

O Prefeito Municipal de Irati, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, conferidas pela Lei Orgânica Municipal, dentre outros dispositivos legais aplicáveis à espécie, apresenta a consideração dessa Casa de Leis, o seguinte:

PROJETO DE LEI Nº 141/2018

Súmula: Autoriza o Poder Executivo Municipal a instituir convenção de condomínio do Edifício Virgílio Moreira com a ACIAI – Associação Comercial e Empresarial de Irati, e dá outras providências.

Art. 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir convenção de condomínio do Edifício Virgílio Moreira com a ACIAI – Associação Comercial e Empresarial de Irati.

Art. 2º - Para a cobertura das despesas decorrentes da execução do art. 1º desta Lei, será utilizado crédito condicionado no orçamento municipal na seguinte dotação orçamentária:

20.000.00.000.0000.0.000	SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
20.001.00.000.0000.0.000	DEPARTAMENTO DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E RELAÇÃO DO TRABALHO
20.001.22.661.2201.1.222	ATIVIDADES DE FOMENTO À INDÚSTRIA
937 3.3.90.39.00.00 1000	OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA

Art. 3º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE IRATI, em 04 de dezembro de 2018.

Jorge David Derbli Pinto
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI Nº 141/2018

Súmula: Autoriza o Poder Executivo Municipal a instituir convenção de condomínio do Edifício Virgílio Moreira com a ACIAI – Associação Comercial e Empresarial de Irati, e dá outras providências.

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente.
Nobres Vereadores.

Este projeto de Lei tem por objetivo instituir a convenção de condomínio do Edifício Virgílio Moreira com a **ACIAI** - Associação Comercial e Empresarial de Irati.

A instituição do condomínio faz-se necessária a fim de regularizar junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Irati o 3º pavimento do edifício onde se localiza atualmente a Secretaria de Desenvolvimento Econômico, viabilizando definitivamente a averbação da edificação das unidades na matrícula imobiliária.

Certos da aprovação unânime de Vossas Excelências, subscrevemo-nos reiterando votos de consideração e apreço.

Atenciosamente

Jorge David Derbli Pinto
Prefeito Municipal

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VIRGÍLIO MOREIRA

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E EMPRESARIAL DE IRATI, registrada no CNPJ 78.246.535/0001-34, situada à Travessa Frei Jaime, 40, em Irati-PR e **MUNICÍPIO DE IRATI-PR**, CNPJ 75.654.374/0001-82, situada à Rua Cel. Emílio Gomes, 22, através do presente instrumento particular, na qualidade de proprietários das unidades autônomas do Condomínio denominado **EDIFÍCIO VIRGÍLIO MOREIRA**, instituem a presente convenção de condomínio, nos termos dos artigos 1.333 e seguintes do Código Civil, que terá efeitos para todos os condôminos das unidades autônomas e sucessores a qualquer título, como segue:

Art. 1º - O Condomínio “**EDIFÍCIO VIRGÍLIO MOREIRA**”, localizado nesta cidade, à Rua da Cidadania Travessa Frei Jaime, 40 será regido pelas disposições legais atinentes, em especial pela Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e pela presente Convenção, que regulará as relações condominiais, sob seus diversos aspectos e está assentado sobre o terreno com a superfície de 522,74 m² (quinhentos e vinte e dois metros quadrados e setenta e quatro centímetros), situado na Rua da Cidadania Frei Jaime, 40, conforme matrícula 7465 retificada posteriormente pela matrícula nº 18.244.

Art. 2º - Trata-se de um prédio com 03 pavimentos, com a seguinte composição: térreo, 1º e 2º PAVIMENTOS são compostos, cada um, de salas comerciais. O empreendimento está submetido ao regime do Condomínio Edifício regulado a partir do artigo 1.331 do Código Civil, instituído em condomínio especial e individualizadas as unidades autônomas na forma abaixo.

DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 3º - O Condomínio “**Edifício Virgílio Moreira**”, é constituído de 03 unidades autônomas, destinadas a fins comerciais. O edifício possui fechamento em alvenaria de tijolos cerâmicos com estrutura de concreto armado pré-moldado. É constituído

de bloco único com **663,00m²** de área construída total, abrigando salas comerciais, em três pavimentos assim distribuídos:

- **TÉRREO**: com área construída total de 221,00m²;
- **1º PAVIMENTO**: com área construída total de 221,00m²;
- **2º PAVIMENTO**: com área construída total de 221,00m²;

Caracterização das unidades autônomas:

- 1) **PAVIMENTO TÉRREO** do Edifício, pavimento institucional pertencente à ACIAI – Associação Comercial e Empresarial de Irati , tem 03 acessos, dois deles voltados para a rua Frei Jaime, exclusivos às salas deste pavimento e o terceiro localizado na lateral direita de quem da rua observa o edifício, de uso comum, e que dá acesso aos demais pavimentos do edifício, através da escada e elevador. Com área de uso comum de **39,51 m²**, possui área privativa real de **181,49 m²**, que equivale ao coeficiente de proporcionalidade de **0,312219** ou **31,22%** do terreno e das coisas e áreas comuns do imóvel acima descrito;
- 2) **1º PAVIMENTO** do Edifício, pavimento institucional pertencente à ACIAI – Associação Comercial e Empresarial de Irati, tem acesso aos demais pavimentos do edifício através da escada e elevador. Com área de uso comum de **21,10 m²**, possui área privativa útil de **199,90 m²**, que equivale ao coeficiente de proporcionalidade de **0,343890** ou **34,39%** do terreno e das coisas e áreas comuns do imóvel acima descrito;
- 3) **2º PAVIMENTO** do Edifício, pavimento público pertencente à Prefeitura Municipal de Irati, tem acesso aos demais pavimentos do edifício através da escada e elevador. Com área de uso comum de **21,10 m²**, possui área privativa útil de **199,90m²**, que equivale ao coeficiente de proporcionalidade de **0,343890** ou **34,39%** do terreno e das coisas e áreas comuns do imóvel acima descrito;

DAS ÁREAS COMUNS

Art. 4º - Constituem-se áreas e partes comuns do edifício, indivisíveis e inalienáveis destacadamente da respectiva unidade, bem como insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino, além do terreno e das demais já expressamente enumeradas no § 2º do artigo 1.331 do Código Civil. São consideradas **ÁREAS COMUNS** do Edifício Virgílio Moreira:

- O solo onde está construído o edifício, com área de 522,74m²;
- As fundações e a estrutura (pilares, vigas e lajes) do edifício;
- As paredes de fechamento externo do edifício e as que delimitam as áreas de circulação comum, bem como seus respectivos revestimentos;
- A escada de acesso e seus guarda-corpos e revestimentos, bem como as áreas de circulação comum;
- O fosso do elevador e todos os equipamentos que dele fazem parte;
- Os hidrômetros, reservatórios, registros e tubulações das prumadas de distribuição de água;
- Todo o sistema de cobertura do edifício;
- As prumadas de coleta de esgotos sanitários;
- A tubulação de captação e condução de águas pluviais;
- A central, registros, reservatórios e tubulações de distribuição de GLP;
- O poste e quadros de medição de energia. Os quadros, cabos e tubulações de distribuição de energia elétrica, bem como todo o sistema de iluminação externa, da escada e das áreas de circulação comum;
- O sistema de alimentação de energia elétrica do elevador;
- O poste, quadros, cabos e tubulações de distribuição de telefonia;
- Os muros, portões, calçadas e seus respectivos revestimentos;
- Os extintores e todo o sistema de prevenção de incêndios do edifício;
- As lixeiras e caixas de correspondência;

DAS QUOTAS PROPORCIONAIS PARA RATEIO DAS DESPESAS

Art. 5º - As despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio serão rateadas proporcionalmente à fração ideal de cada condômino e cobradas mensalmente.

Parágrafo Primeiro: São consideradas despesas ordinárias: manutenção mensal do elevador e suas peças de reposição, mensalidade do sistema de monitoramento de alarme e segurança e suas peças de manutenção e reposição, água, esgoto, luz e serviços e material de zeladoria.

Parágrafo Segundo: São consideradas despesas extraordinárias: as despesas de manutenção predial, tais como: lavagem, pintura, reparos, jardinagem e outros que se façam necessários à manutenção e conservação predial.

Parágrafo Terceiro: As despesas ordinárias e extraordinárias serão rateadas respeitando o coeficiente de proporcionalidade de cada condômino.

Parágrafo Quarto - O atraso no pagamento da contribuição condominial sujeitará o condômino faltoso ao pagamento de uma multa de 2% sobre o valor da contribuição, mais a atualização monetária e juros de 1% ao mês, valores estes que deverão ser compulsoriamente cobrados pelo Síndico.

Art. 6º - É vedada a alienação ou qualquer forma de cessão de posse de áreas de uso comum ou de parte acessória das unidades autônomas para pessoa estranha ao condomínio.

