

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

PARANOA PARANOA SHOPPING SCP, inscrita no CNPJ 28.899.199/0001-50, com sede na EQ 2/3 Conjunto Comercial 2 lotes 4, 5 e 6, no PARANOA PARQUE, BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL, neste ato representada por seu advogado, na qualidade de proprietária do imóvel localizado na EQ 2/3 Conjunto Comercial 2 lotes 4, 5 e 6, no PARANOA PARQUE, BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL, por este instrumento e na melhor forma de direito estabelece a presente **MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, regida pela Lei nº 4.591 de dezembro de 1964, regulamentada pelo decreto nº 55.815, de 08 de março de 1965, com as alterações introduzidas pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965, e pelos artigos 1.331 a 1.358, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que instituiu o Código Civil Brasileiro, e pela Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004 e demais legislações pertinentes à espécie, mediante os seguintes artigos e capítulos:

DAS DEFINIÇÕES BÁSICAS

Nesta **MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** as expressões abaixo terão os seguintes significados:

PARANOA SHOPPING SCP : é o centro de compras a ser construído na EQ 2/3 Conjunto Comercial 2 lotes 4, 5 e 6, no PARANOA PARQUE, BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL, de acordo com estudos técnicos adequados, visando congregar num mesmo local adequada e diversificada concentração de serviços e ramos de comércio, distribuídos segundo um plano global, visando um pleno atendimento aos consumidores;

PARANOÁ SHOPPING SCP ou EMPREENDEDORA: é a desenvolvedora e proprietária do **PARANOA SHOPPING SCP** ;

ADMINISTRADORA – É a empresa contratada para administrar todo o **Condomínio**.

LOJA DE USO COMERCIAL: é o espaço físico, tal como individualizado na planta, destinado a cada ramo de atividade, dimensionado e posicionado segundo o plano de diversificação de atividades, constituindo uma célula comercial e não se confundindo com a acepção traduzida pela palavra loja, uma vez que toda LUC é parte inseparável de um todo harmônico;

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

SÍNDICO - Pessoa física ou jurídica que representa legalmente o **Condomínio** perante as autoridades públicas e privadas, eleito em AGC, com mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição, sendo-lhe atribuídos os poderes para gerir e fiscalizar o uso das áreas e coisas comuns, além dos poderes que lhe são conferidos nesta **Convenção**, no Código Civil e na Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1.964.

Assembléia Geral dos Condôminos - A **Assembléia Geral dos Condôminos** é soberana para todo e qualquer interesse dos **PARANOA SHOPPING SCP**, do seu terreno e das suas dependências e instalações comuns, inclusive para modificar a presente **Convenção** e o **Regimento Interno**, respeitando a presente **CONVENÇÃO**, o **REGIMENTO INTERNO** e a legislação pertinente vigente.

Conselho Consultivo, Deliberativo e Fiscal - O **Conselho** é o Órgão Consultivo e fiscalizador da **Administração do Condomínio**, composto por 3 (três) membros, obrigatoriamente **Condôminos**, com mandatos de 2 (dois) anos, reelegíveis, com exercício dos respectivos mandatos sem qualquer remuneração, eleitos nos termos desta **Convenção**, na mesma AGE (AGC) que elege os demais membros da **Administração do Condomínio (Síndico e Conselho)**, com a obrigação exclusiva de assessoramento ao **Síndico** na solução de problemas inerentes ao **Condomínio** e de examinar e fiscalizar as contas, livros e demais assentamentos relativos à **Administração do Condomínio**.

Condomínio - É o empreendimento dividido horizontalmente e fracionado em **Unidades** autônomas, cujos **Condôminos** têm o direito de utilização das partes comuns e com exclusividade das referidas **Unidades**. A este empreendimento, para os fins presentes, foi atribuído o nome de **PARANOA SHOPPING SCP**. Para os fins deste instrumento o **Condomínio** poderá também ser designado por empreendimento, conjunto arquitetônico ou prédio.

Condômino - É todo aquele que tenha direito de propriedade ou de posse sobre as **Unidades Autônomas**, podendo ser tanto o titular do domínio, como o titular de direitos aquisitivos sobre **Unidade Autônoma**.

Convenção de Condomínio - É o instrumento jurídico que reúne as normas reguladoras do **Condomínio** de forma a conjugar a liberdade individual dos **Condôminos** e as restrições impostas pelas normas legais e contratuais que normatizam o uso coletivo.

Usuário - É a pessoa a qualquer título que detém a mera posse sem *animus dominus*, das **Unidades Autônomas** e/ou áreas comuns,

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

bem como se utiliza dos serviços conhecidos ou postos à disposição no âmbito do **Condomínio**.

Estacionamento Descoberto – Estrutura planejada composta por vagas de garagens de uso comum destinadas à guarda de veículos de pequeno e médio porte, que poderão ser exploradas comercialmente.

Estacionamento Rotativo - Estrutura planejada composta por vagas de garagens, destinadas à guarda de veículos de pequeno e médio porte, de propriedade dos **Condôminos** da **ÁREA DE ESTACIONAMENTO** que poderão explorar comercialmente a propriedade.

Vagas de Estacionamento para Pessoas Portadoras de Deficiência ou com Dificuldade de Locomoção – São as áreas de uso privativo, localizadas no estacionamento descoberto, destinadas à guarda de veículos, correspondendo a 2% (dois por cento) do total de vagas de uso público, sinalizadas para uso exclusivo de veículos que transportem pessoas portadoras de deficiência (física ou visual) ou com dificuldade de locomoção, conforme Art. 7º da Lei nº 10.098/2000 (Acessibilidade) e Resolução CONTRAN nº 304/2008.

Vagas de Estacionamento para Idosos – São as áreas de uso privativo, localizadas no estacionamento descoberto, destinadas à guarda de veículos, correspondendo a 5% (cinco por cento) do total de vagas de uso público, sinalizadas para uso exclusivo de condutores ou passageiros maiores de 60 anos, conforme Art. 41 da Lei 10.741/2003 (Estatuto do Idoso) e Resolução CONTRAN Nº 303/2008.

PARANOA PARANOA SHOPPING SCP – Edificação onde se situa o **Condomínio**.

Assembléia Geral dos Condôminos – A **Assembléia Geral dos Condôminos** é soberana para todo e qualquer interesse do **PARANOA SHOPPING SCP** do seu terreno e das suas dependências e instalações comuns, inclusive para modificar a presente **Convenção** e o **Regimento Interno**, respeitando a presente **Convenção**, o **Regimento Interno** e a legislação pertinente vigente.

Unidades Autônomas – São as partes de propriedade autônoma e exclusiva, consistindo, no caso, um prédio de unidades comerciais do tipo salas comerciais, praça de alimentação, lojas âncoras, administração, e áreas de estacionamento.

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASILIA DISTRITO FEDERAL

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS
Capítulo Primeiro
DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 1º - O **CONDOMÍNIO** do **PARANOA SHOPPING SCP** , localizado na na EQ 2/3 Conjunto Comercial 2 lotes 4, 5 e 6, no PARANOA PARQUE, BRASILIA DISTRITO FEDERAL , será regido pelo Código Civil Brasileiro e Lei 4.591 e pela presente **CONVENÇÃO**, que regulará as relações sob seus diversos aspectos.

Capítulo Segundo
DO TERRENO

Art. 2º - O terreno onde será construído o **PARANOA PARANOA SHOPPING SCP** é constituído dos Lotes localizados a EQ 2/3 Conjunto Comercial 2, lotes 4, 5 e 6, no PARANOA PARQUE, BRASILIA DISTRITO FEDERAL, com área de 5.600,00 m².

Parágrafo Único - Dito terreno é objeto da MATRICULA A FOLHA 4187- E FOLHA 066 DO 1º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília da Comarca do DISTRITO FEDERAL.

Capítulo Terceiro
DAS CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Art. 3º - A edificação é composta de um prédio destinado a CCDU - Locação de espaços comerciais - , sendo:

01 unidade autônoma denominada Estacionamento coberto e descoberto contendo 125 vagas e suas circulações de veículos e pedestres.

02 Unidades de Box : 279

03 Unidades de lojas : 252

01 unidade autônoma denominada administração

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOÁ SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOÁ PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

Art. 4º - São as seguintes descrições do empreendimento:

O **PARANOÁ SHOPPING SCP** é uma obra vertical com destinação para uso comercial, cuja incorporação, construção e locação são de responsabilidade da EMPREENDEDORA/PARANOÁ SHOPPING SCP.

O Empreendimento tem **02** pavimentos assim discriminados :

a) SUB-TÉRREO:

Composto por **01** unidade autônoma denominada Estacionamento coberto sub-térreo, contendo 125 vagas cobertas e descobertas e suas circulações de veículos e pedestres; nas áreas comuns temos, central de gás, lixeira, casa de bombas, geradora de água quente, cômodos para gerador, escada de acesso aos apartamentos, hall dos elevadores e 06 elevadores;

b) TÉRREO :

Composto por **01** unidade autônoma denominada térreo, contendo 361 Box e lojas, banheiros , escadas rolantes , 6 elevadores e hall de elevadores mais as áreas comuns.

c) PAVIMENTO SUPERIOR

Composto por uma unidade autônoma denominada pavimento superior com 252 box e lojas, banheiros , escadas rolantes , 6 elevadores e hall de elevadores mais as áreas comuns.

e) COBERTURA :

Nas áreas comuns temos: casa de máquinas dos elevadores, cômodo para barrilete e escadaria.

