmo grupo econômico e/ou controlada pelos Srs. ANIBAL TACLA e/ou RICARDO TACLA e/ou herdeiros, detiver a propriedade de no mínimo 30% (trinta por cento) do imóvel.

1-5) Tendo em vista que o Condomínio não receberá receitas do SHOPPING, consequentemente não haverá resultados, e portanto não haverá o que partilhar entre os Condôminos, já que estes receberão os valores que lhes cabem diretamente, na forma mencionada na presente convenção.

1-6) Os Condôminos contêm participações na forma de quinhões "indivisíveis" da propriedade comum na seguinte proporção:

CONDÔMINO	PARTICIPAÇÃO
BUENA VISTA HOLDINGS LTDA.	50,00%
SM2 INVESTIMENTOS LTDA.	25,00%
BELE SHOPPING CENTER LTDA.	25,00%
Total	100,00%

CAPÍTULO 2 – DO OBJETO

2-1) Constitui-se objeto desta Convenção disciplinar: (i) as relações condominiais em relação à propriedade comum sobre o SHOPPING, na forma do artigo 1.314 e seguintes do Código Civil Brasileiro; e (ii) o controle e o rateio das despesas condominiais mencionadas no Capítulo 4 abaixo.

CAPÍTULO 3 – DURAÇÃO DA INDIVISIBILIDADE

3-1) O Condomínio instituído nos termos desta Convenção perdurará indivisível pelo prazo de 05 (cinco) anos, o qual prorrogar-se-á por sucessivos prazos de iguais 05 (cinco) anos, caso o contrário não tenha sido, com antecedência mínima de 180 (cento) dias em relação ao termo final do prazo então em curso, deliberado pelos Condôminos que representem o mínimo de 90% (noventa por cento) da propriedade comum.

3-2) Os Condôminos reconhecem que o SHOPPING, em razão de sua destinação, não comporta



divisão cômoda, pois que concebido para ser utilizado como imóvel único, com espaços integrados e logicamente organizados, tudo sob administração única. Coerentemente com esse conceito os Condôminos atuais, assim como os eventuais futuros outros co-proprietários, desde já renunciam à faculdade estabelecida no Art. 1.320 do Código Civil Brasileiro, de modo que, extinguindo-se a indivisibilidade, proceder-se-á como disposto no Art. 1.322 e parágrafo único, do mesmo diploma legal.

CAPÍTULO 4 – DAS DESPESAS CONDOMINIAIS

4-1) Constituem despesas comuns inerentes ao Condomínio todas referentes ao funcionamento, administração, conservação, fiscalização e aprimoramento do SHOPPING, tais como, exemplificativamente, as efetuadas conforme descrição abaixo, que deverão ser custeadas com recursos arrecadados junto aos locatários das lojas e espaços comerciais, mediante rateio dos encargos comuns e medição dos encargos específicos, de acordo com o critério definido nos contratos de locação e nas Normas Gerais:

- a) empresas especializadas, funcionários e/ou prestadores de serviços que sejam encarregadas da limpeza, manutenção, segurança e demais serviços de interesse do SHOPPING;
- b) seguros da edificação;
- c) impostos e taxas que incidirem sobre as partes comuns do SHOPPING, inclusive áreas de estacionamento;
- d) manutenção, reforma e substituição de equipamentos e máquinas comuns, quando necessário ou útil;
- e) consumo de energia elétrica e água das partes de uso comum, inclusive as destinadas a estacionamento;
- f) manutenção de ar condicionado das áreas comuns;
- g) pagamentos a funcionários especializados e empregados comuns, encargos sociais e previdenciários;
- h) material para operação, reparos, manutenção e limpeza das partes comuns do prédio;
- i) pinturas periódicas das áreas de circulação e de uso comum, bem como a substituição de pisos, louças sanitárias, espelhos e revestimentos desgastados pelo uso das mencionadas áreas;
- j) material, ferramentas, máquinas e equipamentos, iluminação, conservação, substituição, modificação, reforma de aparelhos e instalações comuns;
- k) colocação de letreiros, placas, quadros, avisos, ou sistemas ópticos ou auditivos de indicação para orientação do público;
- l) equipamentos de segurança e comunicação, de processamento de dados, móveis e utensílios necessários ao funcionamento do SHOPPING;
- m) despesas relativas a honorários de advogado, custas judiciais, reclamações, ações ou indenizações de qualquer natureza;
- n) impostos, taxas municipais e estaduais e os seguros da edificação e equipamentos;
- o) despesas com operação e manutenção do ar condicionado destinado às Lojas de Uso Comercial;
- p) enfim, quaisquer outras despesas que se façam necessárias ou convenientes ao funcionamento, à administração, conservação, fiscalização e aprimoramento do SHOPPING.

