

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CENTRO COMERCIAL ITÁLIA

C.C.I

ÍNDICE

CAPÍTULO I	- DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO - PAG.3
CAPÍTULO II	- DAS PARTES DO CONDOMÍNIO - PAG.3
	SEÇÃO I - DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA - PAG.4
	SEÇÃO II - DAS PARTES COMUNS - PAG.5
	SEÇÃO III - DAS PARTES ESPECIAIS - PAG.5
CAPÍTULO III	- DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES E DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS - PAG.5
CAPÍTULO IV	- DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS - PAG.6
CAPÍTULO V	- DAS OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS - PAG.6
CAPÍTULO VI	- DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS - PAG. 8
CAPÍTULO VII	- DO CONSELHO CONSULTIVO - PAG. 11
CAPÍTULO VIII	- DA ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS - PAG. 12
	SEÇÃO I - DO SÍNDICO - PAG. 12
	SEÇÃO II - DA ZELADORIA - PAG. 13
	SEÇÃO III - DA PORTARIA - PAG. 13
	SEÇÃO IV - DA VIGILÂNCIA - PAG. 13
	SEÇÃO V - DOS EMPREGADOS - PAG.13
CAPÍTULO IX	- DOS ENCARGOS DO CONDOMÍNIO - PAG. 14
	SEÇÃO I - DAS DESPESAS CONDOMINIAIS - PAG. 14
	SEÇÃO II - DOS SEGUROS - PAG. 15
	SEÇÃO III - DO FUNDO DE RESERVA - PAG.15
CAPÍTULO X	- DA FORMA E DO QUORUM PARA A APROVAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO - PAG.16
CAPÍTULO XI	- REGULAMENTO DO ESTACIONAMENTO DE AUTOMÓVEIS - PAG.16
CAPÍTULO XII	- DAS ALTERAÇÕES DO EDIFÍCIO OU DESTA CONVENÇÃO - PAG.16
CAPÍTULO XIII	- DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS - PAG.17
CAPÍTULO XIV	- DAS PENALIDADES - PAG.18
CAPÍTULO XV	- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS - PAG.18

INCORPORAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DE EVARISTO COMOLATTI E S/M

CAPÍTULO I - DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 1º

Sob a denominação de "CENTRO COMERCIAL ITÁLIA" fica instituído o condomínio no edifício situado na Cidade e Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, no terreno denominado lote "A", parte foreiro e parte de domínio pleno, com área de 5.050,00 m² e demais características contidas no croqui nº 5.166 e no processo de unificação dos lotes, protocolado sob o nº 14.529/74, na Prefeitura Municipal de Curitiba, e na matrícula nº 2429 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba, e no projeto do edifício, aprovado pelos alvarás: nºs 56.142, Classe A de 28/01/1975, modificado pelos Alvarás nºs 58.169, Classe A de 16/12/1975; 24.154, Classe B de 09/08/1976; 27.177, Classe B de 15/11/1979 e 27.527 Classe B de 12/03/1980, todos expedidos pela Prefeitura Municipal de Curitiba - cuja incorporação encontra-se devidamente inscrita sob nº 42 no livro 8 de Registro Especial, na mesma 4ª Circunscrição Imobiliária. Subordinar-se-á, em geral, aos preceitos da Lei Federal nº 4.591 de 16/12/1964 e posteriores modificações, e, em particular, às normas estabelecidas nesta Convenção, ficando a elas sujeitos, nos termos do parágrafo 2º do artigo 9º da mesma Lei, tanto os proprietários de unidades autônomas, compromissários compradores, cessionários e compromissários cessionários, atuais e futuros, quanto qualquer ocupante.

ARTIGO 2º

O prédio e, portanto, as suas partes e unidades autônomas são de caráter comercial, acrescendo-se as seguintes peculiaridades: a) Tanto as lojas como as sobrelojas, só poderão ser ocupadas por ramos de atividades de categoria superior, sendo defeso sua ocupação por açougues, peixarias, quitandas e outros gêneros de comércio que exalem mau cheiro ou que possam prejudicar o prédio em seu gabarito; b) os conjuntos de escritório não poderão ser utilizados para moradia ou outra finalidade, senão e exclusivamente para escritórios, consultórios e atividades afins condizentes, com a prévia autorização do síndico; c) as áreas de estacionamento, as vitrines, a fisioterapia, o salão de exposições, o salão auditório, o cinema, os restaurantes, o 25º andar da Torre, o heliponto, serão utilizados consoante as respectivas nomenclaturas e/ou destinação "Conforme determinado pela AGOE-21/03/2001, fica alterada a destinação das unidades autônomas denominadas: vitrines, fisioterapia, salão de exposições, salão auditório, cinema, restaurantes do 8º e 34º pavimentos, 25º andar da torre de escritórios, e também da área de uso comum: casa do telex, que para uma melhor adequação e em benefício do Edifício Centro Comercial Itália ou mesmo do Shopping Center Itália e seus usuários, passaram a ser utilizadas como escritórios comerciais, lojas ou unidades de prestação de serviços, salientando-se que ficam mantidos todos os vínculos de uso vigentes anteriormente"; d) em todas as unidades autônomas, assim como nas áreas comuns não será permitido o uso de aparelhos e maquinários, que produzam ruídos e vibrações fortes, além de não ser nelas permitidas substâncias fortemente odorosas, voláteis, delíquescientes ou inflamáveis, que possam oferecer perigo, dano ou incômodo aos condôminos ou ocupantes; assim como, é vedada a guarda ou depósito de materiais inflamáveis e explosivos, objetos e aparelhos cujo peso exceda a sobrecarga permitida: não será permitido o uso de gás carburante em nenhuma unidade, a não ser e exclusivamente nos restaurantes e fisioterapia;

PARÁGRAFO 1º - A Administração do prédio deverá exercer severa e rigorosa fiscalização quanto aos itens acima, além de zelar pela segurança e moralidade do prédio, na forma das específicas atribuições que a lei nº 4.591 de 16/12/1964, e a presente Convenção lhe conferem.

PARÁGRAFO 2º - No que se refere ao uso e destinação das vagas de estacionamento de automóveis, a fisioterapia, o salão de exposições, o salão auditório, o cinema, os restaurantes, o heliponto, e os jardins da praça, ficam assegurados os direitos de sua utilização consoante o previsto nas disposições especiais, independentemente do consentimento dos demais condôminos, apenas ciente o síndico.

CAPÍTULO II - DAS PARTES DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 3º

O edifício consta de um bloco inferior com frente para as ruas Marechal Deodoro, João Negrão e José Loureiro, de uma torre e duas coberturas, abrangendo a construção à área de 62.053,9030m², distribuída em dois blocos, sendo o bloco interior designado "Embasamento", composto de dois pavimentos em subsolo, abaixo do nível da Rua José Loureiro; um pavimento térreo ao nível da Rua José Loureiro; um pavimento

térreo ao nível da Rua Marechal Deodoro; 03 pavimentos em sobrelojas e um pavimento designado 1ª Cobertura, imediatamente acima da 3ª sobreloja. E o bloco superior, designado "torre", composto de 26 pavimentos; uma cobertura (2ª cobertura); passarela; casa das máquinas e heliponto.

PARÁGRAFO 1º - A edificação é assim distribuída pelos pavimentos: a) 1º pavimento - 2º subsolo; b) 2º pavimento - 1º subsolo; c) 3º pavimento - térreo da rua José Loureiro; d) 4º pavimento - térreo da Rua Marechal Deodoro; e) 5º pavimento - 1ª sobreloja; f) 6º pavimento - 2ª sobreloja; g) 7º pavimento - 3ª sobreloja; h) 8º pavimento - 1ª cobertura; i) 9º pavimento ao 32º pavimento - pavimento tipo, em número de 24(vinte e quatro); j) 33º pavimento - 25º andar da "torre"; k) 34º pavimento - 26º andar da "torre", onde está localizado um dos restaurantes; l) 35º pavimento - 2ª cobertura; m) 36º pavimento - terraço coberto, denominado passarela, caixas d'água e casa das máquinas; 37º pavimento - heliponto.

PARÁGRAFO 2º - Na edificação, 33.280,9989m² são ocupados por partes privativas das unidades autônomas e 28.772,9041m² são ocupados por áreas de uso e propriedade comum.

SEÇÃO I - DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA.