PARTES COMUNS DO EMPREENDIMENTO:

As partes e coisas de propriedade de uso comum dos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, com acessórios indissolavelmente ligadas as unidades autônomas e ao conjunto do PARANOÁ SHOPPING SCP são as referidas no parágrafo 2º do artigo 1.331, do Código Civil, e de um modo geral, são as seguintes: O terreno, a estrutura de concreto armado, as instalações troncos de água, luz, telefone, esgotos, etc, até o ponto de intersecção com as ligações próprias de cada unidade autônoma, bem como os ramais que servem as

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOÁ SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOÁ PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

dependências de uso comum. As instalações contra-incêndio, os coletores e condutores de águas pluviais e os reservatórios de águas potável, os reservatórios de água servida, os elevadores e respectivas casa de máquinas. As escadarias no geral e halls de acesso aos pavimentos. Enfim, todas as dependências, equipamentos e instalações destinadas ao bom funcionamento do PARANOÁ SHOPPING SCP como um todo, e não definidas como unidades autônomas ou a elas vinculadas.

Capítulo Quarto DAS ÁREAS DE USO COMUM E PRIVATIVAS

Art. 5º - Além do terreno onde se assenta a construção do **PARANOÁ SHOPPING SCP** constituem partes de uso comum – áreas de propriedade e de uso comum de divisão proporcional – dos **Condôminos**, inalienáveis e indivisíveis, com acessórios indissolúvelmente ligados às **Unidades Autônomas** e ao conjunto do **PARANOÁ SHOPPING SCP** as referidas no artigo 3º da Lei nº 4.591, de 1964 que, de um modo geral, são as seguintes:

- a) A estrutura de concreto armado, as instalações troncos de água, luz, telefone, esgotos etc., até o ponto de interseção com as ligações próprias de cada **Unidade** autônoma, bem como os ramais que servem as dependências de uso comum.
- b) O telhado, as instalações contra incêndio, os coletores e condutores de águas pluviais e os reservatórios inferior e superior.
- c) As casas de bombas de água potável e respectivas bombas, os elevadores e respectivas casas de máquinas, escadarias no geral, *halls* de acesso ao térreo, pavimentos tipo subsolo: cômodo da Companhia de Energia Elétrica, lixeiras e circulações do subsolo.
- d) Enfim, todas as dependências, equipamentos e instalações destinadas ao bom funcionamento do **PARANOÁ SHOPPING SCP** como um todo, e não definidas como **Unidades** autônomas ou elas vinculadas.

Art. 6º - São áreas de uso privativo de divisão não proporcional, observadas as normas da *NB 140*, da *ABNT* (Associação Brasileira de Normas Técnicas), as constantes na presente **Convenção**.

Art. 7º - As **Unidades** de propriedade e uso privativo têm suas descrições, áreas e locatários constantes na presente **Convenção**.

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

**Capítulo Quinto
DO MODO E USO DAS PARTES**

Art. 8º - O uso e a fruição das partes de propriedade exclusiva – áreas privativas – e bem assim das áreas de uso comum de divisão não proporcional que lhe são vinculadas por seus respectivos proprietários, observadas as finalidades de utilização só encontra limite na legislação, nas normas desta **Convenção** e do **Regimento Interno** e no bem comum dos **Condôminos**

Art. 9º - As partes de propriedade e uso comum de divisão proporcional destinam-se à utilização coletiva dos **Condôminos** respeitadas as disposições legais, as normas da presente **Convenção** e do **Regimento Interno**.

Art. 10 – As lojas, administração e a área de estacionamento possuem destinação **DE USO COMERCIAL**, sendo vedado o uso, a conversão ou a adaptação para qualquer outro fim, salvo se expressamente aprovado pela unanimidade dos **Condôminos**.

Art. 11 - O uso dos serviços e partes de uso comum, pelos **Condôminos** estará sujeito a que dele não resulte dano, embaraço ou incômodo aos mesmos e aos demais **Condôminos** ou usuários.

Art. 12 - Além das proibições constantes dos art. 10º da Lei nº 4.591, de 16/12/1964 é dever dos **Condôminos** respeitar as disposições da presente **Convenção** e da **Assembléia Geral**.

Art. 13 - Aplicam-se aos ocupantes do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino das partes.

**Capítulo Sexto
DOS ÓRGÃOS DO CONDOMÍNIO**

Art. 14 - São **ÓRGÃOS do CONDOMÍNIO**:

I - A **Administração**;

II - O **Conselho Consultivo, Deliberativo e Fiscal**; e

III - A **Assembléia Geral**.

**SECÇÃO I
DA ADMINISTRAÇÃO DIRETA DO CONDOMÍNIO**

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

Art. 15 - A **Administração do Condomínio** será exercida pelo **Síndico**, na forma do parágrafo 6º, do art. 22, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, os quais poderão ser **Condôminos**, ou pessoas físicas ou jurídicas, estranhas ao **Condomínio**.

Art. 16 - Ao **Síndico** caberá a administração do **Condomínio**, nos termos da legislação pertinente e de acordo com as normas da presente **Convenção**.

Art. 17 - O **Síndico**, na administração do **Condomínio**, será assessorado pelo **Conselho Consultivo, Deliberativo e Fiscal**.

Art. 18 - O **Síndico** será eleito na **Assembléia Geral Ordinária**, pelo período de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito por igual período.

Art. 19 - A eleição do **Síndico**, se este for **CONDÔMINO** será feita pela maioria simples dos **Condôminos** presente à **Assembléia Geral**, tomados os votos nos termos previstos na **SECÇÃO III**, do presente Capítulo.

Art. 20 - A eleição do **Síndico**, se este for pessoa física ou jurídica, estranha ao **Condomínio**, será efetivada pelo mínimo de **Condôminos** que representem a maioria dos votos dos **Condôminos** presentes.

Parágrafo Único - Na hipótese do presente artigo, a **Administração do Condomínio** será contratada com a pessoa estranha ao **Condomínio**, a qual serão outorgados poderes gerais, se poderes especiais não conferir a **Assembléia Geral** que a determinar.

Art. 21 - A remuneração mensal do **Síndico**, quando for o caso, será fixada pela **Assembléia Geral** que o eleger.

Art. 22 - **Compete ao Síndico:**

- a) Representar, ativa e passivamente, o **Condomínio** em juízo ou fora dele, praticando todos os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites da lei, nos termos da presente **Convenção**, do **Regimento Interno** e do eventual mandato que lhe for outorgado, inclusive contratando advogado e investindo-o, dos poderes que se fizerem necessários;
- b) Exercer a administração interna do **Condomínio**;
- c) Admitir e despedir empregados, fixando-lhes os salários, nos limites da verba autorizada pela **Assembléia Geral**, bem como as respectivas atribuições;
- d) Ordenar serviços de reparação, manutenção ou obras, de caráter urgente, nos limites das disponibilidades do **Condomínio**,

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

sujeitando-se as que as ultrapasse ao assentimento da **Assembléia Geral**.

- e) Depositar em estabelecimento bancário de sua escolha as importâncias do **Condomínio**, movimentar as respectivas contas, sempre que possível, por cheque nominativos, por operações de débito e crédito de caixas eletrônicos, via internet ou com a utilização de cartão magnético.
- f) Manter escrituração, em livros próprios, das entradas e saídas de recursos financeiros, prestando contas de sua administração à **Assembléia Geral**, acompanhada de relatório circunstanciado, com parecer do **Conselho**;
- g) Efetuar balancetes mensais e semestrais, que ficarão, por cópia, à disposição de todos os **Condôminos**, mantendo a escrituração e os comprovantes de receitas e despesas para exame Consultivo;
- h) Assinar propostas de seguros relativo às áreas de uso comum e pagar os respectivos prêmios;
- i) Cobrar as importâncias devidas pelos **Condôminos**, impor multas, previstas em lei, nesta **Convenção**, ou no **Regimento Interno**;
- j) Praticar os demais atos de administração cumprindo e fazendo cumprir as disposições desta **Convenção**, do **Regimento Interno** e da **Assembléia Geral**, praticando os necessários e indispensáveis de caráter urgente e relacionados, com o interesse comum a todo o **PARANOA SHOPPING SCP "ad referendum"** da **Assembléia Geral**.

Parágrafo Primeiro - O **Síndico**, mediante aprovação da **Assembléia Geral**, poderá delegar a pessoa ou empresa de sua livre escolha e confiança, sob sua inteira responsabilidade, funções administrativas de que seja titular.

Parágrafo Segundo - Em caso de morte, renúncia, destituição ou impedimento do **Síndico**, imediatamente os **Conselheiros** elegerão, entre si aquele que assumirá o cargo de **Síndico**, exercendo-se tal função até o término do mandato cabendo-lhe a remuneração daquele que se afastou, enquanto perdurar a substituição.

Parágrafo Terceiro - Findos os seus mandatos ou mesmo em caso de destituição, o **Síndico** e os **Conselheiros** aguardarão, nos respectivos postos, a posse dos seus substitutos, que deverá ocorrer nos 10 (dez) dias subseqüentes à eleição.