CAPÍTULO 5 – REPRESENTAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E GERENCIAMENTO.

5-1) O Condomínio será administrado pelo Síndico, o qual será a instituição administradora do SHOPPING ("Administradora"), responsável, inclusive, pela administração do SHOPPING e que representará legalmente o condomínio, estando apta para a prática de todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, em nome da comunhão, o que fica desde já autorizado.



5-2) Caberá à Administradora a-) administrar o SHOPPING CENTER, visando melhorar os resultados, b-) gestão operacional, contábil, financeira e comercial do SHOPPING, o que compreenderá, dentre outros: b-1) a formalização e administração dos contratos de locação e/ou cessão de direito de uso decorrentes da exploração econômica do "SHOPPING", b-2) a cobrança e negociação com lojistas inadimplentes, b-3) a contratação e pagamento de fornecedores, prestadores de serviços, empregados; c-) facultar aos condôminos que representem no mínimo 20,00% (vinte por cento) das quotas o exame de toda documentação financeira e contábil do "SHOPPING", com seus respectivos demonstrativos, sempre que julgarem conveniente, sem prejuízo de auditoria regular independente, a ser realizada anualmente por profissionais de reconhecida idoneidade, d-) remeter aos condôminos, até o dia 15 (quinze) de cada mês, demonstrativo circunstanciado da receita e despesa do CONDOMÍNIO CIVIL, relativamente ao mês anterior, que servirá como base para a apuração dos resultados financeiros, e-) remeter aos condôminos, na forma do item 5-4, juntamente com os demonstrativos da letra anterior, o pagamento que a cada um couber na proporção de sua fração no empreendimento, f-) aplicar conforme rendimentos de mercado os valores disponíveis, g-) dar conhecimento oportuno aos condôminos de todas as medidas administrativas e judiciais e seus resultados, praticadas como mandatária do condomínio, h-) selecionar, negociar, celebrar, alterar e/ou extinguir quaisquer contratos referentes à manutenção do SHOPPING, figurando o "Condomínio" como contratante em tais contratos para todos os fins de direito, i-) desenvolver o planejamento estratégico do SHOPPING, j-) elaborar e revisar o fluxo de caixa de resultados, k-) elaborar o calendário anual de eventos promocionais, l-) revisar os instrumentos jurídicos que regem o funcionamento do SHOPPING, sempre que necessário.

5-3) Será outorgada procuração, pelos condôminos, para que a Administradora possa: a-) representá-los perante as repartições públicas e terceiros, podendo a administradora firmar contratos e distratos, receber aluguéis e demais encargos, taxas, impostos e demais receitas do shopping, contratar advogados com a cláusula AD JUDICIA ET EXTRA, despejar locatários, conceder descontos, receber citação nas ações renovatórias e quaisquer outras decorrentes da administração do JOCKEY PLAZA SHOPPING CENTER, assim como convencionar, transigir, dar e receber quitação, confessar e desistir, b-) decidir sobre despesas extraordinárias do condomínio até o limite equivalente de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mensais, atualizados desde a presente data pela variação positiva do IGP-DI/FGV, c-) enfim, praticar todos os demais atos necessários e inerentes ao exercício da administração ordinárias dos bens e direitos do condomínio.

5-4) O produto líquido das receitas mensais será distribuído aos condôminos, na proporção de suas quotas de propriedade, em distribuições que ocorrerão nos dias dez, vinte e trinta do mês subsequente ao vencido.

5-4-1) Para os efeitos desta cláusula considera-se produto líquido a diferença entre o total de receitas efetivamente aferidas com a exploração econômica do SHOPPING (especificadas na cláusula 1-3-2) e o total de despesas do próprio condomínio, onde se incluem as retenções feitas por imposições legais e a remuneração da administradora.

5-4-2) Na hipótese de déficit os condôminos aportarão os recursos necessários ao custeio das despesas condominiais na proporção de suas quotas.

5-5) A administradora do condomínio prestará contas aos condôminos, anualmente, apresentando o balanço patrimonial, com relatório das despesas e receitas e da situação econômico financeira para discussão e aprovação em Assembleia Geral Ordinária dos condôminos.



CAPÍTULO 6 – DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

6-1) Os Condôminos reunir-se-ão ordinariamente no mês de novembro de cada ano e extraordinariamente quantas vezes forem necessárias.

