CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

- **CONDOMÍNIO DE PRÉDIO RESIDENCIAL E COMERCIAL**
- Nome : **CONJUNTO LEOPOLDO BELCZAK**
- Proprietário : **ADRIANO SERVELO**
- Construtor : **LUIZ CAVALIERE**
- Situação : **RUA LEOPOLDO BELCZAK ESQUINA DA RUA NICOLAU GULBINO - CURITIBA - PARANÁ**
- Projeto Arquitetônico : **LUIZ CAVALIERE CREA 9.972/D-PR E ODARLI FECCI CREA 5.140/D-PR**
- Alvarás de construção : **Nºs. 35.342 Classe "B" de 24 de junho de 1987 e 36.823 Classe "B" de 7 de março de 1989, Expedidos pela Prefeitura Municipal de Curitiba - Estado do Paraná**

ADRIANO SERVELO, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, portador da C.I. RG nº. 3.961.008-6-Pr e do CIC/MF nº. 552.453.319-34, residente e domiciliado à Rua Napoleão Bonaparte, nº. 829, em Curitiba, Estado do Paraná, possuidor e legítimo proprietário do lote de terreno matriculado no Registro de Imóveis da 3ª. Circunscrição da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, sob o nº. 23.753, e com Indicação Fiscal da Prefeitura Municipal de Curitiba nº. 18-132-018.000, lote este que possue independente de Onus Judiciais ou mesmo convencionais, tendo edificicado sobre o mesmo 2 (duas) construções em alvenaria, conforme alvarás de construção de nºs. 35.342 de 24 de junho de 1987 e 36.823 de 7 de março de 1989, construções estas que contem 2 (duas) lojas para uso comercial e 1 (um) apartamento residencial, SUBMETEM o citado imóvel às disposições da Lei Federal n. 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e posteriores alterações:

CAPÍTULO I - DO OBJETO

Artigo 1 - A construção, constituida por 2 (duas) lojas para uso comercial e 1 (um) apartamento residencial, edificados em 2 (duas) etapas, conforme os alvarás fornecidos pela Prefeitura, fica submetida ao regime condominial instituido pela Lei Federal, igualmente supra mencionada, constituindo-se no condomínio denominado **CONDOMÍNIO LEOPOLDO BELCZAK**.

Artigo 2 - São partes comuns, indivisíveis e insuscetíveis de alienação destacada das respectivas unidades e a estas indissoluvelmente ligadas: a) o solo e que as mesmas estão construidas com a área de 870.90m2; b) as fundações, lajes, vigas e telhados; c) os encanamentos de água, esgôto e as instalações de luz e força, até os pontos de intercessão com as ligações de propriedade dos comunheiros; d) as calhas e os condutores de águas pluviais.

Artigo 3 - São partes de propriedade exclusiva de cada condômino: a respectiva unidade indicada pela numeração correspondente e composta do número de peças com a descrição, área e discriminação constantes das plantas aprovadas pela Prefeitura Municipal de Curitiba, alem de todas as instalações internas, encanamentos e tubulações, até os pontos de intercessão com as tubulações tronco. Construido em 2 (duas) etapas, mas constituindo um único bloco, o **CONDOMÍNIO** conterá 2 (duas) lojas e 1 (um) apartamento residencial, assim distribuidos:

LOJA 1 - A primeira loja a contar da esquerda para quem da Rua Del. Leopoldo Belczak olha o imóvel, na esquina desta Rua com a Rua Nicolau Gulbino, tem área privativa global de 291.85m2, quota de terreno de 469.0822m2 e fração ideal de solo de 0.53862,

LOJA 2 - A segunda loja a contar da esquerda para quem da Rua Del. Leopoldo

TICAÇÃO
...ção é reprodução
...ção apresentada
...esta data.
CURITIBA
31 JAN 1996

Belczak olha imóvel, situada no pavimento térreo, tem área privativa global de 122.06m2, quota de terreno de 196.1835m2 e fração ideal de solo de 0.22527.