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 7º - A administração do condomínio ficará a cargo de um Síndico, que será o presidente da Associação Comercial e Empresarial de Irati.

Art. 8º. - O Síndico terá mandato de duração de dois (2) anos, ocorrendo no mesmo período das eleições dos mandatos da Associação Comercial e Empresarial de Irati, podendo ser reeleito, em conformidade com o Estatuto Social da Entidade.

Art. 9º. – Ao Síndico compete a representação judicial e extra-judicial ao condomínio.

Art. 10º. - O Síndico poderá contratar e demitir empregados que sejam necessários ao condomínio, autorizar despesas incluídas no orçamento, efetuar pagamento, abrir e movimentar contas em bancos.

Parágrafo único - Despesas não incluídas no orçamento do edifício ou que extrapolem o valor das cotas normais de contribuição condominial, somente poderão ser feitas uma vez autorizadas em assembléia geral com convocação expressa para esta finalidade.

Art. 11º. - O Síndico prestará contas mensalmente aos demais condôminos.

Parágrafo único - Independentemente da prestação de contas, cada condômino poderá exigir melhores esclarecimentos e a apresentação dos comprovantes das contas.

Art. 12º. - O Síndico poderá ser destituído em assembléia convocada expressamente para tal fim.

Art. 13º. - O Síndico não terá direito a remuneração.

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Art. 14º. - As assembléias gerais realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, no mês de novembro; e extraordinariamente, por convocação do Síndico, ou de condôminos que representem no mínimo um quarto (1/4) das frações ideais.

Art. 15º. - A convocação será feita por edital a ser afixado em quadro mural do edifício por um período não inferior a dez (10) dias, bem como será enviado mediante correspondência registrada para o endereço de cada condômino.

Art. 16º. - O condômino que não tiver o seu endereço no edifício deverá ser comunicado diretamente da realização da assembléia geral, com antecedência mínima de dez (10) dias, mediante meio que possibilite a prova do recebimento,

podendo ser utilizado para tal fim o A.R. postal, notificação pessoal ou por serviço registral, ou qualquer outra forma idônea.

Parágrafo único. A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Art. 17º. - Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembléia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

§ 1º - Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino.

§ 2º - Em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

Art. 18º. - As decisões da assembléia geral obrigam a todos, presentes ou não, e deverão ser comunicadas aos condôminos ausentes, pelo mesmo processo previsto no artigo 17.

Art. 19º. - Depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos a alteração da convenção e do regimento interno; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação pela unanimidade dos condôminos.

DO FUNDO DE RESERVA

Art. 20º. - Será formado um Fundo de Reserva para atender às necessidades previstas em lei, mediante a contribuição de dez por cento (10%) sobre o valor da cota condominial e cujo valor deverá ter escrituração a parte.

Parágrafo único - O Fundo de Reserva somente poderá ser utilizado mediante aprovação em assembléia geral.

DO REGIMENTO INTERNO

Art. 21º. - Todas as pessoas, condôminos, ocupantes, a qualquer título, que se utilizam do Condomínio, são obrigados a cumprir, respeitar e fiscalizar a observância das disposições desta Convenção, que só poderá ser alterada no todo ou em parte, desde que assim fique resolvido, a qualquer tempo, por decisão dos Condôminos em Assembléia Geral Extraordinária, tomada pelo mesmo número de votos previstos para a alteração desta Convenção, devendo as modificações constar de escritura pública ou instrumento particular devidamente registrado.

Parágrafo único - São condôminos os proprietários, ou detentores de direito real sobre as unidades comerciais, sendo que os arrendatários e os locatários dos imóveis não são considerados condôminos.

Art 22º. – Em caso de venda de quaisquer das unidades, fica a preferência de aquisição do imóvel de um para outro condômino proprietário de unidade do imóvel.

Art. 23º. - Em caso de venda, doação, legado, usufruto, cessão de direitos, locação ou qualquer forma legal de transação, que importe na transferência da propriedade, ou da posse de suas respectivas unidades autônomas, os adquirentes, quer da propriedade, quer da posse, ficam automaticamente obrigados à observância de todos os dispositivos desta Convenção, ainda que nenhuma referência a esta cláusula seja feita no contrato público ou particular, pelo qual se efetive a transferência e aquisição da propriedade ou da posse.