6-2) As Assembleias Ordinárias e Extraordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença da totalidade dos “condôminos” e, em segunda convocação, após 30 (trinta) minutos, com qualquer representatividade, sendo que as deliberações dos Condôminos serão tomadas por maioria simples de votos apurados proporcionalmente às participações dos Condôminos votantes na propriedade comum, **à exceção daquelas em que deva haver quórum específico.**

6-3) Será necessário o voto dos condôminos que representem, no mínimo, 81% (oitenta e um) por cento das quotas do condomínio, para validade das deliberações que impliquem em: a-) substituição da administradora ou alteração da sua remuneração, b-) distribuição dos resultados de forma diversa da prevista nesta convenção, c-) constituição de procurador comum aos condôminos para representação em questões de interesse do condomínio, em juízo ou fora dele, que afetem o direito de propriedade deles condôminos, d-) alteração das regras previstas na presente convenção ou para o acréscimo de novas regras, e-) aprovação de despesas extraordinárias que importem em custos superiores à R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais); f-) contratação de empréstimos e financiamentos pelo Condomínio, g-) alteração da sociedade empresária (PALLADIUM ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA.) que comercializará de maneira exclusiva o “SHOPPING”.

6-3-1) Será necessário o voto dos condôminos que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das quotas do condomínio, para validade das deliberações que impliquem em: a-) aprovação de ampliações no “SHOPPING”, b-) aprovação de reformas no “SHOPPING”.

6-4) As Assembleias Extraordinárias serão convocadas pela Administradora ou a pedido dos Condôminos à Administradora, titulares de pelo menos 20% (vinte por cento) da propriedade comum, pelo mesmo processo e nos mesmos prazos exigidos para a convocação de reunião ordinária.

6-5) A Assembleia Ordinária será convocada mediante edital ou carta registrada e será realizada na sede do Condomínio ou em outro local que for determinado no edital ou carta.

6-6) As convocações indicarão a ordem do dia, data, hora e local da Reunião e serão assinadas por quem de direito.

6-7) Entre a data da convocação e a reunião deverá mediar um prazo de 10 (dez) dias no mínimo, mediante correspondência com aviso de recebimento (AR) e por fax dirigidos aos Condôminos nos endereços que estes indicarem à Administradora do Condomínio.

6-7-1) Independentemente das formalidades previstas no item 6.7, será considerada regular e válida a Assembleia Geral a que comparecerem todos os condôminos.

6-8) As Assembleias serão presididas por um Condômino, ou seu representante, indicado e aceito por aclamação, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio. Tal tarefa, entretanto, se assim decidirem os Condôminos presentes, poderá ser





então apurados;

c-) que todos os instrumentos obrigacionais de cessão de direito e os translativos de propriedade de parte(s) ideal(is) deverão conter, obrigatoriamente, a transcrição da presente convenção de condomínio, com todas as cláusulas e condições, as quais se obrigarão os futuros adquirentes, sob pena de não produzirem efeitos quanto aos demais co-proprietários;

d-) que os direitos, compromissos, renúncias e obrigações são extensivos aos herdeiros e sucessores das partes, a qualquer título.

CAPÍTULO 8 – DISPOSIÇÕES FINAIS

8-1) A presente Convenção, que é válida para as signatárias e seus sucessores, não substitui nem anula eventuais outros meios utilizados/instrumentos firmados pelos Condôminos para a administração e fruição da coisa comum, tais como sociedades de propósito específico e consórcios constituídos.

8-2) Sem prejuízo das limitações e procedimentos a este respeito estabelecidas na lei e no presente instrumento, os Condôminos ficam obrigados a cientificar os eventuais adquirentes de frações ideais ou de partes delas do inteiro teor desta Convenção, sem alterações e de todos os demais regulamentos aplicáveis ao SHOPPING, de modo que a aquisição de qualquer parte do mesmo representará a integral concordância do adquirente com tais normas, bem como a obrigação de cumpri-las e respeitá-las, devendo a presente convenção constar.

8-3) Os Condôminos elegem o foro central da Comarca de Curitiba, Paraná, como competente para dirimir as controvérsias oriundas desta Convenção, renunciando qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Curitiba, 05 de dezembro de 2012.

RI
BUENA VISTA HOLDINGS LTDA.
TABELIONATO BRAZ
SM2 INVESTIMENTOS LTDA.
TABELIONATO BRAZ
BELE SHOPPING CENTER LTDA.
TABELIONATO BRAZ
10º TABELIONATO DE NOTAS

Testemunhas:

Nome:

CPF/MF LAURA MASSIGNAN BENATO
CPF 034.384.509-17
R.G.: 4.008.729-0/PR

Nome: CARLOS MOTTA
CPF/MF: 170149809-04



10º TABELIONATO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
A presente fotocópia é reprodução fiel do documento apresentado nesta Serventia.
Curitiba-PR 30 NOV. 2018
☐ Mariana Cristina Longhi Vitcel
☐ Marilene Board Romero
☐ Evanilde Conceição da Silva
Válido somente com o selo de autenticidade apostado na última folha.