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

Parágrafo Quarto – É vedada a escolha, para qualquer das funções de **Síndico** ou membro do **Conselho**, de condômino que no último exercício tenha sido cobrado judicialmente para pagamento de suas contribuições.

Art. 23 - A **Assembléia** que eleger o **Síndico** elegerá os membros do **Conselho Consultivo, deliberativo e Fiscal**, cujos mandatos serão de dois anos, permitida a reeleição por períodos sucessivos.

SECÇÃO II DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO POR EMPRESA ESPECIALIZADA

Art. 24 - Todas as tarefas e funções inerentes a administração do prédio, em cumprimento à legislação específica, serão exercidas pela **Administradora**, empresa especializada em administração de condomínios, à qual competirá, por conta do **Condomínio** todas as funções administrativo-operacionais que, em virtude da Lei, desta **Convenção** – Disposições Específicas, ao **Síndico** sejam cabíveis, conforme abaixo apontado de forma exemplificativa, mas não exaustiva.

Parágrafo Primeiro - À vista do disposto no parágrafo anterior, todas as áreas, dependências e instalações de uso comum, qualquer que seja a sua natureza, destinadas aos **Condôminos**, seus dependentes e ao público em geral estarão sempre sujeitas ao controle, disciplina e fiscalização exclusiva da **Administradora do Condomínio**.

Parágrafo Segundo - Os termos, condições, remuneração e prazo relativos à contratação da **Administradora** serão disciplinadas no contrato específico celebrado com aludida empresa, cabendo a esta, no exercício de suas atribuições:

- a) Proceder à administração geral ou parcial do empreendimento coordenando e fiscalizando os serviços disponibilizados a **Condôminos** e ocupantes, supra mencionados;
- b) Autorizar despesas extraordinárias até o máximo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sem autorização do **Síndico**, de R\$ 10.001,00 (dez mil e um reais) até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), com autorização do **Síndico** e/ou **Conselho**, e, acima deste limite, com autorização da **Assembléia Geral**, valores sujeitos a variação acumulada do IGP-M (Fundação Getúlio Vargas), mês

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

base/2011. Os valores acima serão atualizados anualmente pela variação do INPC.

- c) Efetuar o pagamento das despesas normais de custeio orçamentariamente previstas, admitindo-se, quando necessário, um acréscimo de, no máximo 20% (vinte por cento) sobre o item de despesa orçada, corrigida monetariamente conforme a Lei, desde que não ultrapasse o total dos itens orçados, salvo mediante prévia autorização do **Síndico** e/ou **Conselho**;
- d) Contratar e manter em dia, a expensas do **Condomínio**, na medida em que forem considerados convenientes, de acordo com sua experiência profissional, não só os seguros previstos nesta **Convenção**, como outros aqui não explicitados;
- e) Pagar pontualmente as taxas dos serviços públicos utilizados pelo empreendimento, tais como: luz, água, esgoto, telefone, etc;
- f) Pagar pontualmente as tarifas de telefone e as despesas relativas à operação desses serviços;
- g) Rubricar e manter em seu poder os livros de presença e das atas das **Assembléias Gerais** e fornecer cópias autenticadas das atas ao condômino interessado, cobrando-lhe o custo de tais cópias;
- h) Fazer cumprir e garantir a fiel observância desta **Convenção** e dos Regulamentos Internos;
- i) Coordenar e fiscalizar a seleção, admissão e demissão dos empregados da coletividade condominial, inclusive os necessários a prestação dos serviços referidos nesta **Convenção**, fixando-lhes os salários, o plano de carreira e definindo-lhes as funções para os efeitos de legislação trabalhista e previdenciária, consoante o orçamento anual em vigor;
- j) Manter profissionais qualificados para executar os diversos serviços do **Condomínio**;
- k) Cobrar extra-judicialmente as cotas de **Condomínio**, multa e os valores devidos pelos usuários em razão da utilização dos serviços opcionais prestados pelo **Condomínio**;
- l) Anuir os contratos de locação, cessão de uso, arrendamento de qualquer das áreas comuns do **Condomínio**, tais como restaurante, salas de convenções, sala de ginástica etc., quando forem objetos de exploração por terceiros, efetuando a cobrança dos respectivos aluguéis;
- m) Administrar todos os serviços de interesse do **Condomínio**;

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOÁ SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOÁ PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

- n) Supervisionar e fiscalizar todos os serviços terceirizados, em especial aqueles desenvolvidos nas áreas de alimentos e bebidas, no que tange à limpeza, conservação, preços praticados, horários de funcionamento, qualidade e variedade dos serviços e produtos oferecidos;
- o) Abrir, movimentar e encerrar as contas bancárias específicas do **Condomínio**;
- p) Apresentar ao **Síndico** sempre que for solicitada, as contas do **Condomínio**;
- q) Manter em seu poder, nas dependências do **Condomínio**, os arquivos que a este pertence;
- r) Entregar ao **Síndico** todos os papéis e documentos em seu poder, pertencentes ao **Condomínio**, quando do término ou rescisão do Contrato de Administração;
- s) Convocar **Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias**, em caso de omissão ou recusa do **Síndico**;
- t) Manter, para livre consulta, cópias autenticadas de todas as atas de **Assembléias Geral**, das instruções normativas do empreendimento e de todo e qualquer documento que se refira ao funcionamento do empreendimento.

Parágrafo Quarto - Adicionalmente ao disposto no artigo precedente, a **Administradora do Condomínio** deverá elaborar a proposta orçamentária para cada exercício, justificando-a; depois de examinada pelo **Síndico**, encaminhá-la ao **Conselho** para apreciação deste, no mínimo 10 (dez) dias úteis antes da realização da **Assembléia Geral Ordinária** e, posteriormente, submeter a proposta orçamentária à aprovação em **Assembléia Geral Ordinária**, observadas as especificidades quanto à sua realização, adiante estabelecidas.

Parágrafo Quinto - Tendo em vista as características especiais deste empreendimento, que contém um **PARANOÁ SHOPPING SCP** para uso comercial e garagens cobertas e descobertas, o **Condomínio**, nos termos do disposto nesta **Convenção**, poderá delegar por maioria simples dos **Condôminos** as funções administrativas do **Síndico** a uma empresa administradora especializada em condomínios do tipo **PARANOÁ SHOPPING SCP**, com experiência comprovada, obedecendo-se, para tanto, as normas legais aplicáveis, obrigando o **Síndico** em 5 (cinco) dias úteis após a sua posse a outorgar uma procuração com poderes para que a **Administradora** realize todas as atribuições que lhe competem.

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

**SECÇÃO III
DO CONSELHO CONSULTIVO, DELIBERATIVO E FISCAL.**

Art. 25 - O **Conselho Consultivo Deliberativo e Fiscal**, doravante denominado simplesmente de **Conselho**, será composto de 03 (três) membros efetivos, eleitos pelo prazo de dois anos, permitida a reeleição para o período imediato, competindo-lhe:

- a) Fiscalizar as contas e as atividades do **Síndico** e tomar as providências necessárias caso encontre irregularidades comprovadas;
- b) Comunicar aos **Condôminos**, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades comprovadas havidas na gestão do **Síndico**;
- c) Dar parecer sobre as contas do **Síndico** e as da **Administradora** e sobre a proposta de orçamento para o subsequente exercício, encaminhando-o à apreciação da **Assembléia Geral**;
- d) Assessorar o **Síndico** na identificação de soluções para os problemas do **Condomínio**;
- e) Dirimir dúvidas que, porventura, venham a existir entre o **Síndico** e os **Condôminos** ou a **Administradora**;
- f) Dar parecer em matéria relativa a despesas extraordinárias;
- g) Emitir parecer sempre que solicitado pela **Administradora** e/ou **Síndico**;
- h) Dar solução aos casos que o **Síndico**, em caráter de urgência, submeter à sua apreciação;
- i) Julgar, em grau de recurso, a pedido do interessado, o cabimento das multas ou outras penalidades a ele impostas pelo **Síndico** e/ou **Administradora**;
- j) Participar, com direito de voto, das **Assembléias Gerais Ordinárias** e/ou **Extraordinárias do Condomínio**;
- k) Ao Presidente do **Conselho**, caberá a substituição do **Síndico** em seus eventuais impedimentos ou faltas, cabendo-lhe a remuneração deste enquanto perdurar a substituição.

Parágrafo Primeiro - O **Conselho** será integrado por **Condôminos** observado quanto à sua escolha o disposto na segunda parte do parágrafo segundo, do artigo 24.

Parágrafo Segundo - O **Conselho** será eleito pela maioria simples dos **Condôminos** presentes à **Assembléia Geral**, tomados seus votos em função das locatários de terreno das respectivas **Unidades**.

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

Parágrafo Terceiro - Às reuniões trimestrais do **Conselho** deverá, sempre, comparecer os seus membros efetivos, cada qual com direito a um voto, sendo convocados, quando necessário, os suplentes para substituir eventualmente, um ou mais titulares na sua ausência ou impedimento.