ARTIGO 4º

São partes privativas, designadas por unidades autônomas, cada uma constituindo propriedade individual e exclusiva do respectivo condômino, que dela tem direito de usar e fruir com exclusividade, segundo suas conveniências e interesses, condicionadas umas e outras às normas de boa vizinhança, sempre observadas limitações impostas pela Lei e pelas disposições desta Convenção: a) as vagas de estacionamento; b) as lojas e sobrelojas; c) as vitrines; d) o cinema; e) o restaurante do 8º pavimento; f) a fisioterapia; g) o salão para exposições; h) o salão auditório; i) o 25º andar da "torre"; j) o restaurante do 34º pavimento; k) os conjuntos para escritórios.

PARÁGRAFO ÚNICO: Cada unidade autônoma é indicada pela numeração correspondente e é composta do número de peças próprio, e com todas as suas instalações internas, encanamentos e tubulações, até o ponto de interseção com as partes comuns - cuja descrição, áreas, confrontações e correspondentes frações ideais, estão pormenorizadamente enunciadas no memorial da incorporação.

ARTIGO 5º

Para fins de uso, os corredores gerais, existentes nos diversos pavimentos, poderão ter sua área incorporada, total ou parcialmente, a uma ou mais unidades autônomas do respectivo pavimento, na medida em que essa incorporação não acarrete prejuízo ao uso das demais dependências comuns.

PARÁGRAFO ÚNICO: O condômino ou condôminos interessados na incorporação da área do corredor, conforme preceitua este artigo e os seguintes deverá solicitar autorização por escrito à administração do condomínio que estudará o caso e autorizará ou não, também por escrito, atendendo os interesses do Condomínio.

ARTIGO 6º

Quando unidades autônomas contíguas de determinado pavimento pertencerem a um só condômino, poderá este também para fins de uso, fechar o corredor que serve de acesso às mesmas unidades até onde não prejudique a circulação normal do prédio, e as demais unidades autônomas, transformando-se em uso exclusivo a porção de corredor assim absorvida, ficando ainda, permitido o acesso às prumadas de instalações elétricas e hidráulicas, junto aos elevadores, para reparos e manutenção pelo pessoal autorizado do condomínio.

PARÁGRAFO ÚNICO: O fechamento será feito com porta de vidro temperado transparente, segundo modelo uniforme estabelecido para o Condomínio.

ARTIGO 7º

É facultado a condôminos proprietários de unidades contíguas, mediante comum acordo entre si, adotar o fechamento do respectivo corredor de acesso, nos termos previstos nos artigos 5º e 6º e seus parágrafos.

ARTIGO 8º

O corredor será imediatamente reaberto quando o condômino negociar uma de suas unidades autônomas no caso do artigo 6º ou quando qualquer dos condôminos não mais desejar manter o acordo a que se refere o artigo 7º, e reposto no estado original.

ARTIGO 9º

O fechamento e reabertura do corredor correrá por conta exclusiva dos condôminos que o aproveitam ou tenham aproveitado para uso exclusivo, inclusive a manutenção e limpeza dessas áreas.

SEÇÃO II - DAS PARTES COMUNS**ARTIGO 10º**

São partes comuns insuscetíveis de divisão ou alienação destacada da respectiva unidade autônoma, por isso que destas fazem parte ideal, proporcional, acessória e indissoluvelmente à elas ligadas, não podendo, outrossim, serem objeto de uso e utilização exclusiva por qualquer condômino ou ocupante de unidade autônoma: o terreno; o estacionamento; as fundações; as estruturas de concreto armado; os pisos e teto; as fachadas e ornamentos; as paredes externas e as divisórias das unidades autônomas; as áreas de ventilação; iluminação e circulação; o hall dos andares e das entradas; os vestíbulos dos elevadores e as dependências de serviço; administração e zeladoria; as escadas e as rampas; os elevadores, seus poços, casas de máquinas e instalações; as escadas rolantes; os equipamentos e os aparelhos de serviço do prédio; o sistema de ar condicionado; as centrais elétrica, telefone interno e telex; cisternas e reservatórios de água; as linhas tronco elétrica, água e esgoto; a aparelhagem e tubos coletores de lixo, e, enfim, tudo o mais que pela sua natureza e destino sirva à qualquer dependência de uso e serviço comum, cujas partes deverão ser usadas de modo consentâneo, para não causar-lhes dano, incômodo e empecilho, nem obstáculos ou embaraços ao bom uso das mesmas partes por todos, ressalvado o disposto expressamente nesta convenção.

SEÇÃO III - DAS PARTES ESPECIAIS**ARTIGO 11º**

São denominadas “partes especiais” do condomínio: a) jardins da praça situados na 1ª cobertura no 8º pavimento; b) heliponto, situado no 37º pavimento.

PARÁGRAFO 1º - Os jardins da praça são para deleite e prazer de uso dos condôminos, devendo ser mantida essa utilização, não podendo, em tempo algum, ser modificada sua destinação, cabendo aos Incorporadores a regulamentação do seu uso, independentemente da anuência ou consentimento do Condomínio ou de cada condômino;

PARÁGRAFO 2º - Os Incorporadores se reservam, também, o direito de administrar e regular o uso e funcionamento do heliponto, cuja destinação própria de uso deverá sempre ser mantida. Essa regulamentação de uso e funcionamento caberá, única e exclusivamente, aos Incorporadores, que poderão a qualquer momento, modificá-la independentemente da anuência ou consentimento do Condomínio ou de cada condômino, observados, sempre, os padrões estéticos e a dignidade do prédio, obedecidas as posturas municipais, estaduais e federais sobre a matéria. Fica convencionado que, por medida de segurança, enquanto não regulado o uso do heliponto, este ficará fechado, não sendo permitido o acesso, com exceção das pessoas da Administração do prédio, responsáveis pela segurança e manutenção.

CAPÍTULO III - DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES E DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS.**ARTIGO 12º**

O condômino, no exercício de seus direitos, para uso e gozo do condomínio e da unidade que lhe pertence, deverá observar, além das condições constantes do título aquisitivo, as normas constantes da presente convenção: a) No interior de cada unidade, o respectivo proprietário ou os ocupantes, terão a liberdade de ação compatível com a utilização permitida nesta convenção, respeitadas as normas de boa ordem, bons costumes, segurança e sossego, saúde e bem estar dos demais condôminos ou ocupantes das demais unidades; b) Sem prejuízo da estrita observância dessas normas, tudo quanto possa interessar ao uso e gozo geral do prédio ou suas dependências e serventias comuns, será decidido por deliberação dos senhores condôminos, nas formas adiante previstas; c) Todas as reclamações ou exigências dos condôminos, relativas ao uso e gozo do prédio, suas dependências ou serventias comuns, a sua conservação ou limpeza, serão levadas ao conhecimento do administrador que determinará as providências necessárias; d) Cada condômino será pessoalmente responsável pelo proceder das pessoas de sua dependência e bem assim, pelas das que com seu beneplácido, penetrarem no edifício; e) A cada condômino é lícito usar sua propriedade singular e exclusiva, bem como as utilidades comuns do prédio, desde que não prejudique iguais direitos dos demais condôminos, nem suas condições materiais, e são obrigados a contribuir para o bom renome do edifício.

CAPÍTULO IV - DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS**ARTIGO 13º**

Constituem direitos dos condôminos: a) Usar, gozar e fruir das unidades autônomas que lhe pertence, com as limitações impostas pela lei e direito aplicável e pelas disposições desta Convenção e Regimento Interno; b) Alienar ou onerar a sua unidade autônoma, com as respectivas partes ideais correspondentes, livre e independentemente de consulta ou preferência dos demais, observadas as restrições de uso contidas na letra "d" do artigo 16º desta Convenção; c) Utilizar os halls, escadas, instalações, dependências de serviços e demais partes comuns do Edifício, consoante esta Convenção e o Regimento Interno; d) Comparecer às Assembléias Gerais e nelas propor providências de interesse do Condomínio, discutir sobre quaisquer matérias submetidas a exame e fazer-se representar por procurador bastante, nos casos de ausência ou impossibilidade de comparecimento; e) Votar e ser votado para os cargos de síndico e membro do Conselho Consultivo e Fiscal; f) Apreciar, discutir e aprovar propostas, orçamentos, contas e atos do Síndico; g) Reclamar do Síndico, por escrito, as providências que julgar necessárias em defesa do condomínio e apresentar-lhe sugestões; h) Requerer ao Síndico ou ao Conselho Consultivo e Fiscal, por escrito, por motivo relevante, a convocação de assembléia geral extraordinária; i) Formular queixas e reclamações ao Síndico, ou ao Conselho Consultivo e Fiscal e pedir-lhes esclarecimentos sobre a administração do Condomínio; j) Recorrer ao Conselho Consultivo e Fiscal, em primeira instância e à Assembléia Geral, em segunda instância, dos atos e decisões do Síndico.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os direitos dos condôminos ficarão automaticamente suspensos por violação de normas legais ou dispositivos desta Convenção, devendo a Assembléia Geral declarar a suspensão. Restaurar-se-ão com o cumprimento do preceito violado, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

ARTIGO 14º

O titular de domínio poderá transferir o direito de voto a compromitente comprador, no todo ou em parte, temporária ou definitivamente.