PRIMEIRO TERMO ADITIVO A "CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO JOCKEY
PLAZA SHOPPING CENTER"

Comparecem à presente, na qualidade de PROPRIETÁRIAS e CONDÔMINAS do "JOCKEY PLAZA SHOPPING CENTER", as sociedades empresárias abaixo qualificadas:

1-) BUENA VISTA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.226.273/0001-26, com sede em Curitiba, PR, na Rua Marechal Deodoro n.º 869, 19º andar, neste ato representada por seu representante legal ao final assinado;

2-) SM2 JOCKEY S/A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.453.465/0001-75, com sede em Curitiba, PR, na Rua Mateus Leme n.º 5004, 1º andar, neste ato por seu representante legal ao final assinado;

3-) BELE SHOPPING CENTER LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF n.º 16.834.341/0001-00, com sede em Curitiba, PR, na Rua Carlos Benato n.º 421, Jardim Virgínia III, neste ato por seu representante legal ao final assinado e;

4-) GRCA PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 23.704.108/0001-60, com sede em Araucária, PR, na Avenida das Araucárias n.º 5126, neste ato por seu representante legal ao final assinado;

Considerando as alienações ocorridas após a formalização do documento aditado, manifestam as subscritoras interesse de aditar a "CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO JOCKEY PLAZA SHOPPING CENTER", o que fazem, nos seguintes termos:

CLÁUSULA PRIMEIRA

O número da matrícula do imóvel na 3ª Circunscrição de Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba, Paraná, anteriormente denominado no instrumento aditado como "45.709", passou, em decorrência de retificação averbada em referida matrícula e seu encerramento, a ter o número "52.569", nova matrícula, aberta para a correta descrição e todos os demais atos relacionado ao imóvel, local do empreendimento.

Logo, onde se lê, na convenção aditada, em várias passagens, "matrícula n.º 45.709 da 3ª Circunscrição de Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba, Paraná", passa-se a ler, conseqüentemente, em razão da alteração referida: "matrícula n.º 52.569 da 3ª Circunscrição de Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba, Paraná".

CLÁUSULA SEGUNDA

A cláusula 1-1 ora aditada, passa a ter a seguinte redação:

"1-1) BUENA VISTA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., SM2 JOCKEY S/A., BELE SHOPPING CENTER LTDA. e GRCA PARTICIPAÇÕES LTDA., são Condôminas e, portanto, coproprietárias de respectivas frações ideais do terreno, sobre o qual será construído e implantado o JOCKEY PLAZA SHOPPING CENTER, localizado na Rua Konrad Adenauer esquina com a Avenida Victor Ferreira do Amaral, em Curitiba, Paraná, que assim se descreve resumidamente: Bem imóvel com área total de 91.147,60 m² (noventa e um mil, cento e quarenta e sete virgula sessenta metros quadrados), objeto da matrícula n.º 52.569 da 3ª Circunscrição de

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'f' and 'g' on the right margin, and 'x' and 'y' at the bottom right.]

“Imóvel: Lote de terreno A-7, da Planta Santo Antônio do Tarumã, nesta cidade, medindo 169,70 metros de frente para a Avenida Victor Ferreira do Amaral, do lado direito de quem da rua olha o imóvel mede 2,55 metros, em seguida 633,35 metros fazendo esquina com a Rua Konrad Adenauer, do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel mede 557.50 metros confrontando com o lote fiscal de n.º 18.100.001.000, fechando o perímetro e perfazendo uma área de 91.147,60 m2, localizado no lado ímpar do logradouro. Indicação Fiscal nº 18.100.009.000’.

A "cláusula 1-6" em razão das alienações ocorridas após a assinatura do documento aditado, passa a ter a seguinte redação:

CONDÔMINO	PARTICIPAÇÃO
BUENA VISTA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.	56,00%
SM2 JOCKEY S/A	11,50%
BELE SHOPPING CENTER LTDA.	17,50%
GRCA PARTICIPAÇÕES LTDA.	15,00%
Total	100,00%

Permanecem integralmente válidas e vigentes as demais condições do instrumento ora aditado que não colidirem com as disposições do presente aditivo.

Os condôminos confirmam a eleição do foro central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, PR, para dirimir qualquer controvérsia oriunda do presente aditivo.

BUENA VISTA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

1º TABELIONATO DE NOTAS

1º TABELIONATO DE NOTAS

1º TABELIONATO DE NOTAS

1º TABELIONATO DE NOTAS

1º TABELIONATO DE NOTAS

1º TABELIONATO DE NOTAS

1º TABELIONATO DE NOTAS

RECONHECIMENTO NO VERSO CURITIBA - PR

SM2 JOCKEY S/A.

BELE SHOPPING CENTER LTDA.