APARTAMENTO - Situado no 2º. pavimento, na parte superior da loja 2 (dois), com acesso pelo pavimento térreo, tem área pivativa global de 127.94m2, quota de terreno de 205.6343m3, fração ideal de solo de 0.23612 e direito ao uso exclusivo de área de terreno descoberta situada nos fundos e à direita para quem da Rua Leopoldo Belczak olha, podendo dar a esta área a destinação que lhe aprouver.

CAPÍTULO 2 - Direitos e Poderes

Artigo 4 - São direitos dos condôminos: a) usar usufruir e dispor de sua unidade autônoma de acôrdo com o respectivo destino, desde que não causem danos aos demais comunheiros e não infrinjam as normas legais ou as disposições desta convenção; b) comparecer às assembléias quando convocados para nelas discutir e votar; c) denunciar qualquer irregularidade que observem na estrita observância das normas e disposições do condomínio.

Artigo 5 - São deveres dos condôminos: a) guardar decoro e respeito no uso da suas respectivas unidades autonomas, não permitindo que as mesmas sejam usadas para fins diversos daqueles a que se destinam; b) não usar as respectivas unidades autônomas, não alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas, que possam causar danos ao conjunto e incômodo aos demais comunheiros; c) colocar lixo, detritos, etc., somente em sacos plásticos apropriados para coleta, e em lugares a isto destinados; d) não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias que causem perigo à segurança e solidez do conjunto; e) contribuir para as despesas do condomínio na eventualidade de reparos e consertos e para o pagamento de serviços necessários à manutenção do mesmo na proporção de suas respectivas frações; f) contribuir para o custeio de obras determinadas em assembléia, sempre na forma e na proporção de suas respectivas frações; g) permitir o ingresso em sua unidade autonôma do síndico ou seus prepostos quando isto se torne indispensável para a realização de trabalhos relativos a estrutura geral do conjunto, sua segurança e solidez, ou indispensável à realização de reparos em instalações e tubulações que venham ocasionando problemas para as unidades vizinhas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - às lojas comercias será vedada a instalação de atividades ruidosas que venham a causar incômodo às demais unidades, sendo expressamente proibido comércios que provoquem mau cheiro, vendam explosivos e fogos de artifício, estando inclusos nesta proibição bares, peixarias, lojas que comercilizam animais, lojas de discos e casas noturnas.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A instalação de placas e letreiros nas lojas deverá ser feita com o cuidado de não cobrir as partes das fachadas das unidades habitacionais, obedecendo composição artística de modo a não afetar o equilíbrio harmônico e estético do edifício.

CAPÍTULO 6 - Das assembléias

Artigo 6 - As assembléias serão convocadas mediante carta remetida pelo síndico ou por condôminos que representem pelo menos um terço dos proprietários do condomínio, e serão realizadas no próprio conjunto ou, salvo força maior, em local designado no aviso de convocação e serão realizadas somente nos casos que afetem o interesse dos condôminos e que justifiquem a suas convocação, a critério do síndico, dos condôminos ou de representantes legais dos mesmos.

PARÁGRAFO I - As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da assembléia e serão assinadas pelo síndico ou pelos condôminos que a convocarem.

PARÁGRAFO II - Entre a data da convocação e a da Assembléia deverá mediar um prazo de cinco dias, no mínimo.

TABELIÃO CAETANO
AUTENTICAÇÃO
A presente fotocópia é reprodução fiel do documento apresentado
CURITIBA
31 JAN 1996