Art. 24º. - Os ocupantes a qualquer título, que não sejam proprietários, cessionários do direitos pertinentes às unidades autônomas, não terão, perante o Condomínio, qualquer representação, salvo os arrendatários e locatários nas decisões da Assembléia que envolvam despesas ordinárias do Condomínio.

Art. 25º. - São direitos de cada condômino, arrendatário ou ocupante e empregados a qualquer título, que se utilizem do Condomínio:

1. usar, gozar e dispor da sua unidade autônoma, com exclusividade e segundo suas conveniências e interesses, sem qualquer tipo de anuência ou ingerência do

município, observadas as normas de boa vizinhança e respeitadas as disposições desta convenção, de maneira a não prejudicar igual direito dos demais condôminos, arrendatários ou ocupantes a qualquer título, assim como não comprometer a segurança, higiene e o bom nome do Condomínio;

2. usar as partes e coisas comuns conforme o seu destino e sem causar dano ou incômodo aos demais condôminos, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos;

3. examinar livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e documentos outros do condomínio, podendo ainda, a qualquer tempo solicitar informações ao Síndico ou Sub-Síndicos, acerca de questões atinentes à administração do condomínio;

4. fazer consignar no livro de atas da Assembléia ou no livro de reclamações do condomínio eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra decisões e atos que repute prejudiciais à boa administração do empreendimento, solicitando ao Síndico, se for o caso, a adoção das medidas corretivas adequadas.

Art. 26º. - São deveres de cada condômino, arrendatário, ocupantes e empregados a qualquer título:

1. cumprir, fazer cumprir, respeitar e fiscalizar a observância do disposto nesta Convenção, nas normas relativas ao Condomínio Edilício regulado a partir do artigo 1.331 do Código Civil e no regimento interno, aprovado em Assembléia Geral pelos titulares de direitos que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais que compõem o Condomínio;

2. concorrer na proporção fixada para sua unidade, com as despesas ordinárias necessárias à conservação, funcionamento, limpeza e segurança do Condomínio, incluindo o prêmio de seguro da unidade e partes comuns, e, ainda, com qualquer outra despesa, seja de que natureza for, desde que aprovada em Assembléia, nos termos da lei e desta Convenção;

3. suportar, na mesma proporção, os ônus a que tiver ou ficar sujeito o Condomínio, em seu conjunto;

4. zelar pelo asseio e segurança do Condomínio, devendo o lixo das unidades ser acondicionado em sacos plásticos perfeitamente fechados e colocados em local e horário estipulado pelo síndico, para coleta;

5. exigir do síndico ou administrador as providências que forem necessárias ao cumprimento fiel da presente Convenção;
6. comunicar ao síndico qualquer caso de moléstia epidêmica para fins de providências junto à Saúde Pública;
7. facilitar ao síndico, ao proprietário ou seus prepostos, o acesso às unidades onde residem.

Parágrafo único - Aplicam-se aos demais freqüentadores do condomínio todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino das unidades e partes comuns.

Art. 27º. - É vedado aos condôminos, arrendatários, ocupantes a qualquer título, e empregados:

1. alterar a forma, materiais, pintura, cores e tonalidades dos elementos dos componentes das fachadas, tais como, paredes, esquadrias, forros, tetos, beirais, tabeiras etc., salvo as modificações permitidas nesta Convenção e, ainda assim, desde que previamente aprovada em Assembléia Geral Extraordinária, convocada para esse fim, por decisão tomada nos termos do que dispõe esta Convenção;
2. retirar, alterar, ou substituir, por tipos diferentes, materiais de acabamentos internos da unidade residencial autônoma de que não seja proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário, sem a prévia e expressa anuência do proprietário, preservando, no caso de necessidade de obras de manutenção, as especificações originais, quer sejam de pisos, paredes, tetos, esquadrias internas, ferragens, instalações, louças e metais sanitários, etc.
3. destinar a unidade autônoma de sua propriedade, ou que ocupe, bem como às partes comuns, utilização diversa da finalidade exclusivamente estabelecida nesta Convenção ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade, à higiene e à segurança das pessoas, dos demais condôminos, arrendatários, ocupantes, suas famílias e empregados;
4. instalar em qualquer dependência do Condomínio ou suas unidades autônomas, qualquer atividade comercial, cultural ou recreativa, incluindo, entre outras: hospedarias, repúblicas, oficinas, de qualquer natureza, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, cursos ou escolas, entidades ou agremiações estudantis, laboratórios de análises químicas, enfermarias, atelieres de corte e costura, salões de beleza, cabeleireiros, manicures, instituições destinadas à

prática de cultos religiosos, assim como sublocações de forma geral e qualquer outra destinação que não a **comercial**.