PARÁGRAFO ÚNICO: Não é transferível, porém, o direito de voto para deliberar sobre as matérias objeto do Capítulo XIII e artigo 93º desta Convenção.

CAPÍTULO V - DAS OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS**ARTIGO 15º**

São deveres e obrigações dos condôminos: a) Zelar, respeitar e fazer cumprir esta Convenção e o Regimento Interno; b) Cooperar com o Síndico para a boa ordem, respeito, higiene, segurança e moralidade do prédio e para o cumprimento desta Convenção e do Regimento Interno; c) Zelar pela segurança, moralidade e boa ordem do prédio; d) Comunicar, por escrito, ao Síndico qualquer irregularidade eventualmente observada; e) Contribuir o mais tardar até o dia 10(dez) de cada mês com a cota parte que lhe couber em rateio, para o custeio, manutenção e conservação do condomínio, na forma estabelecida nesta Convenção no Capítulo IX; f) Contribuir para o fundo de reserva e para o fundo de instalação do condomínio com a sua cota parte proporcional à fração de terreno; g) Pagar os juros de mora e a correção monetária, nos eventuais atrasos de pagamento de cotas condominiais; h) Pagar as multas eventualmente impostas por infração de preceito legal, ou desta Convenção e por atraso no pagamento de qualquer cota parte condominial.

ARTIGO 16º

É vedado aos Condôminos: a) Impedir aos demais o exercício dos direitos assegurados em lei e nesta Convenção, salvo quanto a condôminos suspensos nos termos do parágrafo único do artigo 13º supra; b) Fracionar juridicamente a respectiva unidade autônoma salvo nos casos e forma prevista nesta Convenção; c) Praticar ato ou omissão que prejudiquem ou possam prejudicar as partes e coisas do condomínio comuns, exclusivas e especiais; d) Usar ou consentir que se usem a sua unidade autônoma e as coisas comuns, para fins diversos aos quais se destinam, ou atividades proibidas por lei, ou que afetem a segurança, a tranquilidade, a moralidade do prédio ou para atividades que determinem afluxo exagerado de pessoas, tais como: repartições públicas, para estatais ou autarquias; Sindicatos; agremiações partidárias; escolas e cursos; empresas de sorteio ou brindes; centros recreativos; sociedades secretas ou seitas religiosas; institutos de ginásticas, boxe, luta livre e similares; e) Praticar qualquer ato que possa ou que venha a prejudicar o valor, a categoria e o bom nome do Condomínio; f) Impedir a entrada do Síndico em sua unidade autônoma, para verificação de ordem administrativa; g) Transgredir no interior do edifício, as regras de urbanidade, respeito mútuo, educação e prudência; h) Permitir ou facilitar o trânsito, no interior do edifício, de

pessoas que não se apresentem com decoro ou com limpeza no traje, especialmente mendigos; i) Utilizar os empregados do condomínio para serviços particulares.

ARTIGO 17º

É ainda defeso aos Condôminos: a) Alterar a forma, aspecto, revestimento, esquadrias e quaisquer outros elementos das fachadas e das paredes externas, que deverão apresentar sempre um só todo harmônico; b) Afixar cartazes, placas, avisos, anúncios ou quaisquer inscrições nas fachadas e partes ou coisas de propriedade de uso comum, salvo os ocupantes das lojas a colocação de letreiro comercial, na faixa para tal reservada, em cima das respectivas portas; e aos ocupantes das demais unidades a colocação de letreiro na porta da respectiva unidade autônoma, sempre conforme modelo padronizado para o condomínio; c) Colocar persianas visíveis do exterior, salvo na cor e tipos indicadas para o Condomínio. A colocação de cortinas somente será permitida após a colocação das persianas mencionadas neste item e na frente das mesmas para que seja mantido um aspecto visual externo único do prédio; d) Instalar, sem expresso consentimento da administração, novas ligações de água, esgoto, gás, luz, força, telefone, ar condicionado ou similares; e) Sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício, com peso superior à sua capacidade; f) Estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior; g) Lançar papéis, lixo ou outros objetos, senão no tubo coletor apropriado, após devidamente embrulhados, de preferência em cartuchos plásticos; h) Lançar papéis, pontas de cigarros, detritos ou quaisquer objetos, assim como cuspir nas partes ou coisas de propriedade e uso comum e ainda pelas janelas ou outras aberturas; i) Limpar o piso dos conjuntos e lojas senão pelo modo e cuidados compatíveis com a natureza e características do mesmo; j) Abandonar torneiras ou bicos de gás abertos ou aparelhos elétricos ligados, prejudicando a própria unidade ou a dos demais; k) Introduzir ou manter ainda que temporariamente, nas unidades autônomas ou partes comuns, animais de qualquer espécie; l) Usar auto-falante, rádio, vitrola, máquinas, aparelho ou instrumento sonoro e ou televisão, em intensidade de volume que cause incômodo aos demais; m) Utilizar nas instalações sanitárias, outro papel que não o denominado "higiênico"; n) Realizar dentro do edifício o transporte horizontal ou vertical de móveis, aparelhos, engradados, caixas e outros objetos de volume apreciável, fora dos horários, normas e condições estabelecidas para o Condomínio; o) Usar ou ter qualquer substância odorosa, volátil, explosiva ou inflamável que possa oferecer perigo, dano ou incômodo aos demais condôminos ou infrinja cláusula da apólice de seguro; p) Empregar qualquer processo de aquecimento, suscetível de ameaçar a segurança do edifício ou de prejudicar-lhe a higiene e limpeza.

ARTIGO 18º

Todas as partes de uso comum, especialmente as entradas do Edifício, os "hall" de entrada e dos andares, os vestíbulos dos elevadores e estes, as escadas, rampas de acesso e as áreas de circulação, devem estar permanentemente limpas e desimpedidas, nada podendo ser nestes locais depositado, ainda que momentaneamente, sob pena de remoção pelo zelador, por conta do proprietário ou interessado no objeto.

PARÁGRAFO ÚNICO: As galerias das lojas e sobrelojas devem permanecer igualmente limpas e desimpedidas, nada nelas podendo ser colocado. Especialmente é proibida a exposição de mercadorias de qualquer espécie, "Displays", letreiros ou propaganda, e ainda a instalação de mesas, cadeiras ou outros objetos para quaisquer fins, sob pena de sua remoção pelo zelador, por conta dos proprietários ou interessados no objeto.

ARTIGO 19º

Qualquer modificação ou alteração nas divisões internas das unidades autônomas, exceto nos casos expressamente nesta Convenção previstos, dependerá da aprovação do Síndico, sendo inadmissível se contrariar as normas técnicas da construção. Se afetar as paredes externas ou internas das unidades autônomas serão reparadas por iniciativa e exclusiva responsabilidade de seus respectivos proprietários, bem como os pisos; portas e janelas; aparelhos sanitários; ramais de canalização; esgotos; ligações elétricas, telefônicas e todos os demais acessórios.

PARÁGRAFO 1º - Se essas reparações afetarem as partes ou coisas de propriedade e uso comum, muito especialmente a pintura ou revestimento das paredes, somente poderão ser realizadas após o consentimento por escrito do Síndico.

PARÁGRAFO 2º - Se o desarranjo puder afetar ou interessar as partes comuns do edifício, o condômino deverá providenciar imediatamente o conserto ou reparação, sob pena de mandar fazê-lo o Síndico, por conta do condômino.

ARTIGO 20º

As mudanças só poderão ser efetuadas após a autorização do síndico, no horário fixado pelo Regimento Interno, proibidos nos demais horários, domingos e feriados.