GRCA PARTICIPAÇÕES LTDA.

ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO JOCKEY PLAZA SHOPPING CENTER REALIZADA EM 09 DE NOVEMBRO DE 2018



**DATA, HORA
E LOCAL:**

09 de novembro de 2018, em primeira convocação, às 13:30 horas, na Rua Marechal Deodoro n.º 869, 19º andar, Curitiba, Paraná.

QUORUM:

Presente a totalidade dos condôminos.

MESA:

Presidente: Michel Guérios Netto.
Secretária: Pryscilla Antunes da Mota Paes.



CONVOCAÇÃO:

Dispensada a convocação prévia pela presença da totalidade dos condôminos (artigo 6.7.1 da Convenção de Condomínio JOCKEY PLAZA SHOPPING CENTER).

**ORDEM DO DIA
E DELIBERAÇÕES:**

01 - DELIBERAÇÕES SOBRE A ADMINISTRAÇÃO E ELEIÇÃO DO SÍNDICO DO CONDOMÍNIO JOCKEY PLAZA SHOPPING CENTER.

A JOCKEY PLAZA ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.955.040/0001-39, com endereço principal e foro na Rua Marechal Deodoro n.º 869, 19º andar, Curitiba, Paraná, foi indicada como a administradora do empreendimento denominado Jockey Plaza Shopping Center e por consequência será a síndica do Condomínio Jockey Plaza Shopping Center. O seu administrador, Sr. RICARDO TACLA, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade RG n.º 875.806-9 SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 456.857.709-87, será o responsável pelo CNPJ do Condomínio.

ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a tratar, foi declarada encerrada a assembleia e lavrada a presente ata que representa a vontade dos presentes.

ASSINATURAS:

Michel Guérios Netto
Presidente

Pryscilla Antunes da Mota Paes.
Secretária

BUENA VISTA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
SM2 JOCKEY S/A.

BELE SHOPPING CENTER LTDA.

GRCA PARTICIPAÇÕES LTDA.

JOCKEY PLAZA ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA
Síndica Eleita

RICARDO TACLA
2º OFÍCIO DISTRIBUIDOR
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil de Pessoas Jurídicas
Rua Mai. Deodoro, 320 - Sala 504
(41) 3225-3905 - Curitiba - PR



CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS
3.ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
Rua Emillano Pernet, 297/303 - 11.º Andar
Metropolitan Building
OFICIAL VITALÍCIA
Dra. LEILA DE RIBEIRO URBAN
CPF 429.054.869-53

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 52.569



Imóvel: Lote de terreno n.º A-7, da **Planta Santo Antonio do Tarumã**, nesta cidade, medindo 169,70 metros de frente para a Avenida Victor Ferreira do Amaral, do lado direito de quem da rua olha o imóvel mede 2,55 metros, em seguida 633,35 metros fazendo esquina com a Rua Konrad Adenauer, do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel mede 557,50 metros confrontando com o lote fiscal n.º 18.100.001.000, na linha de fundos mede 152,80 e confronta com o lote fiscal n.º 18.100.001.000, fechando o perímetro e perfazendo uma área de 91.147,60m²; localizado no lado ímpar do logradouro. Indicação fiscal n.º **18.100.009.000**.

Proprietárias: **J.V. Consultoria e Participações Ltda**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Mateus Leme, n.º 1970, nesta cidade, inscrita no CNPJ n.º 00.484.697/0001-13, da parte ideal de 25%; **Casteval Construção e Incorporação Ltda**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Rua Carlos Benato, n.º 421, nesta cidade, inscrita no CNPJ n.º 77.503.944/0001-06 da parte ideal de 25%; e **Buena Vista Administradora de Bens Ltda**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Marechal Deodoro, n.º 869, nesta cidade, inscrita no CNPJ n.º 15.226.273/0001-26, da parte ideal de 50%.

Registro anterior: Matrícula n.º 45.709, do RG.2 deste serviço.

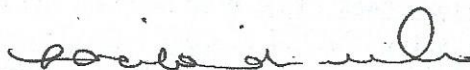
Curitiba, 04 de agosto de 2014.


registradora

Observação: a presente matrícula foi aberta em decorrência da retificação averbada no registro anterior. Dou fé. Curitiba, 05 de agosto de 2014.