PARÁGRAFO III - É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a Assembléia em primeira e segunda convocação, mediando entre ambas o período de meia hora, no mínimo.
PARAGRÁFO IV - O síndico endereçará as convocações para as casas dos respectivos condôminos, salvo se tiverem feito em tempo oportuno, comunicação de outro endereço para o qual devam ser remetidas (ou convocará os condôminos por edital publicado 2 (duas) vezes em jornal local).
Artigo 7 - A instalação do condomínio é feita neste ato, tomando posse como síndico o sr. Adriano Servelo, proprietário nesta data de 100% (cem por cento) da cotas do condomínio.
Artigo 8 - Os condôminos terão direito a tantos votos quantas forem a unidades autônomas que lhe pertençam, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculados sobre o número de condôminos presentes à vista do livro por todos assinados.
PARÁGRAFO I - Será exigida maioria qualificada ou unanimidade para as materias que o exigem por lei.
Artigo 9 - É lícito fazer-se o condômino representar nas Assembléias por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde quer não seja o próprio síndico ou parente do mesmo.
Artigo 10 - As Assembléias realizar-se-ão sempre por convocação, em datas a serem fixadas quando se fizerem necessárias para resolver assuntos de interesse do condomínio e a elas compete: a) discutir e votar orçamentos e o provimento para despesas que se fizerem necessárias à conservação e manutenção do conjunto; b) eleger o síndico, o qual poderá ainda ser escolhido por aclamação; c) deliberar sobre matéria de interesse geral dos condomínio ou dos condôminos; d) decidir em grau de recurso os assuntos que que tenham sido deliberados pelo síndico e a eles levados a pedido do interessado ou dos interessados; e) apreciar as materias constantes da ordem do dia; f) examinar assuntos que sejam propostos por qualquer condômino; g) destituir o síndico a qualquer tempo independentemente de justificação.
Artigo 11 - As Assembléias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem dois terços das unidades autônomas do conjunto e em segunda com qualquer número.
PARÁGRAFO ÚNICO - Será exigida maioria qualificada ou unânimidade nos seguintes casos: a) será exigida maioria que represente dois terços das unidades autônomas para a realização de benfeitorias meramente decorativas e que não sejam indispensáveis ao perfeito funcionamento do conjunto, bem como para deliberar sobre a destituição do síndico; b) será exigida maioria que represente no mínimo dois terços do total dos proprietários do conjunto para deliberar a não reedificação em caso de incêncio ou outro sinistro que importe na sua destruição total; c) será exigida unanimidade para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do conjunto bem como para a realização de benfeitorias meramente voluptuárias; d) Será exigida unanimidade ainda para deliberar sobre o destino do conjunto ou de suas unidades autônomas, bem como para decidir sobre matéria que altere o direito de propriedade dos comunheiros; e) será exigida ainda maioria qualificada ou unanimidade para deliberações para as quais a lei imponha uma ou outra.
Artigo 12 - As deliberações das Assembléias serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente do seu comparecimento ou de seu veto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.
PARÁGRAFO ÚNICO - Nos oito dias que seguirem à Assembléia, o administrador enviará cópias das deliberações tomadas a todos os condôminos por carta
Artigo 13 - Nas Assembléias serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, as quais serão assinadas pelo presidente da mesa, pelo secretário e pelos condôminos presentes, que terão sempre o

AUTENTICAÇÃO
31 JAN 1996

direito de fazer constar as suas declarações de voto quando dissidentes.
PARÁGRAFO ÚNICO - As despesas com Assembléias serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas as Assembléia convocada para apreciação de recurso de condômino, será paga por este se o recurso for desprovido.