Parágrafo Quarto - As deliberações do **Conselho** transcritas no livro próprio serão tomadas por maioria simples de votos, em aberto, devendo as declarações de votos, pró ou contra as proposições, serem explicitadas na respectiva ata, a ser, no final, assinada por todos conselheiros. Em caso de empate na votação, caberá ao Conselheiro que tiver presidido a reunião o voto de desempate.

Parágrafo Quinto - As sessões do **Conselho** serão convocadas trimestralmente, ou sempre que necessário, pelo seu Presidente ou a requerimento do **Síndico**, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, devendo constar da convocação a ser remetida através de carta registrada e/ou protocolada aos seus membros, o dia, o local, a hora e a Ordem do Dia a ser objetivo de deliberação.

Parágrafo Sexto - O Presidente do **Conselho**, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data da sessão, encaminhará ao **Síndico** e/ou **Administradora** correspondência protocolada dando-lhe conhecimento das decisões nela tomadas e encaminhando-lhe uma cópia autenticada da respectiva ata.

Parágrafo Sétimo - Ocorrendo a hipótese de, no decorrer do período de gestão, por qualquer motivo, não se ter a totalidade de membros integrantes do **Conselho** deverá o **Presidente do Conselho** comunicar tal fato ao **Síndico** para que ele, na forma regimental, convoque uma **Assembléia Geral Extraordinária** para eleição de novos membros para o **Conselho**, os quais terminarão o mandato iniciado pelos seus antecessores.

Parágrafo Oitavo - O não comparecimento, sem causa justificada ou licença concedida, a 3 (três) reuniões do **Conselho**, implicará no automático afastamento do conselheiro.

Parágrafo Nono - Ao **Presidente do Conselho** cabe convocar **Assembléias Gerais** quando não convocadas pelo **Síndico**, seja esta convocação de sua estrita competência ou decorrente de recepção de um requerimento nesse sentido, endereçado e subscrito por **Condôminos** que representem mais de 25% (vinte e cinco por cento) das **Unidades** autônomas do empreendimento.

Parágrafo Décimo - Ao **Conselho**, compete, ainda, analisar as atas das reuniões das **Assembléias Gerais** realizadas no **Condomínio**,

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOÁ SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOÁ PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

especialmente naquilo que se referir ao cumprimento das normas legais ou desta **Convenção**, bem como declarar sobre a validade ou não das decisões nelas eventualmente tomadas, especialmente naquelas para as quais for exigido quorum especial.

SECÇÃO IV DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 26 - **A Assembléia Geral dos Condôminos do PARANOÁ SHOPPING SCP** é o órgão deliberativo do **Condomínio** compreendido pela totalidade das **Unidades** do mesmo, em tudo que se referir aos interesses a todos comuns.

Parágrafo Primeiro - Os votos serão tomados na proporção da participação de cada condômino no empreendimento imobiliário

Parágrafo Segundo - Das decisões tomadas nas **Assembléias** será lavrada uma Ata com resumo dos fatos ocorridos na mesma, que deverá conter o número de presentes e os votos contra ou a favor de qualquer das propostas apresentadas na **Assembléia**. A Ata será redigida no prazo de 10 (dez) dias úteis após a realização da **Assembléia** e ficará na **Administração do Condomínio**, pelo prazo de 10 (dez) dias corridos, à disposição dos **Condôminos** para o recebimento de críticas e comentários, esgotado os prazos a Ata estará aprovada devendo, em seguida, ser registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo Terceiro - Aquele que, presente à **Assembléia**, desejar fazer qualquer retificação ou adendo na Ata, bem como solicitar esclarecimentos, deverá fazê-lo, por escrito, dentro do prazo de 10 (dias) dias corridos, sob pena de decadência do direito. Acatados quaisquer tipos de questionamentos, a referida Ata deverá ser refeita e encaminhada a registro na forma do *caput*.

Parágrafo Quarto - As deliberações das **Assembléias Gerais**, tomadas em estrita observância aos termos da Lei e da presente **Convenção**, deverão ser respeitadas por todos os **Condôminos**, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cabendo ao **Síndico** executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo Quinto - O **Síndico** enviará a ata após o registro por carta simples ou por meio eletrônico a todos os **Condôminos**.

Parágrafo Sexto - Das **Assembléias Gerais** serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo **Síndico**, as quais serão assinadas pelo Presidente e pelo secretário, tendo os

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

Condôminos presentes o direito de fazer nelas constar as suas declarações de voto quando dissidentes.

Parágrafo Sétimo – As despesas com a convocação e realização das **Assembléias Gerais** serão levadas a débito do **Condomínio**, as relativas às **Assembléias** convocadas especialmente para apreciação de recurso de condômino serão pagas por ele, se o recurso não tiver provimento, sendo lícito, neste caso, a exigência de prévio depósito, pelo interessado, da quantia suficiente para a cobertura eventual dessas despesas.

Art. 27 - A **Assembléia Geral Ordinária** se reunirá anualmente, na primeira quinzena do mês de maio, em data fixada pelo **Síndico**, sendo presidida por um **Condômino** eleito na mesma oportunidade, o qual designará secretário, que poderá ser **CONDÔMINO** ou preposto.

Parágrafo Único -Se o **Síndico** não fixar data da **Assembléia Geral Ordinária**, até o dia 30 do mês de abril, esta poderá ser marcada pela **Administradora**.

Art. 28 - Além de outras matérias constantes da ordem do dia, a **Assembléia Geral Ordinária** deverá, obrigatoriamente:

- a) Aprovar ou não as contas do **Síndico**, determinando as medidas necessárias na hipótese negativa;
- b) Eleger o **Síndico** e o **Conselho**;
- c) Aprovar, por maioria simples dos votos presentes, o orçamento para o período administrativo seguinte, inclusive a remuneração do **Síndico**.

Art. 29 - A **Assembléia Geral Ordinária** será convocada por quem de direito com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, mediante carta por registro postal ou sob protocolo, comunicando o dia, o local, o horário da primeira e da segunda convocação e a Ordem do Dia.

Parágrafo Único -A **Assembléia Geral Ordinária** se reunirá em primeira convocação, com a presença mínima de condôminos que representem 50% das locatários e em segunda convocação, 30 (trinta) minutos após, com qualquer número.

Art. 30 - A **Assembléia Geral Ordinária** se reunirá a qualquer tempo, convocada pelo **Síndico**, pela **Administradora**, ou por **Condôminos** que representem 1/4 (um quarto) das frações ideais, sempre que o exigirem os interesses comuns aos condôminos.

Parágrafo Primeiro - A **Assembléia Geral Extraordinária** será convocada com obediência do disposto no "caput" do Art. 32.

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

Parágrafo Segundo - Quando a **Assembléia Geral Extraordinária** for convocada será obedecido o disposto no Parágrafo Único do Art. 32.

Parágrafo Terceiro - A **Assembléia Geral Extraordinária**, convocada por **Condôminos** que representem 1/4 (um quarto) da área condominial, não se reunirá com "*quorum*" inferior, em hipótese alguma.

Art. 31 - A **Assembléia Geral Extraordinária** se reunirá por convocação do **Síndico**, com a obediência das disposições do Art. 32 e seu parágrafo único, para apreciar recurso, interposto por qualquer dos **Condôminos**, de atos do próprio **Síndico**.

Art. 32 - Para a autenticidade das decisões das Assembléias existirão dois livros, com termos de abertura, rubricadas todas as suas folhas pelo Presidente da Assembléia, e termos de encerramento, na ocasião oportuna.

Parágrafo Único - Os livros aludidos neste artigo serão destinados a receber a assinatura dos presentes e à lavratura das atas, respectivamente.

Capítulo Sétimo DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E DO SEU CUSTEIO SECÇÃO I DAS DESPESAS DE CUSTEIO – OU ORDINÁRIAS

Art. 33 - Constituem despesas ordinárias as provenientes de manutenção e conservação dos serviços e partes de uso comum do **PARANOA SHOPPING SCP** tal como previstas no orçamento aprovado pelo **Conselho** e após pela **Assembléia Geral**.

Parágrafo Primeiro: O critério de cálculo para o rateio das despesas condominiais e apuração do **Coefficiente de Rateio de Despesas - CRD** corresponderá a um valor numérico, conforme definições que seguem abaixo:

A = Fator de Localização

Poderá variar de 0,5 a 1,50 de acordo com o critério que o **SÍNDICO** vier a adotar.