ARTIGO 21º

Para qualquer ocupação das unidades autônomas, o Síndico deverá ser previamente consultado e informado por escrito quanto ao ramo de atividade, inclusive nas locações, cessões e comodatos, e este, somente após constatar que o candidato e a atividade preenchem as exigências e requisitos normais desta Convenção e Regimento Interno, autorizá-la-á, sendo que a desaprovação ou negativa, não acarretará ao Síndico, nem ao Condomínio, qualquer responsabilidade ou encargo.

ARTIGO 22º

Cada condômino é pessoalmente responsável pelos danos de qualquer natureza, que causar as partes e coisas comuns ou exclusivas do condomínio, e solidariamente responsável por aqueles causados, por seu preposto, dependente, locatários, comodatários, ocupantes, clientes, fregueses, visitantes ou pessoas com as quais tiver relação jurídica ou não.

ARTIGO 23º

As torneiras e válvulas deverão ser mantidas em perfeito estado de conservação e funcionamento, no sentido de evitar vazamentos e conseqüente excesso de consumo e sobrecarga do sistema de abastecimento e elevação de água.

ARTIGO 24º

Qualquer desarranjo na respectiva unidade autônoma deverá ser prontamente consertado ou reparado pelo condômino ou ocupante, e se o desarranjo puder afetar ou interessar as partes comuns do Edifício ou outra unidade autônoma, e não imediatamente atendido, o Síndico providenciará o conserto ou reparo por conta do condômino e este ficará sujeito à penalidade por omissão, na forma da Lei e desta Convenção.

ARTIGO 25º

É defeso permanecer nas escadas, "halls", entradas, rampas, áreas de circulação, etc., em ajuntamento ou utilização destas partes para fins que não sejam de acesso às unidades autônomas.

ARTIGO 26º

Em caso de ausência prolongada, os ocupantes deverão fechar os registros de água e desligar a chave geral de eletricidade de sua unidade autônoma.

ARTIGO 27º

Enfim, são proibidas as demais práticas que prejudiquem o uso e gozo das partes comuns do prédio por todos, ou ainda, afetem a tranquilidade dos demais ocupantes, ou ponham em risco a segurança, a moralidade e o bom nome do edifício.

CAPÍTULO VI - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

ARTIGO 28º

A assembléia geral dos condôminos, regularmente convocada e instalada, é soberana para resolver qualquer assunto atinente ao condomínio, e, suas resoluções obrigarão a todos os condôminos, promitentes compradores, cessionários de direito à aquisição de unidades autônomas e ocupantes destas a qualquer título, ainda que dissidentes, inadimplentes, suspensos e ausentes.

PARÁGRAFO ÚNICO: As assembléias gerais serão ordinárias e extraordinárias, segundo sua convocação na forma desta Convenção.

ARTIGO 29º

As assembléias gerais ordinárias serão anualmente convocadas pelo Síndico, no mês que os incorporadores fixarão por ocasião da entrega parcial ou total do edifício; e não o fazendo o Síndico nos trinta dias subsequentes a data marcada para a sua realização, o Conselho Consultivo e Fiscal o fará.

ARTIGO 30º

As assembléias gerais ordinárias terão por objeto: a) Discutir, votar e aprovar as contas, atos e relatórios do Síndico, relativos ao exercício findo, ouvido o Conselho Consultivo e Fiscal; b) Discutir, votar e aprovar o orçamento discriminativo e estimativo das despesas para o exercício seguinte, ouvido o Conselho Consultivo e Fiscal; c) Fixação dos valores e limites para o Síndico contratar ou efetuar despesas imprevistas e em caráter

de emergência, e no valor máximo que o Síndico poderá conservar em caixas e Bancos, como disponibilidade para atendimento das despesas mensais; d) Fixação do Fundo de Reserva, sua destinação e aplicação; e) Fixação das contribuições pro-rata, proporcionalmente correspondentes à fração ideal de terreno de cada unidade; f) Fixação dos valores básicos da edificação, pertences e equipamentos, para os seguros contra fogo, responsabilidade civil e outros que a assembléia determinar no interesse do condomínio; g) Eleger bianualmente o Síndico e fixar anualmente a sua remuneração mensal, que não poderá ser inferior a 4(quatro) salários mínimos regionais; h) Eleger os membros efetivos e suplentes do Conselho Consultivo e Fiscal, sempre condôminos e gratuito o mandato; i) Além das matérias de sua exclusiva competência, a Assembléia Geral Ordinária poderá decidir sobre a suspensão dos Direitos dos condôminos, recursos interpostos de aplicação de penalidade pelo Síndico, ouvido o Conselho Consultivo e Fiscal, e assuntos do interesse condominial que tenham constado da ordem do dia.

ARTIGO 31º

As assembléias gerais extraordinárias serão convocadas pelo Síndico ou pelo Conselho Consultivo e Fiscal, quando o interesse do Condomínio o aconselhar ou a requerimento de condôminos que representem, no mínimo 1/4(um quarto) do condomínio.

ARTIGO 32º

É de competência exclusiva da Assembléia geral extraordinária, deliberar: a) Sobre a extinção ou alteração do condomínio; b) Aprovação ou alteração desta Convenção e Regimento Interno do Edifício; c) Destituição e suspensão do Síndico; d) Todos os demais assuntos que fogem a alçada privativa da Assembléia Geral Ordinária e acima especificados.

ARTIGO 33º

As assembléias gerais serão convocadas mediante carta-circular dirigida a todos os condôminos e edital publicado em jornal de grande circulação na Capital do Paraná, durante 03(três) dias consecutivos ou não, realizando-se nesta mesma Cidade de Curitiba, em local determinado por quem as convocar.

PARÁGRAFO ÚNICO: As cartas de convocação das assembléias gerais ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas da administração do exercício findo e cópia do orçamento para o exercício entrante.

ARTIGO 34º

As convocações indicarão, ainda que sumariamente: ordem do dia, data, hora e local em que deve realizar-se a assembléia, devendo conter a assinatura dos convocantes.

ARTIGO 35º

As assembléias gerais deverão ser convocadas com a antecedência mínima de 08(oito) dias da data para a qual forem marcadas, podendo realizar-se em segunda convocação, trinta minutos após a hora para a primeira.

ARTIGO 36º

As assembléias gerais realizar-se-ão em primeira convocação com a presença mínima de 2/3(dois terços) dos votos condominiais e, em segunda, convocação com qualquer número, respeitados os "quoruns" mínimos para os diversos tipos de votação e aprovação.

PARÁGRAFO ÚNICO: Não poderão participar nas assembléias gerais os condôminos inadimplentes com suas obrigações para com o condomínio (atraso no pagamento das cotas partes de contribuição de qualquer natureza: juros, moras, etc..) e/ou por violação de norma legal específica, ou dispositivos desta Convenção e Regulamento Interno, ou suspensos em seus direitos, para cujo fim o Síndico elaborará a lista geral dos Condôminos, com destaque dos que se encontram nestas condições, devendo a Assembléia, no início dos trabalhos, declarar o impedimento e o Secretário fazer constar na ata esta circunstância.

ARTIGO 37º

Para todos os efeitos, considerar-se-á notificado o condômino pela publicação do edital ou pela entrega da carta circular de convocação em seu endereço ou de seu representante legal, para o que os condôminos deverão manter o Síndico atualizado quanto ao mesmo - na falta as mesmas serão validamente expedidas para a sua própria unidade autônoma no Edifício. Da mesma forma e efeitos, considerar-se-á o condômino notificado e/ou informado quanto às demais comunicações de quaisquer naturezas, do Síndico ou do Conselho Consultivo e Fiscal.

ARTIGO 38º

O Síndico ou seu preposto autorizado instalará a assembléia que será presidida pelo condômino que a maioria eleger, que convidará um dos presentes para secretário da mesa.

PARÁGRAFO ÚNICO: O Síndico ou seu preposto e os membros do Conselho Consultivo e Fiscal, não poderão presidir nem secretariar os trabalhos. O Síndico ou seu preposto autorizado deverá estar presente à Assembléia, para prestar os esclarecimentos que forem solicitados sobre a Administração e o condomínio.

ARTIGO 39º

De todas as assembléias, lavrar-se-á ata em livro próprio que será necessariamente assinada pelo Presidente e Secretário da mesa, pelo Síndico e facultativamente pelos demais presentes ou comissão por estes nomeada para assiná-la.

ARTIGO 40º

Para as assembléias gerais, o Condomínio terá um livro de presença e, no início de cada uma, registrar-se-á o termo de presença, assinando-a todos os condôminos presentes.