CAPÍTULO 4 - Da administração

Artigo 14 - A dministração caberá a um síndico, condômino ou não, eleito ou aclamado pelo prazo fixado nessa ocasião, podendo o mesmo ser reeleito.
PARÁGRAFO ÚNICO - Ao síndico compete: a) representar os condôminos em juizo e fora dele, ativa e passivamente, em tudo o que referir aos assuntos de interesse do condomínio; b) superintender a administração do conjunto; c) cumprir e fazer cumprir a lei, a presente convenção e as deliberações das Assembléias; d) ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança e conservação do conjunto; e) executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas em Assembléia; f) convocar as Assembléias quando julgar conveniente ou lhe for requerido fundamentadamente por um grupo de no mínimo 2/3 (dois terços) dos condôminos; g) prestar, no caso de reparos ou compra de materiais, a qualquer tempo, contas de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva, assim como dos orçamentos efetuados para a contratação de serviços; h) cobrar, inclusive em juizo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do conjunto aprovadas pela Assembléia; i) comunicar às Assembléias as citações que receber; j) procurar, por meios suassórios, dirimir divergências entre condôminos; k) entregar ao seu sucessor todos os livros e pertences em seu poder.
Artigo 15 - O síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade.
Artigo 16 - Nos seus impedimentos eventuais, o síndico deverá obrigatoriamente ser substituido por condômino escolhido por aclamação ou eleito em Assembléia e, em caso de vaga, a Assembléia elegerá outro para exercer a sua função. No caso de destituição o síndico prestará imediatamente contas de sua gestão.
Artigo 17 - O síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações assumidas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas funções, responderá porem pelo excesso de representações e pelos prejuizos a que der causa por dolo ou culpa.
Artigo 18 - Caberá ao síndico fornecer , sem qualquer exigência a não as prestações do condomínio rigorosamente em dia, declarações de quitação a pedido dos condôminos, nos moldes exigidos para Registro pela Lei n. 7.182/84, que alterou o parágrafo único do art. 4 da Lei 4.591/64. A exigência da comprovação de pagamento deve se restringir à última parcela quitada, sendo as restantes verificadas na contabilidade interna do condomínio.

CAPÍTULO 5 - do orçamento do condomínio

Artigo 19 - Constituem despesas comuns do conjunto: a) as relativas a conservação, limpeza e consertos das fachadas e calcadas; b) as relativas à manutenção das tubulações e instalações comuns do conjunto; c) o eventual prêmio de seguro do conjunto
Artigo 20 - O conjunto poderá ser segurado , a critério dos condôminos, contra incêndio ou qualquer outro risco que o possa destruir no todo ou em parte, em companhia idônea com aprovação da Assembléia, pelo respctivo valor, discriminado-se na apólice o de cada unidade autônoma.
PARÁGRAFO ÚNICO - É lícito a cada condômino, individualmente e a expensa própria, aumentar o seguro de sua unidade autônoma ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma.
Artigo 21 - A arrecadação para fazer face as despesas normais e

AUTENTICAÇÃO
A presente fotocópia é reprodução fiel do documento apresentado
CURITIBA
31 JAN 1996

direito de fazer constar as suas declarações de voto quando dissidentes.
PARÁGRAFO ÚNICO - As despesas com Assembléias serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas as Assembléia convocada para apreciação de recurso de condômino, será paga por este se o recurso for desprovido.

CAPÍTULO 4 - Da administração

Artigo 14 - A administração caberá a um síndico, condômino ou não, eleito ou aclamado pelo prazo fixado nessa ocasião, podendo o mesmo ser reeleito.
PARÁGRAFO ÚNICO - Ao síndico compete: a) representar os condôminos em juizo e fora dele, ativa e passivamente, em tudo o que referir aos assuntos de interesse do condomínio; b) superintender a administração do conjunto; c) cumprir e fazer cumprir a lei, a presente convenção e as deliberações das Assembléias; d) ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança e conservação do conjunto; e) executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas em Assembléia; f) convocar as Assembléias quando julgar conveniente ou lhe for requerido fundamentadamente por um grupo de no mínimo 2/3 (dois terços) dos condôminos; g) prestar, no caso de reparos ou compra de materiais, a qualquer tempo, contas de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva, assim como dos orçamentos efetuados para a contratação de serviços; h) cobrar, inclusive em juizo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do conjunto aprovadas pela Assembléia; i) comunicar às Assembléias as citações que receber; j) procurar, por meios suassórios, dirimir divergências entre condôminos; k) entregar ao seu sucessor todos os livros e pertences em seu poder.
Artigo 15 - O síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade.
Artigo 16 - Nos seus impedimentos eventuais, o síndico deverá obrigatoriamente ser substituido por condômino escolhido por aclamação ou eleito em Assembléia e, em caso de vaga, a Assembléia elegerá outro para exercer a sua função. No caso de destituição o síndico prestará imediatamente contas de sua gestão.
Artigo 17 - O síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações assumidas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas funções, responderá porem pelo excesso de representações e pelos prejuizos a que der causa por dolo ou culpa.
Artigo 18 - Caberá ao síndico fornecer , sem qualquer exigência a não as prestações do condomínio rigorosamente em dia, declarações de quitação a pedido dos condôminos, nos moldes exigidos para Registro pela Lei n. 7.182/84, que alterou o parágrafo único do art. 4 da Lei 4.591/64. A exigência da comprovação de pagamento deve se restringir à última parcela quitada, sendo as restantes verificadas na contabilidade interna do condomínio.