B = Fator Fachada

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

O Fator Fachada será calculado da seguinte forma:

$$B = (1 + \text{Comprimento da fachada}/100)$$

C = Fator do CRD

Seu cálculo está vinculado a área locada através das seguintes equações matemáticas:

Área locada menor ou igual a 25 m²:

$$C = ((\text{Área Locada} - 0) * 1,4 + 0) / \text{Área Locada} = 1,4$$

Área locada maior que 25 m² e menor ou igual a 50 m²:

$$C = ((\text{Área Locada} - 25) * 1,2 + 35) / \text{Área Locada}$$

Área locada maior que 50 m² e menor ou igual a 100 m²:

$$C = ((\text{Área Locada} - 50) * 1,0 + 65) / \text{Área Locada}$$

Área locada maior que 100 m² e menor ou igual a 200 m²:

$$C = ((\text{Área Locada} - 100) * 0,6 + 115) / \text{Área Locada}$$

Área locada maior que 200 m² e menor ou igual a 400 m²:

$$C = ((\text{Área Locada} - 200) * 0,2 + 175) / \text{Área Locada}$$

Área locada maior que 400 m² e menor ou igual a 800 m²:

$$C = ((\text{Área Locada} - 400) * 0,15 + 215) / \text{Área Locada}$$

Área locada maior que 800 m²:

$$C = ((\text{Área Locada} - 800) * 0,10 + 275) / \text{Área Locada}$$

D = Fator USO

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOÁ SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOÁ PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

Poderá variar de 0,2 a 1,20 de acordo com o critério que o **SÍNDICO** vier a adotar.

$$\text{Valor do CRD} = A * B * C * D * \text{ÁREA LOCADA}$$

Parágrafo Segundo - Concorrerá, ainda, cada UNIDADE AUTÔNOMA, obedecendo ao mesmo critério e na mesma proporção referida no artigo anterior, no rateio das despesas gerais extraordinárias, pagando-as em até 10 (dez) dias após o aviso, por escrito, desta.

Parágrafo Terceiro - Poderá a **Assembléia Geral dos Condôminos** definir outros prazos ou datas para o recolhimento das quotas destinadas ao pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias.

Art. 34 - O **Condômino** que, por ato próprio, de preposto ou de que, a qualquer título, ocupar a respectiva **Unidade**, der causa ao aumento de despesa das áreas do **PARANOÁ SHOPPING SCP** responderá pelo custeio das mesmas.

Art. 35 - As despesas de reparação e conservação de aparelhos e instalações das **Unidades** privativas correrão à custa individual do respectivo proprietário.

SECÇÃO II DAS DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

Art. 36 - As Despesas Extraordinárias são aquelas não previstas no orçamento, bem como as obras, especialmente de reparação e manutenção dos serviços e partes de uso comum.

Parágrafo Primeiro - As despesas com obras de demolição e reconstrução serão reguladas na forma do Capítulo IV, Título I, da Lei n.º 4.591, de 16/12/1964, com as alterações posteriores.

Parágrafo Segundo - As despesas extraordinárias serão atendidas pelos **Condôminos** observados os mesmos critérios da Secção I, do presente Capítulo.

SECÇÃO III DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATÓRIA.

Art. 37 - O **Condomínio** é obrigado a manter o prédio segurado contra o risco de incêndio e outros sinistros, que cause a destruição,

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do **Condomínio**, discriminando-se na apólice uma a uma as **Unidades** autônomas e o total das partes comuns, com os respectivos valores. Poderá o condômino, por sua conta exclusiva, aumentar o valor do seguro de sua unidade para cobrir o valor de benfeitorias úteis ou voluptuárias que por ventura realize, ocasião em que pagará diretamente a companhia seguradora o prêmio correspondente ao respectivo acréscimo.

Parágrafo Primeiro – O seguro será feito obrigatoriamente dentro de até 120 (cento e vinte) dias contados da data da concessão da carta de “habite-se”.

Parágrafo Segundo - Na ocorrência de sinistro total ou parcial, ou se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os **Condôminos** reunir-se-ão em **Assembléia Geral Extraordinária** e deliberarão, por votos que representem metade mais uma das locatários no solo e nas outras partes comuns, sobre a sua reconstrução, venda do terreno e materiais ou ainda sobre outro destino a ser eventualmente dado ao terreno, assim como aprovarão, em caso de não-reconstrução, a partilha do valor do seguro entre os **Condôminos**, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade autônoma, sempre pelo “quorum” mínimo de votos que representem, pelo menos a metade mais uma dos locatários do terreno e das coisas de uso comuns.

Parágrafo Terceiro – Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma **Assembléia**, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo “quorum”, do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os **Condôminos**, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

Parágrafo Quarto – Aprovada a reconstrução, a mesma será feita guardando, obrigatoriamente, a mesma destinação do prédio, a mesma forma externa e a mesma disposição interna; podendo o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros **Condôminos**, mediante avaliação judicial.

Parágrafo Quinto – Na hipótese do parágrafo segundo, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

Parágrafo Sexto – Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, à maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as locatários da minoria.

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

Parágrafo Sétimo – Como condição para o exercício da ação prevista neste Artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, a disposição do Juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempatador.

Parágrafo Oitavo – Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o Juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o Oficial de Registro de Imóveis, neste caso fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

Parágrafo Nono – Se não contestado, o Juiz, imediatamente, julgará o pedido.

Parágrafo Décimo – Se contestado o pedido, o processo seguirá o rito ordinário.

Parágrafo Décimo Primeiro – Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o **Condomínio** em execução restituirá a minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora a razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da concessão da eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros de mora a contar da citação.

Parágrafo Décimo Segundo – Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis competente.

Parágrafo Décimo Terceiro – A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários a adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

Parágrafo Décimo Quarto - Em se realizando a venda do **PARANOA SHOPPING SCP** se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os **Condôminos**, proporcionalmente ao valor das suas **Unidades** imobiliárias.

Parágrafo Décimo Quinto – Em caso de sinistro que não se enquadre nas hipóteses do parágrafo segundo, o **Síndico** promoverá o recebimento do seguro e promoverá a reconstrução ou os reparos das partes danificadas.

Parágrafo Décimo Sexto – Em caso de condenação da edificação pela autoridade pública, ou ameaça de ruína, pelo voto dos **Condôminos** que representem a metade mais um voto dos locatários do respectivo terreno poderá ser decidida a sua demolição e reconstrução.

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOÁ SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOÁ PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

Parágrafo Décimo Sétimo - Os **Condôminos** que representem metade mais um dos locatários do terreno e das coisas de uso comum poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou ainda, no caso de condenação do **PARANOÁ SHOPPING SCP** pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade.

Parágrafo Décimo Oitavo - Decidida por maioria a alienação do prédio, o valor atribuído a quota dos **Condôminos** vencidos será correspondente ao preço efetivo, e, no mínimo, a avaliação judicial, feita em vistoria ou, a critério desses, a imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção.

Parágrafo Décimo Nono - Em caso de desapropriação, abrangerá ela sempre a totalidade da edificação, com todas as suas dependências, indenizando-se os proprietários das **Unidades** autônomas expropriadas, proporcionalmente ao valor das suas **Unidades** imobiliárias.

Parágrafo Vigésimo - A aquisição parcial da edificação, ainda que por força de desapropriação, importará no ingresso do adquirente no **Condomínio**, ficando sujeito às disposições da legislação pertinente, bem assim as da presente **Convenção** e do **Regimento Interno**.

Parágrafo Vigésimo Primeiro - Ficam fazendo parte integrante e complementar desta **Convenção**, como se dela expressamente constassem, os artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil Brasileiro, bem como os demais diplomas legais aplicáveis, cujas disposições, por constituírem preceitos legais imperativos, deverão, em caso de ocorrência das hipóteses neles citadas, ser fielmente cumpridas pelo **Condomínio** e, conseqüentemente, pelos **Condôminos**.

Parágrafo Vigésimo Segundo - O **Condomínio** deverá contratar seguro de responsabilidade civil, o qual deverá ser suportado pelos **Condôminos**.

SECÇÃO IV DA FORMA DE PAGAMENTO E COBRANÇA

Art. 38 - Cada **CONDÔMINO** concorrerá com as despesas que lhe couberem da seguinte forma:

I - A quota da despesa ordinária pagará ao **Síndico** ou a quem ele determinar, no local designado, até o 5º (quinto) dia do mês seguinte;

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

II – As despesas extraordinárias pagará ao **Síndico** ou a quem ele determinar, no local designado, na época que for fixada pela **ASSEMBLÉIA GERAL** que autorizar.

Art. 39 - O **CONDÔMINO** que não pagar a sua contribuição no prazo fixado nesta **CONVENÇÃO** – ou na data fixada pela **Assembléia Geral** ficará sujeito a juro moratório de 1% (um por cento) ao mês e à multa de 2% (dois por cento) e honorário advocatício de 10% (dez por cento) sobre o total do débito.

Parágrafo Primeiro - O débito, compreendendo o principal, juros e multa, estará sujeito à atualização monetária, pela aplicação mensal do IGP-DI da Fundação Getúlio Vargas ou similar.

Parágrafo Segundo - Poderá o **Síndico** ou a **Administradora** incluir nos cadastros de devedores o condômino em débito perante o **Condomínio**.

Art. 40 - A cobrança das contribuições dos **Condôminos** poderá ser feita por via bancária.

Parágrafo Único - Na hipótese de mora, a cobrança poderá ser promovida por execução, na forma do Livro II, do Código do Processo Civil, combinado com o Parágrafo 2º, do Art. 12, da Lei 4.591, de 16/12/1964, constituindo-se a ata da **Assembléia Geral** que aprovar a execução título líquido e certo, para os efeitos do Artigo 585, Inciso IV, daquele Código.

Capítulo Oitavo DAS PENALIDADES

Art. 41 - A violação de qualquer dos deveres estipulados na presente **Convenção** sujeitará o infrator à multa que for estabelecida na **Assembléia Geral**, que aprovar o orçamento de cada ano, multa esta diária, enquanto a infração perdurar sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso couber.