ARTIGO 41º

O primeiro livro de atas será aberto e rubricado em suas folhas pelo proprietário incorporador EVARISTO COMOLATTI e os demais pelo Síndico que encerrará cada um e os conservará em seu poder à disposição dos condôminos.

ARTIGO 42º

Nas assembléias o voto é proporcional à propriedade do condomínio, para cujo efeito cada metro quadrado de área construída corresponde a um voto, desprezada as frações.

PARÁGRAFO 1º - Se uma unidade autônoma pertencer a mais de um proprietário, escolherão eles, obrigatoriamente, aquele que o representará, sob pena de suspensão temporária dos direitos de votos e participação nas assembléias.

PARÁGRAFO 2º - Cada condômino poderá fazer-se representar, nas assembléias gerais por procurador devidamente credenciado, que não seja Síndico ou membro do Conselho Consultivo e Fiscal, sendo que cada procurador não poderá representar mais do que 03 condôminos.

PARÁGRAFO 3º - É vedado ao condômino ou seu procurador, votar em assuntos que particularmente lhe digam respeito.

PARÁGRAFO 4º - No caso de empate na votação das diversas matérias, caberá voto de qualidade ao condômino presente que possuir maior fração ideal do terreno, ou na falta desta condição, ao mais antigo proprietário.

ARTIGO 43º

A primeira Assembléia Geral Ordinária será convocada pelo Síndico nomeado pelos Incorporadores.

ARTIGO 44º

As decisões das Assembléias serão tomadas em cada caso, pelos seguintes "quoruns": a) Para a extinção ou alteração do condomínio, pela votação unânime dos condôminos-proprietários; b) Para alteração ou modificação desta Convenção, 3/4(três quartos) dos votos do condomínio, exceto para alteração nos artigos 11º, 14º, 44º, 91º, 95º e 98º, desta Convenção que exibirão a unanimidade; c) Para a destituição e suspensão do Síndico, 2/3(dois terços) dos votos dos condôminos presente à assembléia extraordinária, convocada para este fim; d) Para eleição do Síndico ou dos membros do Conselho Consultivo e Fiscal, pela maioria simples de votos dos condôminos presentes na Assembléia, sendo este mesmo o "quorum" para: a aprovação de contas, relatórios, orçamento e atos do Síndico; fixação do valor do Edifício, pertencentes e equipamentos do prédio para os seguros diversos; fixação do valor mínimo para as despesas imprevistas ou de emergência e valor máximo que o síndico poderá reter em caixa e Bancos para atendimento das despesas mensais; para solução dos recursos interpostos, assim como para outros assuntos não especificados.

ARTIGO 45º

O síndico nos 08(oito) dias subsequentes à assembléia comunicará por escrito aos Condôminos, o que houver sido deliberado e procederá o registro das atas no Cartório competente, para os fins de direito.

CAPÍTULO VII - DO CONSELHO CONSULTIVO

ARTIGO 46º

Anualmente a assembléia geral ordinária elegerá um Conselho Consultivo e Fiscal, constituído de 07(sete) membros, sendo 05(cinco) efetivos e 02(dois) suplentes, todos condôminos, permitida a reeleição e gratuito o mandato.

PARÁGRAFO ÚNICO: O Conselho Consultivo e Fiscal, além das atribuições que lhe confere a Lei nº 4.591/64, é investido nas funções de fiscalização da administração do condomínio, na forma estabelecida nesta Convenção.

ARTIGO 47º

É da competência do Conselho Consultivo e Fiscal: a) Assessorar o Síndico com voto consultivo e com este, cooperar na administração do condomínio; b) Apreciar e resolver os casos sobre os quais esta Convenção, o Regimento Interno e a Lei forem omissos, e que lhe forem submetidos pelo Síndico pelos condôminos, para final apreciação e aprovação de assembléia geral; c) Fiscalizar diretamente a administração do condomínio, examinando trimestralmente as contas e documentos justificativa do Síndico, bem como todos os livros e valores do condomínio; d) Examinar e dar parecer mensal sobre os balancetes; e) Examinar e dar parecer sobre o balanço e relatório dos Síndico na prestação anual de contas à assembléia geral ordinária; f) Examinar e dar parecer sobre a proposta orçamentária estimativa dos Síndico, para o exercício seguinte e sobre qualquer proposta do mesmo; g) Convocar assembléia geral extraordinária quando assim julgar conveniente aos interesses do condomínio, ou a pedido dos condôminos em casos relevante, na forma desta Convenção, e a ordinária, se o Síndico não o fizer, decorridos 30 dias do prazo fixado para sua realização.

ARTIGO 48º

Nos casos necessários para salvaguarda dos interesses do condomínio e dos condôminos, o Conselho Consultivo e Fiscal promoverá o afastamento e suspensão do Síndico da Administração do condomínio e, assumi-la-á, convocando dentro de 10 dias a assembléia geral extraordinária, para apreciação da matéria e eleição do novo administrador.

ARTIGO 49º

No caso da renúncia, ausência injustificada ou falecimento do Síndico, o Conselho Consultivo e Fiscal assumirá a administração do condomínio, e no prazo de 10(dez) dias, convocará a assembléia geral extraordinária para eleição do novo Síndico.

ARTIGO 50º

Nos casos previstos nos artigos 48º e 49º desta Convenção, o Conselho Consultivo e Fiscal procederá a tomada imediata de contas e o levantamento dos pertences e valores do condomínio, para entrega ao síndico que for eleito.

ARTIGO 51º

O Conselho Consultivo e Fiscal comunicará aos Condôminos, por carta registrada, as irregularidades que observar na administração do condomínio.

ARTIGO 52º

O Conselho Consultivo e Fiscal deliberará pela maioria de seus membros e reunir-se-á ao menos uma vez em cada trimestre, para atendimento de suas funções e atribuições, lançando em livro próprio a ata de suas reuniões e os pareceres que emitir.

ARTIGO 53º

Os suplentes serão convocados sempre que necessário, podendo participar das reuniões do Conselho.

ARTIGO 54º

Todas as despesas com material de expediente, necessários para o funcionamento do Conselho, serão atendidas pelo Síndico, como encargos do condomínio, assim como as despesas que o Conselho necessitar efetuar para o exercício de suas atribuições, serão reembolsados pelo Síndico.

ARTIGO 55º

O Conselho Consultivo e Fiscal poderá contratar com firma especializada e reconhecidamente idônea, os serviços de auditoria, correndo os horários por conta do condomínio.

CAPÍTULO VIII - DA ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS

ARTIGO 56º

Para todos os efeitos a administração do condomínio reger-se-á pelo que dispõe a Lei nº 4.591/64, competindo ao Síndico, sua representação ativa, em juízo ou fora dele, e a prática em defesa dos interesses do condomínio.

SEÇÃO I - DO SÍNDICO

ARTIGO 57º

O Síndico poderá ser um dos condôminos, pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, de preferência empresa especializada.

ARTIGO 58º

O Síndico, quando condômino, poderá delegar suas funções a terceiros ou terceiro de sua confiança, sob sua exclusiva responsabilidade, mediante aprovação da assembléia geral.

Artigo 59º

O Síndico será bienalmente eleito, permitida a reeleição e terá sua remuneração fixada anualmente pela assembléia ordinária.

PARÁGRAFO 1º - Quando o Síndico infringir qualquer de suas obrigações, poderá ser afastado, suspenso ou destituído de suas funções, as formas previstas nesta Convenção.

PARÁGRAFO 2º - No caso de destituição, impedimento ou renúncia do Síndico, este deverá prestar contas de sua gestão no prazo máximo de 05(cinco) dias, com a devolução de todos os livros, documentos, pertences e valores do condomínio em seu poder, respondendo pelo inadimplemento.

ARTIGO 60º

Os incorporadores nomearão o primeiro Síndico que exercerá o cargo com todas as prerrogativas, obrigações e deveres inerentes, estabelecidos na Lei e nesta Convenção.

ARTIGO 61º

O Síndico deverá aplicar os fundos de reserva, consoante a assembléia geral deliberar e aprovar, em títulos e contas especiais, com rendimentos de juros e correção monetária, sob pena de ser responsabilizado pela omissão e responder pelo ressarcimento ao condomínio dos juros e desvalorização da moeda e valores.