CAPÍTULO 5 - do orçamento do condomínio

Artigo 19 - Constituem despesas comuns do conjunto: a) as relativas a conservação, limpeza e consertos das fachadas e calcadas; b) as relativas à manutenção das tubulações e instalações comuns do conjunto; c) o eventual prêmio de seguro do conjunto
Artigo 20 - O conjunto poderá ser segurado , a critério dos condôminos, contra incêndio ou qualquer outro risco que o possa destruir no todo ou em parte, em companhia idônea com aprovação da Assembléia, pelo respctivo valor, discriminado-se na apólice o de cada unidade autônoma.
PARÁGRAFO ÚNICO - É lícito a cada condômino, individualmente e a expensa própria, aumentar o seguro de sua unidade autônoma ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma.
Artigo 21 - A arrecadação para fazer face as despesas normais e extraordinárias

AUTENTICAÇÃO
Fotocópia é reprodução autêntica do documento apresentado nesta data.
CURITIBA
31 JAN 1996

nárias será feita proporcionalmente às áreas das unidades.
Artigo 22 - Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos por ele praticados.
Artigo 23 - Na hipotese de ocorrer qualquer sinistro que cause a destruição no todo ou em parte do conjunto, proceder-se-á em cada caso, de conformidade com o que estabelece à respeito a Lei 4.591/64, nos seus artigos 13 e 17.

CAPÍTULO 6 - das penalidades

Artigo 24 - Os condôminos em atrazo com o pagamento das contribuições aprovadas em Assembléia para melhorias, manutenção e conservação do conjunto, pagarão juros de 1% (um por cento) ao mês, contados a partir da data do vencimento do respectivo prazo, mais multa de 10% (dez por cento), independentemente de interpelação, até uma mora de 30 (trinta) dias. Findo este, poderá o síndico cobrar-lhe o débito judicialmente, hipotese em que, alem dos juros moratórios, ficarão sujeitos à multa de 10% (dez por cento) em benefício do condomínio, mais correção do total acrescido, segundo índice de correção das TR (Taxa Referencial), ou, ainda, de outro índice que venha a ser aprovado em substituição ás mesmas pelo Conselho Monetário Nacional ou outro orgão encarregado de ditar as normas monetárias do Governo Federal, acrescido ainda das custas e honorários advocatícios.
Artigo 25 - Alem das penas cominadas em lei, fica ainda o condômino que transitória ou eventualmente perturbar o uso das coisas comuns ou der causa a despesas, sujeito a multa correspondente a até 2 (duas) vezes o salário mínimo vigente, sem prejuizo das demais consequências civeis e criminais do seu ato.
PARÁGRAFO ÚNICO - A multa será imposta e cobrada pelo síndico, com recurso do interessado para a Assembléia de condôminos.

CAPÍTULO 7 - disposições gerais e transitórias

Artigo 26 - A presente convenção que sujeita todos os ocupantes, ainda que mesmo eventuais do edifício ou de qualquer de suas partes, obriga todos os condôminos, seus sub rogados e sucessores a título universal ou singular.
Artigo 27 - Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação dos dispositivos da presente convenção.
Artigo 28 - Cópias desta convenção serão fornecidas a cada condômino, que não poderá alegar desconhecimento de qualquer de seus artigos.

Curitiba, 29 de outubro de 1993

ADRIANO SEPULVELO

05 NOV 1993

AUTENTICAÇÃO
CURITIBA
31 JAN 1996