Av-1/52.569 (Protocolo n.º 188.644 em 17/07/2014)

Condição de Pagamento. Nos termos do contido no R.1 da matrícula n.º 45.709 deste serviço, a aquisição feita por aquele título foi condicionada a entrega equivalente a 10% do imóvel construído com aproximadamente 65.000,00m² (terreno e construção), que será efetivada na seguinte proporção: 5% de Buena Vista Administradora de Bens Ltda, 2,5% de J.V. Consultoria e Participações Ltda; e 2,5% de Casteval Construção e Incorporação Ltda.. Isento do Funrejus conforme art. 3º, VII, b, 9, Lei 12.216. Dou fé. Curitiba, 04 de agosto de 2014. Custas: 60 VRC - R\$ 9,42.


registradora

R-2/52.569 (Protocolo n.º 197.096 de 1911/2015)

Integralização de capital. Título: Instrumento particular da 2ª Alteração e consolidação do Contrato Social, que foi arquivada na Junta Comercial deste Estado, sob n.º 20127253602 em 14/11/2012, protocolo 12/725360-2 de 31/10/2012, da qual cópia fica arquivada. **Adquirente:** **SM2 Investimentos Ltda**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Mateus Leme, n.º 2004, 1º andar, nesta cidade, inscrita no CNPJ n.º 15.453.465/0001-75. **Transmitente:** J.V. Consultoria e Participações Ltda, já qualificada. **Valor:** R\$ 2.397.112,90. **Condição:** Não há. **ITBI:** protocolo n.º 15779/2015. Foi recolhido Furnejus através da guia n.º 24000000001141548-0, no valor de R\$ 42.765,82. Consulta CNIB da transmitente - negativa - Código Hash: 6f65.751f.2fca.3d69.e2b0.46dd.10eb.a99f.9acb.e684. Foi emitida a Declaração de Operação Imobiliária (DOI). **Observação:** a) - a transferência formalizada pelo título deste registro refere-se a parte ideal de 25% do imóvel; b) - permanece inalterada a Av.1. Dou fé. Curitiba, 14 de dezembro de 2015. Custas: 4312 VRC = R\$ 720,10.

SEGUIE NO VERSO

MATRÍCULA N.º
52.569

CONTINUAÇÃO

Leila de Ribeiro Urban
Registradora

R.3/52.569 (Protocolo nº 198.559 de 29/02/2016).

Integralização de capital. Título: Instrumento particular da 1ª alteração contratual e consolidação do contrato social, registrado e arquivado na Junta Comercial do Paraná, sob nº 20127253084 em 21/11/2012, protocolo 12/725308-4, do qual uma via fica arquivada. **Adquirente:** Bele Shopping Center Ltda., empresa inscrita no CNPJ 16.834.341/0001-00, estabelecida à rua Carlos Benato, nº 421, Jardim Verginia III - Santa Felicidade, nesta cidade. **Transmitente:** Casteval Construção e Incorporação Ltda. já qualificada. **Valor:** R\$2.414.700,00. **Condição:** não há. ITBI recolhido, conforme protocolo nº 54038/2015, sobre R\$18.856.600,00. Foi recolhida a verba do Funrejus, através da guia nº 24000000001261988-8, no valor de R\$37.713,20. Consulta CNIB - código hash 184d.e189.5101.433d.05a0.d4b1.13f1.d836.c489.4327. A certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, emitida em 06/03/2016 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, foi apresentada e fica arquivada. Emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI). **Observação:** a transferência formalizada pelo título é de **parte ideal de 25%** do imóvel. Dou fé. Curitiba, 09 de março de 2016. Custas: 4312 VRC - R\$784,78.

Leila de Ribeiro Urban
Registradora

Av.4/52.569 - (Protocolo nº 199.542 de 27/04/2016).

Alteração da razão social: Nos termos do requerimento e documentos que ficam arquivados, averba-se que SM2 Investimentos Ltda, co-proprietária do imóvel desta matrícula, alterou a razão social para SM2 - Jockey Ltda. Dou fé. Curitiba, 13 de maio de 2016. Custas: 315 VRC = R\$ 57,33.

Leila de Ribeiro Urban
Registradora

R.5/52.569 - (Protocolo nº 199.289 de 12/04/2016).

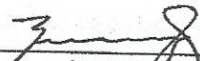
Compra e venda. Título: Escritura pública de compra e venda lavrada no 1º serviço de notas desta comarca, em 17 de dezembro de 2015, fls. 156/161, livro 1958-N. **Adquirente:** Paysage - LV Incorporações Ltda., com sede na rua Mateus Leme nº 1970, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 23.704.108/0001-60. **Transmitentes:** a) da parte ideal de 7.5%: SM2 Jockey Ltda; e b) da parte ideal de 7.5%: Bele Shopping Center Ltda, já qualificadas. **Valor:** R\$ 15.000.000,00. **Condição:** não há. **ITBI:** protocolo nº 56717/2015, recolhido sobre R\$ 15.000.000,00. Foi recolhida a verba do Funrejus através da guia nº 24000000001163944-3, no valor de R\$ 28.000,000. Consulta CNIB da transmitente - negativa - Código Hash: 95da. 371e. da3f. 1e7d. 355f. a605. 95e1. 2f3d. a4f3. 1f0d/ 26bd. 09eb. a70e. a08b. 063b. 4540.eb75.e617.b3bc.9dc6. A Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, foi apresentada ao notário conforme consta no traslado apresentado. Foi emitida a Declaração de Operação Imobiliária (DOI). **Observação:** a transferência formalizada pelo título deste registro refere-se a parte ideal de 15% do imóvel. Dou fé. Curitiba, 13 de maio de 2016. Custas 4312 VRC = R\$ 784,78.