ARTIGO 62º

Além dos deveres discriminados na Lei nº 4.591/64, nesta Convenção e no Regimento Interno, compete privativamente ao Síndico: a) Representar o condomínio em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, nas matérias de interesse comum ou de sua competência exclusiva, recebendo citações iniciais, dando imediata ciência aos condôminos das citações ou intimações que receber; b) Praticar todo e qualquer ato de defesa dos interesses do condomínio que não ultrapasse os poderes de administração ordinária, perante qualquer pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, inclusive condôminos, cabendo recurso ao Conselho Consultivo Fiscal ou à Assembléia Geral, na forma estabelecida nesta Convenção; c) Exercer a administração interna no que diz respeito a sua vigilância, moralidade e segurança, bem como os serviços que interessem a todos os seus ocupantes; d) Cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convenção o Regimento Interno e as deliberações condominiais; e) Superintender, organizar, orientar e fiscalizar permanentemente a execução de todos os serviços do condomínio; f) Estabelecer o quadro de funcionários do condomínio, com fixação das respectivas atribuições, horários, salários, admitindo e demitindo-os na forma de legislação trabalhista; g) Contratar advogados, outorgando-lhes procuração em nome do condomínio, com poderes da cláusula "ad-judícia" e outros que se fizerem necessários, respeitados os limites da administração ordinária; h) Manter rigorosamente em dia os pagamentos das despesas e encargos comuns, bem como a escrituração contábil do condomínio; i) Cobrar amigável ou judicialmente as contas mensais devidas pelos condôminos, bem como as multas aplicadas por infração a esta Convenção ou ao Regulamento Interno do Edifício; j) Aplicar as penalidades previstas na presente convenção ou no Regimento Interno; k) Convocar as assembléias gerais ordinárias ou extraordinárias, nos termos da presente Convenção; l) Apresentar ao Conselho Consultivo e Fiscal, para parecer e à assembléia geral ordinária para deliberação, as contas e relatórios de sua gestão, com a documentação respectiva; m) Oferecer a proposta de orçamento para cada novo exercício social; n) Contratar, adquirir, reparar e providenciar o que for necessário ao exercício dos direitos e interesses do

condomínio, bem como à segurança, tranquilidade e conservação do prédio; o) Fazer os seguros necessários, nos termos previstos nesta Convenção; p) Fazer e manter atualizado o cadastro dos condôminos, compromestados adquirentes de unidades, locatários, comodatários, ocupantes e, enfim, das pessoas que tenham direitos sobre as unidades autônomas, ou delas façam uso; q) Depositar sob sua responsabilidade, em banco notoriamente idôneo ou em caixa econômica, o dinheiro que receber dos condôminos; r) Ter trimestralmente à disposição do Conselho Consultivo e Fiscal, a contabilidade, o arquivo e os livros do condomínio, e, prestar ao mesmo Conselho, quando solicitado, quaisquer informações sobre os atos e contas de sua gestão, bem como exigir os documentos pelo mesmo solicitado; s) Atender com a máxima presteza, reclamações fundamentadas de qualquer condômino e manter um livro de ocorrências no prédio, sob a guarda do zelador diligenciando para que nele sejam registrados os fatos que transcendam a rotina, bem como um quadro para fixação de editais, comunicados e quadro de funcionários, etc.; t) Entregar ao Conselho Consultivo e Fiscal ou a seu sucessor, mediante recibo, todos os livros e documentos pertinentes a administração nos casos previstos nesta Convenção; u) Submeter a apreciação do Consultivo e Fiscal os problemas e casos omissos nesta Convenção e Regimento Interno, para final apreciação em assembléia geral.

ARTIGO 63º

O Síndico é pessoalmente responsável pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; responderá, porém, pelos prejuízos a que der a causa, por dolo ou culpa, bem como pelos atos que excederem as suas normais atribuições.

SEÇÃO II - DA ZELADORIA

ARTIGO 64º

O zelador cumprirá e fará esta Convenção e o Regimento Interno, e no que lhe disser respeito, tomará todas as providências relativas ao bom funcionamento do prédio e executará as instruções do Síndico.

SEÇÃO III - DA PORTARIA

ARTIGO 65º

O edifício terá serviço permanente de portaria que funcionará sob a imediata e permanente orientação e controle do zelador.

SEÇÃO IV - DA VIGILÂNCIA

ARTIGO 66º

O condomínio disporá também de serviços de vigilância permanente e rigorosa em todo o edifício, especialmente em suas entradas e galerias de forma a manter a segurança, sossego e respeito aos bons costumes da coletividade condominial.

SEÇÃO V - DOS EMPREGADOS

ARTIGO 67º

Na conformidade desta Convenção, os empregados serão contratados pelo Síndico que lhes determinará os deveres, funções, horários de trabalho, vencimentos nos termos das leis trabalhistas.

ARTIGO 68º

São deveres dos empregados: a) Cumprir e fazer o Regimento Interno e as determinações do Síndico e a este comunicarem as irregularidades observadas; b) Manter o prédio em perfeito estado de asseio, ordem e higiene em suas partes comuns, inclusive as calçadas; c) Retirar o lixo nas horas convenientes, entregando-o ao serviço de coleta municipal; d) Zelar pelo perfeito uso e funcionamento dos elevadores e escadas rolantes, assim como das bombas elevadoras de água e na parte comum do sistema de ar condicionados; e) Zelar pela correspondência, jornais, revistas e telegramas, recebendo-as e entregando-as nas unidades autônomas conforme regulado no regimento interno; f) Atender com respeito e urbanidade a todos e sempre com bons modos, quando algo houver a reclamar dentro do Regimento Interno; g) Zelar pelo perfeito funcionamento de iluminação das partes comuns, limitando-a ou extinguindo-a nas horas determinadas pelo Síndico e proceder imediata substituição das lâmpadas queimadas; h) Abrir e fechar as portas do prédio nas horas determinadas

pelo Síndico; i) Fiscalizar as mudanças, não as permitindo sem o visto de autorização do Síndico, nem nas horas e dias proibidos; j) Enfim todos os deveres e encargos inerentes ao cargo ou função.

CAPÍTULO IX - DOS ENCARGOS DO CONDOMÍNIO

SEÇÃO I - DAS DESPESAS CONDOMINIAIS

ARTIGO 69º

Constituem despesas do condomínio e serão rateadas entre todos os condôminos, na proporção das respectivas frações ideais de terreno, observadas as correspondentes áreas de localização no prédio e utilização da unidade autônoma: a) Os impostos ou taxas a que está ou vier a estar sujeito o edifício em suas partes comuns; b) Os prêmios de seguros; c) Os encargos da administração e serviços do prédio, com a remuneração do Síndico, de auditoria e dos empregados da administração, zeladoria, portaria e vigilância, assim como as respectivas contribuições previdenciária e trabalhista; d) Os dispêndios para funcionamento, asseio, limpeza, conservação, manutenção, reparação, reconstrução ou substituição das centrais de ar condicionado e demais instalações comuns das fechadas, ornamentos, paredes externa e interna, coberturas, heliponto, jardins da praça e o piso enfim, das partes, pertencentes, acessórios, dependências comuns do edifício e de tudo o mais que é propriedade comum; e) O consumo de água, luz, energia elétrica e outros, relativos ao uso das partes comuns; f) As despesas concernentes aos funcionamento, reparação, conservação, manutenção ou substituição dos elevadores e escadas rolantes de uso e propriedade comum, seus pertences e acessórios; g) As despesas administrativas e de expediente e os demais encargos e despesas concernentes ao interesse ou vida condominal, ainda não indicados expressamente na presente convenção.

ARTIGO 70º

Cada condômino concorrerá para as despesas condominiais até o 5º dia de cada mês, com a sua quota-parte.

PARÁGRAFO 1º - Os pagamentos com atraso estarão sujeitos à incidência de juros de mora de 1%(um por cento) ao mês ou fração, multa de 20%(vinte por cento) calculada sobre o valor da obrigação, além da correção monetária calculada sobre a variação positiva do IGP-M/FGV de todas as quantias em débito, inclusive encargos de mora, desde o vencimento até a data do efetivo pagamento.

PARÁGRAFO 2º - Cabe ao Síndico arrecadar as contribuições fixadas, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das cotas atrasadas, juros, multas e correção monetária.

PARÁGRAFO 3º - O condômino que der motivo a processo de execução ficará sujeito às custas e honorários de advogados, além da suspensão automática de seus direitos.

PARÁGRAFO 4º - A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum, valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

ARTIGO 71º

Até que se realize a competente assembléia, o Síndico poderá efetuar a cobrança do primeiro mês do exercício seguinte com base no anterior, fazendo as compensações devidos no mês seguinte.