Parágrafo Único - A cobrança da multa referida no artigo incumbirá ao **Síndico** ou a **Administradora**, que a promoverá, em caso de necessidade, por via executiva, a qual não exclui o direito às demais ações competentes.

Art. 42 - Além da multa aludida no artigo anterior, bem como das penalidades previstas nesta **Convenção**, o **CONDÔMINO** que estiver em mora com suas contribuições não poderá:

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOÁ SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOÁ PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

- a) Ser eleito **Síndico** ou membro do **Conselho**;
- b) Votar nas **Assembléias Gerais**.

Capítulo Nono

DO REGIMENTO INTERNO

Art. 43 - Este Regimento Interno aplica-se a todas as dependências e sobre todas as atividades exercidas no PARANOÁ SHOPPING SCPe deve ser de pleno conhecimento dos condôminos, lojistas, prepostos, funcionários em geral e empresas terceirizadas prestadoras de serviços, entre outros, deve-se ainda ser afixado, pelos lojistas, em local de fácil acesso, para conhecimento de todos. O presente Regimento Interno é obrigatoriamente incluído como parte integrante dos contratos de locação ou de quaisquer outros contratos que importem na utilização de qualquer local do **PARANOÁ SHOPPING SCP**, como cláusula de cumprimento obrigatório.

Art. 44 - Sempre que necessário ou conveniente, a bem do perfeito funcionamento do PARANOÁ SHOPPING SCP center, este Regimento Interno poderá ser complementado ou alterado pelos **CONDÔMINOS** e/ou **ADMINISTRADORA** a quem caberá a decisão sobre casos omissos, respeitadas as disposições dos contratos em vigor.

Art. 45 - As propostas para a alteração de qualquer disposição contida neste Regimento Interno serão sempre levadas em consideração pelo **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**, desde que julgadas de interesse geral.

Art. 46 - Os CONDÔMINOS, locatários, usuários, lojistas, seus funcionários e prepostos obrigam-se a seguir o presente Regimento Interno do **PARANOÁ SHOPPING SCP**, não podendo praticar atos em desacordo com as normas e os regulamentos adotados pelo **PARANOÁ SHOPPING SCP**, em seu interior.

Art. 47 - Os lojistas e locatários não poderão exercer quaisquer negócios que, devido aos métodos empregados para sua realização, possam afetar o padrão de comércio exercido pelos demais lojistas.

Art. 48 - Os lojistas e locatários serão responsáveis por todos os danos, prejuízos e conseqüências causados, ainda que de forma fortuita, por si, seus prepostos, funcionários, cessionários ou

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

possuidores a qualquer título, em qualquer recinto do **PARANOA SHOPPING SCP**.

DA IMPLANTAÇÃO DAS NORMAS

Art. 49 - A implantação de normas ou serviços pertinentes à administração do **PARANOA SHOPPING SCP** é a fiscalização do cumprimento do presente Regimento Interno, bem como as demais disposições contratuais, legais e de autoridades competentes, será efetuada pelo **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**, através de funcionários ou terceiros devidamente credenciados para esse fim.

Art. 50 - Os lojistas e locatários deverão dispensar aos referidos funcionários ou terceiros credenciados, todo o acatamento e facilidades para o desempenho de suas funções, que visem o interesse comum.

Art. 51 - Os lojistas e locatários não poderão utilizar-se dos funcionários do **CONDOMÍNIO** e/ou **ADMINISTRADORA**, que não assumirá qualquer responsabilidade por seus atos ou serviços executados, sem sua prévia e expressa concordância.

DOS HORÁRIOS

Art. 52 - As atividades no interior do **PARANOA SHOPPING SCP** serão desenvolvidas, consoante a sua natureza, em horários distintos, a serem rigorosamente observados, conforme vier a ser estipulado pelo **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**.

Art. 53 - O **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA** estabelecerá e comunicará aos lojistas/locatários, mediante comunicação específica, os dias e horários de funcionamento público do **PARANOA SHOPPING SCP**, a hora de abertura para ingresso e circulação do público e a hora do encerramento das atividades para o público, respeitadas as determinações das autoridades, devendo os lojistas manter seus estabelecimentos ininterruptamente abertos durante todo o horário acima aludido.

Art. 54 - O **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA** estabelecerá e comunicará aos lojistas, mediante comunicação específica, o horário para ingresso e saída de funcionários do **PARANOA SHOPPING SCP**, de funcionários e prepostos dos lojistas.

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOÁ SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOÁ PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

Art. 55 - O ingresso de qualquer outra pessoa, fora do horário de funcionamento ao público do **PARANOÁ SHOPPING SCP**, somente será permitido mediante utilização de autorização especial, com prazo limitado de vigência, a ser previamente fornecido pelo **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**, após solicitação escrita dos lojistas.

Art. 56 - Será permitido aos lojistas, seus prepostos e funcionários o ingresso nos estacionamentos do **PARANOÁ SHOPPING SCP** meia hora antes de sua abertura ao público, podendo a critério do **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**, em casos excepcionais, ser facultado o acesso em outros horários, desde que munidos, sempre, de seus cartões de identificação, expedidos pelo **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**. A utilização dos estacionamentos pelos lojistas, prepostos e funcionários é mera liberalidade da administração, que poderá, a qualquer tempo e a seu único e exclusivo critério cancelar esta autorização de uso.

Art. 57 - Não será permitida a permanência de veículos de lojistas/locatários, seus prepostos e usuários do **PARANOÁ SHOPPING SCP**, após o encerramento do horário de estacionamento, a ser fixado pelo **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**, salvo com prévia concordância por escrito desta.

Art. 58 - O **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA** estabelecerá e comunicará aos lojistas/locatários, mediante comunicação específica, os horários para a execução de serviços de consertos, manutenções, limpezas, arrumação das lojas, cargas e descargas de mercadorias destinadas às lojas, bem como para o depósito de lixo e detritos, nos locais especificamente determinados para esses fins.

Art. 59 - As lojas, bem como as vitrines e letreiros, deverão ficar iluminados e com ar condicionado ligado durante os períodos determinados pelo **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**, sendo obrigatória essa iluminação e refrigeração, no mínimo, nos horários em que o **PARANOÁ SHOPPING SCP** estiver aberto ao público.

Art. 60 - O fornecimento de energia elétrica, água potável e gás será mantido em ligação permanente, cabendo a cada lojista desligar os respectivos registros ou chaves, nos horários estabelecidos pelo **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**.

Art. 61 - Em caso de força maior ou, ainda quando for preciso, efetuar reparos técnicos de natureza inadiável, o **SÍNDICO** e/ou

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOÁ SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOÁ PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

ADMINISTRADORA poderá, sempre que reputar necessário, vistoriar e reparar as lojas ou instalações do **PARANOÁ SHOPPING SCP**, seja nos seus horários de funcionamento, seja, até mesmo, fora desses horários.

Art. 62 - O **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**, sempre que entender necessário poderá modificar quaisquer horários, comunicando aos lojistas, previamente, através de comunicação específica estas alterações.

DA CIRCULAÇÃO DE FUNCIONÁRIOS E DE PESSOAL

Art. 63 - Todas as pessoas que vierem a trabalhar no **PARANOÁ SHOPPING SCP** deverão possuir crachás de identificação, segundo modelo estabelecido pelo **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA** e por ela autenticados, devendo exibi-los sempre que solicitadas.

Art. 64 - O lojista deverá devolver ao **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA** o crachá de identificação dos seus funcionários ou prepostos, na hipótese de suas dispensas.

DA UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS DE USO COMUM E PRIVATIVO

Art. 65 - Todas as áreas de uso comum estarão, permanentemente, sob o controle e fiscalização do **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**.

Art. 66 - Os lojistas/locatários, seus funcionários e prepostos não praticarão, nem permitirão a prática de ato ou exercício de atividades, ainda que esporádicas, capazes de danificar as respectivas lojas, o prédio e as partes comuns do PARANOÁ SHOPPING SCP center, ou de prejudicar o sossego, a segurança, o patrimônio e o comércio dos demais lojistas.

Art. 67 - Os lojistas/locatários, seus prepostos ou funcionários deverão limitar toda sua atividade e ocupação ao interior da respectiva loja.

Art. 68 - Os lojistas/locatários, seus funcionários e prepostos deverão conservar limpas e desobstruídas as áreas comuns e de circulação, inclusive as áreas vizinhas a sua loja, sendo proibidas quaisquer práticas ou atividades, que provoquem acúmulo de pessoas ou

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

tumulto, seja nas dependências próprias, seja nos corredores, áreas de acesso, ou qualquer outra parte do **PARANOA SHOPPING SCP**.

Art. 69 - Os lojistas/locatários, seus prepostos e funcionários não poderão usar as partes comuns do **PARANOA SHOPPING SCP** para distribuir propostas comerciais, folhetos, peças promocionais, cupons, etc., sendo também vedadas realizações de pesquisas junto ao público, demonstração com mercadorias, propaganda com cartazes ou atividades de vendedores ambulantes, anunciadores,, etc., salvo se com autorização prévia e formal do **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**, que também poderá negar a seu único e exclusivo critério.