Leila de Ribeiro Urban
Registradora

SEGUE

CONTINUAÇÃO
Av-6/52.569 - (Protocolo nº 200.496 de 28/06/2016)

Alteração de razão social: Na conformidade da petição de parte interessada e dos documentos comprobatórios que ficam arquivados, averba-se a alteração da razão social da co-proprietária do imóvel desta matrícula - Paysage - LV Incorporações Ltda - para **GRCA Participações Ltda**. Dou fé. Curitiba, 07 de julho de 2016. Custas: 315 VRC - R\$ 57,33.


registradora

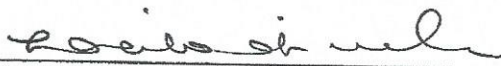
Av-7/52.569 - (Protocolo nº 202.717 de 28/11/2016).

Complementação: Nos termos da escritura que originou o R-1 da matrícula 45.709 e (Av-1 acima), averba-se em complementação que a obrigação dos permutantes Buena Vista Administradora de Bens Ltda, J.V. Consultoria e Participações Ltda e Casteval Construção e Incorporação Ltda, já qualificadas, para com a empresa Jockey Club do Paraná é a entrega do equivalente a 10% do todo (terreno e construção). Dou fé. Curitiba, 28 de novembro de 2016. Custas: Nihil.


registradora

Av-8/52.569 - (Protocolo nº 202.927 de 23/11/2016)

Alteração de razão social: Nos termos do requerimento e documentos comprobatórios, que ficam arquivados, averba-se a alteração da razão social da co-proprietária do imóvel desta matrícula para **SM2 - Jockey S/A**. Dou fé. Curitiba, 14 de dezembro de 2016. Custas: 315 VRC - R\$ 57,33.


registradora

R-9/52.569 - (Protocolo nº 202.928 de 23/11/2016).

Compra e venda. Título: Escritura pública de compra e venda lavrada em 11 de outubro de 2016 no 1º Serviço notarial desta cidade, às fls. 166/167 do livro 2006-N. Adquirente: **Buena Vista Administradora de Bens Ltda**, inscrita no CNPJ 15.226.273/0001-26, com sede à Rua Marechal Deodoro, 869, nesta cidade. Transmitente: SM2 - Jockey S/A, já qualificada. Valor: R\$ 6.000.000,00. Condição: não há. ITBI: protocolo nº 37772/2016 sobre R\$ 6.000.000,00. Funrejus guia nº 24000000001975678-3 no valor de R\$ 12.000,00. A certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e dívida ativa da união, emitida em 10/10/2016 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, foi apresentada ao Notário conforme consta no referido título. CNIB - código hash 17ce. bb54. 0a41.af14.2a17.0f30. b883.6510.b3f7.392c. Observação: A transferência formalizada pelo título é da **parte ideal de 6,00%** do imóvel. Emitida DOI. Dou fé. Curitiba, 14 de dezembro de 2016. Custas: 4312 VRC - R\$ 784,78.


registradora

Av.10/52.569 (Protocolo nº 217.287 de 07/01/2019).

Convenção. Averba-se que o instrumento particular de convenção de condomínio do empreendimento denominado Jockey Plaza Shopping Center está registrado sob n. 5.344 do livro 3 - Registro auxiliar desta serventia, cujo empreendimento está em fase de construção sobre o imóvel objeto da presente matrícula, conforme alvará n. 334309 expedido pela municipalidade, que fica arquivado. Recolhido Funrejus (25%). Dou fé. Curitiba, 04 de janeiro de 2019. Custas: 200 VRC - R\$38,60.


Registradora

CONTINUAÇÃO

TERCEIRO SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DE CURITIBA - PARANA
Protocolo nº 204.647

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 52569. Curitiba,
04/01/2019.



Registradora



Selo Digital - N° JqW-A4 . EnuJQ . 86sAq - QHtMZ . CPPP9 - consulte www.funarpen.com.br

CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS
3.ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
Rua Emiliano Peres, 297/303 - 11.º Andar
Metropolitan Building
OFICIAL VITALÍCIA
Dra. LEILA DE RIBEIRO URBAN
CPF 429.054.869-53

REGISTRO AUXILIAR

FICHA

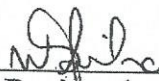
01F

RUBRICA

REGISTRO N.º 5.344

R.1/5.344 (Protocolo nº 217.287 de 07/01/2019).