ARTIGO 72º

Se qualquer despesa imprevista houver de superar o limite fixado, o Síndico convocará a assembléia geral extraordinária para deliberar, salvo quando se tratar de estado de necessidade urgente e de emergência, e que pela demora possa acarretar ao condomínio prejuízo manifesto ou agravá-lo, caso em que a assistência e aprovação do Conselho Consultivo e Fiscal fará a despesas para final aprovação pela Assembléia Geral Extraordinária.

PARÁGRAFO ÚNICO: Todas as despesas imprevistas ou de emergência o Síndico as incluirá no rateio do mês seguinte ao de sua efetivação.

ARTIGO 73º

Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino, nas despesas decorrentes de atos por si ou por seus propostos praticados e o aumento das despesas comuns havidas por motivo de seu interesse pessoal.

ARTIGO 74º

As importâncias excedentes da gestão serão incorporadas ao fundo de reserva, assim como os juros, multas e correção monetária, se outro destino não lhes for dado pela Assembléia Geral.

SEÇÃO II - DOS SEGUROS

ARTIGO 75º

O Edifício será segurado contra incêndio, terremotos, ciclones ou outro acidente físico que o possa destruir no todo ou em parte, bem como será realizado seguro contra riscos de responsabilidade civil dos elevadores e escadas rolantes, além de outros que virem a ser determinados pela Assembléia Geral.

ARTIGO 76º

O Capital segurado para os riscos que possam destruir o prédio corresponderá ao valor global deste, anualmente atualizado; o capital segurado para o risco de responsabilidade civil corresponderá àquele designado em cada assembléia geral ordinária, observado o limite máximo permitido para este risco; as condições do seguro de acidentes de trabalho também serão deliberadas pela assembléia geral ordinária, atendidas as normas da legislação respectiva.

ARTIGO 77º

Os contratos de seguro que serão efetuados em companhias notoriamente idôneas, deverão conter as cláusulas permitidas para que, em caso de sinistro, haja adequada satisfação econômica do condomínio e deverão especificar o valor global e os valores correspondentes a cada unidade em particular, respeitando o critério de divisão pelas frações ideais de terreno, além dos valores de equipamentos, maquinaria e instalações.

ARTIGO 78º

Cada condômino, individualmente, poderá segurar as benfeitorias e melhoramentos introduzidos em sua unidade autônoma, arcado com as despesas respectivas.

ARTIGO 79º

Na hipótese de sinistro, conforme seja parcial ou total a destruição do Edifício, proceder-se-á de acordo com o critério legal aplicável.

ARTIGO 80º

Para o caso de reconstrução, a assembléia elegerá uma comissão de 03(três) condôminos com outorga de poderes para: a) Receber indenização correspondente ao seguro e depositá-la, em nome do condomínio, em um ou mais estabelecimento bancários, a critério e escolha da assembléia geral, movimentando a respectiva conta; b) Abrir concorrência para a reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à assembléia geral para a devida deliberação; c) Acompanhar os trabalhos de reconstrução até final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

ARTIGO 81º

Em qualquer caso, se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender as despesas de reconstrução concorrerão os condôminos para pagamento do faltante, de acordo com as seguintes regras: a) Se tratar de destruição total do prédio, os condôminos concorrerão na proporção das respectivas frações ideais de terreno; b) Se tratar de destruição parcial relativa a parte comum do condomínio, os condôminos também concorrerão na proporção das respectivas frações ideais de terreno; c) Se tratar de destruição parcial relativa a unidade autônoma, o condômino proprietário da unidade é que concorrerá com o valor faltante necessário a sua construção.

SEÇÃO III - DO FUNDO DE RESERVA

ARTIGO 82º

Será um fundo de reserva para cobertura de eventuais despesas de reparações, alteração, inovação das partes comuns, indenização trabalhista e outros encargos comuns. Este fundo pertencerá de direito ao condomínio; a alienação, transferência ou oneração de qualquer unidade condominial autônoma, não autoriza à retirada ou disponibilidade de qualquer parcela desse fundo, ainda que paga pelo condômino alienadamente.

ARTIGO 83º

O Fundo de reserva será formado: a) Com a contribuição obrigatória de todos os titulares de unidades autônomas do condomínio, a razão de 3%(três por cento) sobre qualquer despesas condominial feita; b) Com o valor da correção monetária sobre os valores e depósitos; c) Com o valor das multas e juros recebidos de condôminos.

ARTIGO 84º

Os valores pertencentes ao fundo serão depositados em um ou mais estabelecimentos bancários, a critério e escolha da Assembléia Geral, em conta especial, denominada "CENTRO COMERCIAL ITÁLIA - FUNDO DE RESERVA" que só será movimentada pela assinatura conjunta do Síndico e de um dos membros efetivos do Conselho Consultivo Fiscal.

ARTIGO 85º

Cada vez que o Fundo de Reserva atingir valor correspondente a quinhentas vezes o salário mínimo vigente em Curitiba, a Assembléia Geral, pela maioria simples dos votos condominiais presentes, deliberará a respeito do seu destino.

CAPÍTULO X - DA FORMA E DO QUORUM PARA A APROVAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO

ARTIGO 86º

O regimento Interno do Edifício e suas eventuais alterações serão discutidos e votados em Assembléia Geral Extraordinária, convocada nos termos desta Convenção, dependendo sua aprovação do quorum deliberativo de 1/3 dos votos condominiais.

CAPÍTULO XI - REGULAMENTO DO ESTACIONAMENTO DE AUTOMÓVEIS

ARTIGO 87º

O estacionamento destina-se a estadia e pernoite de automóveis de passeio, ficando lotado com 663 veículos, que corresponde ao número de vagas previsto, consoante à distribuição constante do memorial de incorporação.

ARTIGO 88º

O uso do estacionamento será oportunamente regulamentado pelos incorporadores, obedecendo aos seguintes requisitos principais gerais; a) Nenhum outro veículo, motorizado ou não, poderá ser recolhido no estacionamento, a não ser automóvel de passeio; b) No estacionamento não será permitida velocidade superior a 10 quilômetros por hora; c) Somente pessoas habilitadas poderão dirigir no estacionamento e o proprietário do veículo será o responsável direto pela inobservância deste preceito; d) No estacionamento é vedada a guarda de móveis, utensílios e sobressalentes, sob qualquer pretexto, ressalvado o previsto no artigo 90º desta Convenção; e) No estacionamento, os usuários abster-se-ão de promover consertos e reparos, salvo em caso de atendimento de emergência; f) Da mesma forma, abster-se-ão de promover pinturas, lavagens e lubrificações; g) Abster-se-ão também de usar buzina, excesso de aceleração e outros ruídos; h) Os veículos deverão ser rigorosamente estacionados nas respectivas vagas; i) absolutamente vedado estacionar veículos nas rampas de acesso e áreas de circulação, no sentido de livre circulação dos veículos.

ARTIGO 89º

A manutenção, conservação e custeio do estacionamento são despesas comuns dos usuários, e rateadas na forma desta Convenção.

ARTIGO 90º

As vagas de estacionamento poderão ser vendidas individualmente ou em grupos.

PARÁGRAFO ÚNICO: As vagas de estacionamento situadas no pavimento ao nível da Rua José Loureiro, identificadas sob os nºs 268 e 361 também poderão ser utilizadas como depósito ou uso similar, constituindo-se um recinto fechado, com levantamento de paredes.

CAPÍTULO XII - DAS ALTERAÇÕES DO EDIFÍCIO OU DESTA CONVENÇÃO

ARTIGO 91º

Somente com a aprovação unânime dos condôminos poderá ser tomada deliberação a respeito da modificação na estrutura, no espaço arquitetônico ou no destino do edifício e de suas unidades autônomas, ressalvado o direito de desdobramento e fracionamento das unidades: 25º andar da torre, Cinema e restaurante do 34º pavimento, na forma adiante prevista.

ARTIGO 92º

Qualquer inovação no prédio que implicar em despesas de vulto ou de caráter voluptuário para a realização de obras ou instalações, suscetíveis de utilização separada, só exigirá a contribuição dos condôminos que delas se beneficiarem, dependendo, no entanto, sempre a sua realização da anuência da maioria. O condômino discordante poderá a qualquer tempo particular da benfeitoria criada, desde que contribua proporcionalmente.

ARTIGO 93º

A presente convenção só poderá ser modificada em qualquer de seus dispositivos, pela aprovação em assembléia geral extraordinária de 3/4(três quartos) dos votos condominiais, salvo quanto ao conteúdo dos artigos 11º, 14º, 44º, 92º e 98º só poderão ser alterados por unanimidade de votos do condomínio.