Art. 70 - Os lojistas/locatários, seus prepostos e funcionários não poderão utilizar, nem permitir que qualquer dos seus agentes utilize os *malls*, estacionamento, calçadas ou quaisquer outras partes da área comum para colocar mercadorias, stands, quiosques, balcões, extensões, tablados, palcos, boxes móveis ou exceder quaisquer outros tipos de ocupação, mesmo que provisórias ou precária, seja a título comercial ou propagandístico, decorativo ou outro qualquer, salvo se com autorização prévia e formal do **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**, que também poderá negar a seu único e exclusivo critério.

Art. 71 - Os lojistas/locatários obrigam-se a não exercer qualquer tipo de ocupação do imóvel, bem como a não manter, usar, vender ou conservar no imóvel coisas que possam causar danos aos espaços comerciais e/ou às partes comuns do **PARANOA SHOPPING SCP**, notadamente líquidos combustíveis de qualquer espécie.

Art. 72 - Os lojistas/locatários, seus funcionários e prepostos deverão manter, ininterruptamente, as suas lojas em perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio, inclusive no tocante às respectivas entradas, aos vidros, às esquadrias, vitrines, divisões, portas e a quaisquer acessórios ou aparelhos.

Art. 73 - Toldos, letreiros (luminosos ou não), faixas, bandeiras ou qualquer outro elemento promocional, serão permitidos somente nos locais destinados previamente para esse fim, obedecidas as normas regedoras da espécie e mediante aprovação formal do **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**, que também poderá negar a seu único e exclusivo critério.

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

Art. 74 - Os lojistas/locatários só poderão fazer uso de alto-falantes, receptores de televisão ou rádio, fonógrafo ou outro qualquer meio de difundir o som, desde que não venha a molestar seus vizinhos.

Art. 75 - Mesmo durante campanhas promocionais, não será permitido a qualquer lojista/locatário empregar meios ruidosos de divulgação, que molestem os demais lojistas, assim como, o público em geral.

Art. 76 - Os lojistas/locatários tomarão todas as medidas necessárias para evitar que odores de qualquer espécie sejam exalados de suas unidades comerciais.

Art. 77 - Os lojistas/locatários não poderão montar instalações de qualquer natureza, tais como, por exemplo, antenas ou receptores de sinais de áudio, vídeo, dados, etc., em quaisquer paredes externas ou fora dos estritos limites de suas lojas, salvo se com prévia autorização formal do **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**, que também poderá negar a seu único e exclusivo critério.

Art. 78 - Os lojistas/locatários obrigam-se a observar a capacidade da carga elétrica (potência elétrica), bem como a capacidade térmica de refrigeração, previstas para sua loja, não podendo, sob hipótese alguma, excedê-las.

Art. 79 - Os lojistas/locatários não instalarão, nas lojas, quaisquer máquinas, jirau, equipamentos, mezaninos, artigos ou mercadorias que, em razão de peso, tamanho, forma, dimensão ou operação, possam causar danos às instalações, vias de acesso ou a quaisquer partes do **PARANOA SHOPPING SCP**, nem que ultrapassem a capacidade de carga permitida por metro quadrado (kgf/m²), ou que provoquem vibrações prejudiciais à estrutura do prédio.

Art. 80 - Os lojistas/locatários deverão manter suas unidades de ar condicionado, com respectivos acessórios obrigatórios, em perfeito estado de conservação e em funcionamento durante todo o período de funcionamento do **PARANOA SHOPPING SCP**.

Art. 81 - Quando necessário, e a critério do **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**, os lojistas deverão instalar equipamentos de exaustão mecânica com as características por ela indicadas, bem como atender as normas dos órgãos públicos competente, cuidando

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

que, depois de instalados, estejam os equipamentos sempre desobstruídos e em perfeitas condições de funcionamento.

Art. 82 - Caso o lojista possua equipamento de exaustão mecânica, deverá submetê-lo à limpeza periódica, segundo frequência conveniente, para que seu equipamento esteja sempre limpo e em perfeitas condições de funcionamento. No caso de lojas, cujo ramo de atividade seja alimentação, a limpeza da exaustão mecânica de coifas deve obrigatoriamente ser tratada com grande rigor devido a grande incidência de incêndios provocados pela má conservação destes equipamentos.

Art. 83 - As lojas que, eventualmente, necessitarem de abastecimento de gás deverão obedecer, na execução das respectivas instalações, as determinações do **SÍNDICO** e das autoridades competentes e concessionárias.

Art. 84 - Nenhum botijão de "gás de cozinha", ou qualquer tipo de gás explosivo ou tóxico, poderá ser guardado ou estocado em qualquer loja, ou dependência outra do PARANOA SHOPPING SCP que não seja àquela previamente estabelecida para cada loja de acordo com os projetos de arquitetura existentes.

Art. 85 - Nenhum material inflamável (bolsas, caixas, papéis, vestuário em geral, líquidos, etc.) poderá ser colocado junto aos aparelhos condicionadores de ar ou junto à rede de exaustão mecânica.

Art. 86 - O **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA** não se responsabilizam por quaisquer objetos encontrados nas partes comuns, que serão levados em local específico a ser por ela determinado, sendo devolvidos somente após comprovação de propriedade.

Art. 87 - O **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**, a seu único e exclusivo critério, poderão suspender qualquer ato, prática ou atividade que considere nociva aos objetivos do **PARANOA SHOPPING SCP**, bem como impedir o ingresso de qualquer pessoa que, tendo em vista seu procedimento ou vestimenta, considere nociva ao bom desempenho das atividades ali praticadas.

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

Art. 88 - Será obrigatória a instalação de iluminação de emergência em locais definidos no projeto de arquitetura de cada loja de uso comercial, e dependerá de aprovação da **ADMINISTRADORA**.

DA UTILIZAÇÃO DOS ESTACIONAMENTOS

Art. 89 - Os estacionamentos, SERÃO destinados exclusivamente aos clientes e usuários do **PARANOA SHOPPING SCP**, e não poderão ser utilizados pelos lojistas, seus prepostos e funcionários, cujos veículos deverão ser parqueados em locais específicos a serem indicados pelo **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA** se for o caso. A utilização dos estacionamentos pelos lojistas, prepostos e funcionários poderá ser por mera liberalidade do **SÍNDICO**, que poderá, a qualquer tempo e a seu único e exclusivo critério cancelar esta autorização de uso se por acaso for dada.

Art. 90 - Os usuários não poderão executar consertos, nem reparar seus veículos no interior do estacionamento do **PARANOA SHOPPING SCP**, salvo em caso de extrema necessidade, a título precário, e com a única finalidade de retirá-los para outro local.

Art. 91 - Os clientes e usuários, no interior dos estacionamentos, deverão observar os sinais e as indicações de orientação e estacionamento, dirigindo com toda a diligência e cautela, cuidando de, ao estacionar, manter os veículos trancados, não deixando quaisquer objetos em seus interiores, tendo em vista que o **CONDOMÍNIO**, em caso algum, se responsabilizará por quaisquer danos ocorridos aos veículos no interior dos estacionamentos, quer em caso de colisões, abalroamento, arranhões, incêndios, furtos ou roubos, etc.

Art. 92 - É lícito ao **SÍNDICO** e ou **ADMINISTRADORA** promover junto às autoridades competentes, por conta dos respectivos proprietários, a remoção, para onde de direito, de quaisquer veículos deixados nos estacionamentos do **PARANOA SHOPPING SCP**, após o horário estabelecido, ou que estejam inconvenientemente estacionados.

DA CARGA E DESCARGA

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

Art. 93 - Toda e qualquer mercadoria deverá ser transportada até o **PARANOA SHOPPING SCP** em veículos a serem descarregados em locais especificamente destinados ao desembarque de carga, sendo conduzida pelos lojistas, ou por seus prepostos ou funcionários, em horários a serem determinados pelo **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**, em carrinhos ou veículos apropriados, sendo tal transporte de exclusiva responsabilidade do lojista.

Art. 94 - As mercadorias vendidas pelos lojistas, em suas lojas, e destinadas à entrega no domicílio do comprador, serão conduzidas pelo lojista, ou por seus prepostos ou funcionários, em horários a serem determinados pelo **SÍNDICO** e ou **ADMINISTRADORA** e em carrinhos ou veículos apropriados, sendo tal transporte de exclusiva responsabilidade do lojista.

Art. 95 - As transferências e saídas de mercadorias, a qualquer título, das lojas do **PARANOA SHOPPING SCP** para outro estabelecimento do lojista, localizado fora do **PARANOA SHOPPING SCP**, somente poderão ser feitas através dos locais de expedição geral do **PARANOA SHOPPING SCP**, sendo tal transporte de exclusiva responsabilidade do lojista.

Art. 96 - Os mesmos procedimentos estabelecidos acima serão adotados para a entrada e saída de quaisquer materiais dos lojistas, tais como: exemplificadamente e não exclusivamente: móveis, utensílios, máquinas, material de obra e equipamentos de sua propriedade ou a eles destinados.

Art. 97 - O **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA** poderão, eventualmente, interferir no transporte das mercadorias para evitar congestionamento dos serviços de carga e descarga.

Art. 98 - O lojista/locatário só poderá transportar e, conseqüentemente, armazenar, guardar ou estocar produtos e mercadorias destinados à comercialização em sua loja.