Convenção. Fica registrada a convenção de condomínio do **Jockey Plaza Shopping Center**, localizado na rua Konrad Adenauer esquina com a avenida Victor Ferreira do Amaral, nesta cidade, cuja convenção foi elaborada pelas proprietárias no instrumento particular datado de 5 de dezembro de 2012, acompanhado do primeiro termo aditivo datado de 9 de novembro de 2018, com as cláusulas mencionadas nos referidos instrumentos, os quais ficam arquivados nesta serventia. **Observação:** o Jockey Plaza Shopping Center está em fase de construção, conforme alvará n. 334309 expedido pela municipalidade, que fica arquivado. Recolhido Funrejus (25%). Dou fé. Curitiba, 04 de janeiro de 2019. Custas: 200 VRC - R\$38,60.



Registradora

TERCEIRO SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DE CURITIBA - PARANÁ
Protocolo nº 204.647

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel do registro auxiliar nº 5344. Curitiba, 04 de janeiro de 2019.



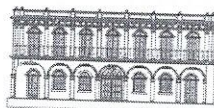
Registradora

Selo Digital - Nº pqW-A4 . EnuFJ . 5ZGax - oy85h . f8Ltu - consulte
www.funarpen.com.br



REGISTRO N.º
5.344

SEGUE NO VERSO



CASILLO
Advogados

Prof. J. Casillo - Selma Eliana de Paula Assis - Ângela Estorilo Silva Franco - Patrícia Casillo - Carolina Pimentel Scopel - Michel Guerios Netto - Guilherme Gomes Xavier de Oliveira - Jefferson Comelli - Helison da Silva Chin Lemos - Fabiano Murilo Costa Garcia - Karina de Oliveira Fabris dos Santos - Gianfrancisco Guimarães Mysczak - Carlos Eduardo Makoul Gasperin - Leticia Maria Benvenuti Tesser - Bianca Ferrari Fantinatti - Ewerson Quillante - Priscila Caramori Toledo - Jonatha Silveira de Farias - Ana Carolina Bianchini Bueno de Oliveira - André Luiz Ferreira Ribeiro - Cristiane Aparecida Nogueira - Caio Cesar de Oliveira - Thais Pondelli Telles - Blanche Caroline Oliveira da Silva - Mozart Iuri Meira Cótica - Cristian Luiz Moraes - Priscilla Antunes da Mota Paes - Bruna Louise Hey Amaral - Jean Luis Lima Coelho - Leonardo Luiz Pamplona - Fabio de Andrade - Fernanda Derenievicki - Manuella Jorgetti de Moraes - Carlos Augusto Almeida Walger - Gustavo Henrique Ellerbrock - Ana Karoline da Rocha Cruz - Thiago Terplak Vieira - Carla Fernanda Netzel de Moura Leite - Karen Melissa Pauli

ILUSTRÍSSIMO SENHOR ESCRIVÃO DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CURITIBA, PARANÁ.

BUENA VISTA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.,

peessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.226.273/0001-26, com sede em Curitiba, Paraná, na Rua Marechal Deodoro n.º 869, 19º andar, vem, com o devido respeito, por seu advogado (procuração anexa), na qualidade de proprietária/condômina do imóvel **matriculado sob n.º 52.569**, requerer o registro no Livro n.º 3 – Registro Auxiliar (Art. 167, inciso I, alínea 17 e art. 178, inciso III da Lei 6.015/1973) e a averbação na matrícula referida (52.569), da “**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO JOCKEY PLAZA SHOPPING CENTER**” e de seu “**PRIMEIRO ADITIVO**”, ambos em 3 vias anexas, cada.

Pede deferimento.

Curitiba, 30 de novembro de 2018.

10º TABELIONATO
DE NOTAS

MICHEL GUERIOS NETTO
OAB/PR 36.357



10º TABELIONATO DE NOTAS

Selo Nº **nfjxx.Eo3Qk.2CV4P-xrn8R.rFJuN**
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

Reconheço por Semelhança a firma de **MICHEL GUERIOS NETTO**. *0185* EXW88W7H-65456A-11*. Dou fé.
Curitiba/PR, 30 de novembro de 2018.

Mariana Cristina Longhi Vitcel - Escrevente

Emolumentos: R\$4,19 (VRC 21,70), Selo Funarpen: R\$0,60, Funrejus: R\$1,05, FADER: R\$0,45

Evanilde Conceição da Silva
Escrevente Juramentada

Rua Lourenço Pinto, 50
Tel: (55) (41) 3311
casillo@

www.casilloadvogados.com.br