5. executar serviços de lavagem e qualquer conserto de carros, mecânica ou lanternagem, nos locais destinados à guarda dos mesmos, salvo pequenos reparos necessários a desenguiçar veículos próprios;

6. usar, subarrendar, ceder ou alugar as unidades residenciais e partes comuns para fins incompatíveis com a decência e o sossego do Condomínio ou permitir a sua utilização por pessoa de maus costumes passíveis de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer modo ou forma, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do Condomínio;

7. remover o pó de tapetes e cortinas e outros pertences nas janelas, promovendo a limpeza de sua unidades em prejuízo das partes comuns;

8. estender ou secar roupas, tapetes, toalhas e outros pertences em locais visíveis do exterior das unidades;

9. violar de qualquer forma a lei do silêncio, usar aparelhos radiofônicos, alto-falantes, televisão e similares, buzinas, instrumentos de sopro, corda, percussão e quaisquer outros, em elevado som, de modo que perturbe o sossego dos condôminos e moradores vizinhos;

10. promover, sem o conhecimento e anuência prévia do síndico, festas, reuniões e ensaios em suas unidades ou partes comuns, com orquestras e conjuntos musicais, quaisquer que sejam os gêneros de música;

11. usar rádios transmissores e receptores que causem interferência nos demais aparelhos elétricos existentes no condomínio e de propriedade e uso dos demais condôminos e moradores;

12. usar aparelhos como fogões, aquecedores e similares, do tipo que não seja a gás e a eletricidade;

13. lançar papéis, cinzas, pontas de cigarro, líquidos, lixo e quaisquer outros objetos e detritos por locais e formas que não apropriados ou previstos no artigo 8º, letra "d";

14. usar toldos externos, sanefas ou equivalentes nas janelas, varandas, terraços, áreas de serviço ou amuradas;

15. usar nas pias, ralos, lavatórios, vasos e demais instalações sanitárias das unidades produtos que provoquem entupimentos ou que contenham agentes corrosivos;

16. deixar de reparar, no prazo de 48 horas, os vazamentos ocorridos na canalização secundária que sirva privativamente a sua unidade autônoma, bem

como infiltrações nas paredes e pisos das mesmas, respondendo pelos danos que porventura ditos vazamentos e infiltrações vierem a causar à unidade autônoma de terceiros;

17. gritar, conversar, discutir em voz elevada, e ainda, pronunciar palavras de baixo calão, nas dependências do Condomínio, áreas de serviço, partes comuns etc., que comprometam o bom nome do Condomínio, com violação das normas elementares da boa educação;

18. permitir e realizar jogos infantis em outras partes que as destinadas aos mesmo;

19. utilizar-se das pessoas a serviço do condomínio , para seus serviços particulares no horário de trabalho dos mesmos;

20. guardar explosivos e inflamáveis nas unidades residenciais e dependências ou quaisquer dependências do Condomínio, queimar fogos de artifícios de qualquer natureza, ter ou usar instalações ou materiais suscetíveis que, de qualquer forma, possam afetar a saúde e a segurança dos demais moradores do Condomínio, ou de que possa resultar o aumento do prêmio do seguro;

21. instalar no Condomínio rádio amador de qualquer amplitude, fios ou condutores, colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou reclames na parte externa do Condomínio, prejudicando a sua estética, e ainda usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações ou ruídos excessivos;

22. obstruir o passeio, entrada, áreas comuns, ainda que em caráter provisório, ou utilizar algumas dessas dependências para qualquer fim que não o de trânsito;

Art. 28º. - As disposições desta convenção, na íntegra ou parcialmente, poderão ser afixadas nas áreas comuns do Condomínio e em outros locais, a critério do síndico.

Art. 29º. - Os casos omissos serão resolvidos em assembléia geral, pela utilização das normas gerais reguladoras da matéria e pela aplicação dos princípios comuns à administração de condomínios.

DO FORO

Art. 30º. Para dirimir quaisquer questões decorrentes da presente Convenção de Condomínio, fica eleito o Foro da Comarca de IRATI-PR.

Local e data _____

Associação Comercial e Empresarial de Irati

Elias Sidnei Mansur - presidente
CPF 128.016.829-34

Município de Irati-PR

Jorge David Derbli Pinto – prefeito municipal
CPF 411.484.799-53