PARÁGRAFO ÚNICO: Não pode ser objeto de deliberação, qualquer proposta que contrarie o consignado nas escrituras de incorporação ou no compromisso de venda e compra firmado com os Incorporadores.

ARTIGO 94º

As deliberações que implicarem em reforma substancial do prédio, como: substituição de elevadores, de revestimentos externos, pintura geral, de piso e outras dessa ordem, dependem da aprovação de 2/3 dos votos condominiais.

CAPÍTULO XIII - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

ARTIGO 95º

O nome "CENTRO COMERCIAL ITÁLIA" é de caráter perpétuo e o desenvolvimento pleno e independente das atividades dos restaurantes e demais unidades autônomas não poderá sofrer qualquer alteração ou restrição que não seja prevista nesta Convenção, ainda que por determinação dos demais condôminos.

ARTIGO 96º

Fica expressamente convencionado que a propriedade da unidade autônoma - Restaurante do 34º Pavimento - inclui o direito de uso, gozo e exploração exclusiva, por qualquer modo, do terraço descoberto da segunda cobertura ou 35º Pavimento e do terraço coberto denominado passarela, situado acima da 2ª cobertura no 36º Pavimento. Fica, outrossim, ressalvado a esta unidade e ao 25º andar da torre, o direito de seu desdobramento e fracionamento em duas ou mais partes que se constituirão em unidades autônomas, com as respectivas áreas de construção e fração ideal de terreno, observadas as finalidades previstas nesta Convenção independentemente da anuência ou aprovação pelos demais condôminos.

ARTIGO 97º

É assegurado aos Incorporadores o direito de exercerem o cargo de administração do condomínio ou indicarem a administradora, durante o primeiro biênio, caso seja de interesse destes, bem como a nomeação do primeiro Síndico, para o mesmo período, é privilégio reservado aos mesmos Incorporadores.

PARÁGRAFO ÚNICO: Será criado um "Fundo de Instalação do Condomínio" para atender as despesas de instalação e outras, até a realização da primeira assembléia geral para a aprovação do orçamento. O valor das cotas para este fundo será fixado pelo primeiro Síndico ou administrador, sendo que na primeira assembléia haverá acerto de contas.

ARTIGO 98º

É assegurado e resguardado aos Restaurantes, Cinema, Fisioterapia, Salão Auditório e Salão para Exposições, a utilização dos elevadores, áreas comuns e estabelecimento, fora do expediente normal do prédio, obrigando-se a administração colocar pessoal necessário à disposição, sempre que necessário, sendo as despesas rateadas e suportadas tão somente pelas unidades interessadas.

CAPÍTULO XIV - DAS PENALIDADES

ARTIGO 99º

Além das cominações legais e outras fixadas nesta Convenção, aplicar-se-ão as penalidades previstas neste Capítulo.

ARTIGO 100º

A falta de pagamento da cota parte correspondente aos encargos e as despesas condominiais nos prazos fixados nesta Convenção, obrigará o infrator ao pagamento da multa de 20% (vinte por cento) sobre a importância em atraso.

PARÁGRAFO ÚNICO: No caso de mora, o débito será reajustado diariamente pelos índices de correção monetária, calculados com base na variação positiva do IGP-M/FGV, ou outro índice admitido pelo governo na falta daquele, de todas as quantias em débito, inclusive encargos de mora, desde o vencimento até a data do efetivo pagamento

ARTIGO 101º

A infração do disposto no artigo 111º, além de implicar na nulidade do ato ou contrato, obrigará o condômino a pagar a multa correspondente a 10(dez) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

ARTIGO 102º

A infração de qualquer outro dispositivo desta Convenção obrigará o infrator ao pagamento de multa de uma a três vezes o maior salário mínimo vigente no País, aplicável tantas quantas vezes forem às infrações.

PARÁGRAFO ÚNICO: Além da multa, quando a infração consistir em modificação ou alteração das coisas comuns ou da unidade autônoma, o Síndico mandará repô-las no estado devido, por conta do infrator.

ARTIGO 103º

As penalidades serão aplicadas pelo Síndico, podendo o infrator interpor recurso em primeira instância ao Conselho Consultivo e Fiscal, no prazo de 10(dez) dias da data da comunicação de sua aplicação, e, em segunda instância à Assembleia Geral Ordinária imediatamente seguinte.

PARÁGRAFO ÚNICO: O recurso ao Conselho Consultivo e Fiscal e à Assembleia Geral não tem efeito suspensivo.

ARTIGO 104º

Os infratores nos casos acima, pagarão os dispêndios que o Síndico for obrigado a fazer para receber encargos, despesas e multas, inclusive juros na base de 12%(doze por cento) ao ano, contados da data do vencimento da prestação e ainda honorários de advogado.

ARTIGO 105º

Na hipótese de ação judicial relativa a presente Convenção, a parte culpada, além do principal e penalidade cabíveis que serão reajustáveis pelos índices de correção monetária, calculados com base na variação nominal do Bônus do Tesouro Nacional Fiscal - BTNF, ou outro índice admitido pelo Governo na falta daquele; deverá responder pelas custas, honorários de advogado e quaisquer outras cominações devidas.

CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 106º

O exercício social do condomínio coincide com o ano civil.

ARTIGO 107º

É eleito o Foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, para qualquer ação ou procedimento fundado na presente Convenção, ficando escolhido o processo de execução para a cobrança dos encargos, despesas e multas devidas por infratores.

ARTIGO 108º

Se os condôminos proprietários de lojas e de sobrelojas, organizarem entre si o "Comitê de Lojistas", o respectivo regulamento deverá ser aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária do condomínio e fará parte integrante desta Convenção.

PARÁGRAFO ÚNICO: O "comitê de lojistas" representará os proprietários de unidades autônomas designadas "lojas" e "sobrelojas" perante a administração e em tudo que diga respeito aos seus interesses coletivos, devendo ainda, exercer as funções de órgão coordenador das relações mútuas desses condôminos, inclusive quanto ao modo de promoção de vendas, propaganda e publicidade conjuntas.

ARTIGO 109º

Os casos omissos nesta Convenção ou no Regimento Interno e as eventuais divergências de interpretação de seus dispositivos serão resolvidos pelo Conselho Consultivo e Fiscal, para final apreciação e aprovação pela Assembleia Geral Extraordinária, de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito.

ARTIGO 110º

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

ARTIGO 111º

Em alienação, compromisso de alienação, constituição de ônus reais, locação, comodato, cessão de direitos, penhoras, enfim, atos ou contratos de qualquer natureza pertinentes à unidade autônoma ou qualquer parte do prédio, entender-se-á que os mesmos fará parte integrante a presente Convenção, que automaticamente não só ficará integrando o ato ou contrato como também obrigará quem nele for parte.

PARÁGRAFO ÚNICO: Cada ato ou contrato, com a especificação de seus elementos constitutivos, será comunicado ao Condomínio, na pessoa do Síndico, dentro de 03(três) dias de sua realização, devendo ser imediatamente completadas as demais informações pelo Síndico solicitadas.

ARTIGO 112º

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

ARTIGO 113º

Fica estabelecido que o condomínio poderá utilizar parte de área comum para nela instalar a administração do prédio. Para este fim o condomínio poderá mandar construir as dependências necessárias, atendido o interesse geral e as posturas municipais.

ARTIGO 114º

O Síndico eleito ou escolhido pelos Incorporadores deverá apresentar para ser aprovado pela Assembleia geral dos Condôminos, com as modificações que esta entender convenientes, um anteprojeto do Regimento do Edifício, que se baseará nos resultados da observação da própria administração, no prazo até 120(cento e vinte) dias da concessão do "habita-se".

ARTIGO 115º

Esta Convenção passa a vigorar a partir desta data, ficando revogadas e de nenhum efeito as anteriormente estabelecidas às fls. 1 do livro 111-N do 9º Tabelião de Curitiba e às fls. 14 livro 374 do 3º Tabelião de Curitiba, devidamente averbadas sob os nºs. 2 e 3 na matrícula nº 2429 do Cartório de registro de Imóveis da 4ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Curitiba, ficando autorizado o Senhor Oficial Maior do Cartório de Registro de Imóveis competente a promover a devida inscrição desta re-ratificação para os efeitos legais.

Curitiba, 31 de Março de 2009.