DO LIXO E DETRITO

Art. 99 - Todo lixo, detrito ou refugo, seco ou úmido, proveniente de qualquer loja, deverá ser transportado e depositado pelo respectivo lojista, ou por seus prepostos ou funcionários, por sua conta e

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

responsabilidade exclusivas, até o local e nos horários a serem determinados pelo **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**.

Art. 100 - Todo o lixo, detrito ou refugo, seja caracterizado como lixo seco ou úmido, deverá ser transportado utilizando-se os recipientes descartáveis ou não, sacos ou caixas, adequados para cada tipo, de acordo com as prescrições das autoridades municipais, ou do **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**, quando for o caso.

Art. 101 - Em nenhuma hipótese, mesmo que temporariamente, será permitido o depósito, nos corredores de serviço ou partes comuns de circulação, de qualquer lixo, detrito ou objeto.

Art. 102 - Nenhum lixo, detrito ou refugo, ainda que adequadamente acondicionado, poderá ser incinerado nos limites do **PARANOA SHOPPING SCP**, nem depositado em qualquer parte das áreas comuns, à exceção dos locais determinados pelo **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**.

Art. 102 - O **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA** poderão criar ou contratar serviços específicos terceirizados de coleta e remoção de lixo, detritos ou refugos, sendo que, nestes casos, todos os lojistas utilizarão, compulsoriamente, esses serviços.

DOS SERVIÇOS EM GERAL

Art. 103 - O **PARANOA SHOPPING SCP** contará com serviços especializados com a finalidade de: orientar e fiscalizar o uso das áreas comuns, manter o funcionamento de todas as instalações e equipamentos existentes nas áreas comuns, realizar a prevenção e dar combate a incêndios, treinar e manter pessoal especializado no equipamento e nas atividades a seu encargo e também para tratamento de emergências diversas.

Art. 104 - É proibida a existência, em qualquer dependência do **PARANOA SHOPPING SCP**, de inflamáveis, explosivos, substâncias corrosivas, tóxicas ou que exalem mau cheiro, exceto se sua presença for, comprovadamente, indispensável à execução de algum serviço por tempo limitado, hipótese em que serão utilizados por profissionais devidamente habilitados, em embalagens próprias e quantidades reduzidas, devendo ser previamente autorizada, por escrito, pelo **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**.

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

OBRAS E MODIFICAÇÕES

Art. 105 - Todas as benfeitorias e obras civis de que as lojas necessitarem serão realizadas pelos lojistas, mas suas respectivas execuções dependerão de prévia autorização escrita das autoridades competentes e do **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**, à vista dos projetos e das especificações que lhes forem apresentados, ficando o lojista responsável pelos danos e prejuízos que estas vierem a acarretar.

Art. 106 - A execução de qualquer serviço de obras e modificações somente poderá ser realizadas nos horários previamente ajustados pelo **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA** para esse fim.

Art. 107 - A execução de qualquer serviço de obras e modificações somente poderá ser realizada, desde que não implique em quaisquer prejuízos, nem importune os demais lojistas durante os períodos em que o **PARANOA SHOPPING SCP** estiver aberto ao público e desde que, previamente autorizados pelo **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA** que poderá a seu único e exclusivo critério não autorizar tais serviços.

Art. 108 - É obrigatório o cadastramento dos prestadores de serviços contratados pelos lojistas junto ao **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**, para execução de obras e/ou serviços nos equipamentos ou instalações de propriedade dos lojistas, existentes no interior das lojas.

DA RESCISÃO E DAS MULTAS

Art. 109 - O descumprimento de qualquer item relacionado ou contido neste regimento interno por qualquer **LOJISTA/LOCATÁRIO**, seus funcionários ou prepostos, sujeitará o **LOJISTA** responsável pela infração, conforme a gravidade da falta, a exclusivo critério da administração do **PARANOA SHOPPING SCP**, a multa pecuniária variará entre 1/10 (um décimo) a 10 (dez) vezes o valor do aluguel vigente no mês anterior à infração.

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

Parágrafo Primeiro - O não pagamento da multa eventualmente aplicada ou a reincidência do faltoso dão causa à rescisão do Contrato de Locação.

Parágrafo Segundo - As multas previstas nos itens anteriores serão cobradas no primeiro aluguel subsequente à ocorrência da infração.

DA OBRIGATORIEDADE DESTE REGIMENTO INTERNO

Art. 110 - Este regimento interno aplica-se a todos os participantes, **LOJISTAS**, seus funcionários ou prepostos do **PARANOA SHOPPING SCP**, sendo de caráter obrigatório e indispensável ao bom funcionamento.

Art. 111 - No caso de algum **LOJISTA/LOCATÁRIO** se recusar a cumprir este regimento interno além das penalidades previstas, poderá ter seu contrato de locação extinto e por consequência ter seu acesso impedido as instalações do **PARANOA SHOPPING SCP**.

Art. 112 - A inadimplência do **LOJISTA/LOCATÁRIO** em outras avenças que porventura venha a firmar com o **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA**, ou a sua insolvência caracterizada pela decretação ou confissão de sua falência ou insolvência, rescinde, de pleno direito, o Contrato de Locação, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial e sem obrigação do **SÍNDICO** e/ou **ADMINISTRADORA** de indenizar o **LOJISTA/LOCATÁRIO**, a qualquer título.

Capítulo Décimo DOS ESPAÇOS – ESTACIONAMENTO

Art. 113 - Os espaços de estacionamento destinam-se ao estacionamento de veículos automotores de pequeno e médio porte.

Art. 114 - Poderá ser adotado nos espaços de estacionamento o sistema de estacionamento oneroso, sendo suas receitas destinadas aos respectivos **Condôminos** da ÁREA DE ESTACIONAMENTO.

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOÁ SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOÁ PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

**Capítulo Décimo Primeiro
REALIZAÇÃO DA ASSEMBLÉIA GERAL DE INSTALAÇÃO DO
CONDOMÍNIO SEM USO PARA OBTENÇÃO DO CNPJ JUNTO A
RECEITA FEDERAL**

Art. 115 -O **PARANOÁ SHOPPING SCP** poderá convocar **Assembléia Geral de Instalação do Condomínio sem Uso**, para ser deliberado dentre outros, os seguintes itens:

- a) eleição do Corpo Diretivo do **Condomínio**, a ser composto de **Síndico e Conselheiros**;
- b) aprovação do Orçamento de Pré-Abertura do **Condomínio** e que será apresentado e gerenciado pela PARANOÁ SHOPPING SCP e ou ADMINISTRADORA;
- c) aprovação do orçamento para a compra de bens, equipamentos e artigos de decoração das áreas comuns e das **Unidades** autônomas, quando for o caso;
- d) deliberação sobre a instalação do **Condomínio** sem uso, objetivando a obtenção do CNPJ junto a Receita Federal;

Parágrafo Primeiro - O **PARANOÁ SHOPPING SCP** será a síndica do **Condomínio** até a primeira **Assembléia Geral Ordinária** após a concessão da Carta de *Habite-se*.

Parágrafo Segundo - O corpo diretivo eleito na **Assembléia** de que trata o *caput* deste artigo terá seu mandato vigente por dois anos podendo ser reeleito para exercer sua função.

Parágrafo Terceiro - Os **Condôminos** deverão zelar para que o mandato do **Síndico** seja coincidente com o dos membros do **CONSELHO**.

Parágrafo Quarto - A **PARANOÁ SHOPPING SCP** declara que as atividades relacionadas com a Pré-Abertura, pré-operação e instalação de **Condomínio sem Uso**, não elidem sua total responsabilidade pelas obras e seu custeio, devendo assim permanecer até a sua conclusão, certificada pelo respectivo auto, e entrega das **Unidades** e áreas comuns, respectivamente, aos **Condôminos** e ao **Síndico**.

Art. 116 - **REALIZAÇÃO DA ASSEMBLÉIA GERAL DE INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE USO** - Até 90 (noventa) dias após a concessão da Carta de *Habite-se*, a SCP convocará uma **Assembléia Geral dos Condôminos** para instalar o **Condomínio**

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

de Uso, a ratificação do orçamento em vigor, do mandato do corpo diretivo eleito, prestação de contas dos gastos havidos até então, bem como apresentação dos esclarecimentos que se fizerem necessários; em não sendo ratificado o mandato do corpo diretivo, os **Condôminos** deverão eleger um novo **Síndico**, cujo mandato vigorará até a data da próxima eleição.

Art. 117 – **FORMA DE CONVOCAÇÃO** – A convocação da **Assembléia Geral** para atender ao disposto nos artigos antecedentes será feita com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, por carta registrada ou protocolada.

Capítulo Décimo Segundo DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 118 – **IMPLANTAÇÃO DOS SERVIÇOS** – Os serviços poderão ser implantados concomitantemente ao início das atividades do **Condomínio** sem Uso.

Art. 119 – **REEMBOLSO À PARANOA SHOPPING SCP** – Algumas despesas necessárias para que o **PARANOA SHOPPING SCP** entre em funcionamento poderão ser promovidas por ela que tomará as providências necessárias levando as despesas pertinentes a custo dos **Condôminos**, as quais, devidamente comprovadas, serão entre eles rateadas nos termos previstos na Parte Geral desta **Convenção**.

Art. 120 – **DA DECORAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS DO PARANOA SHOPPING SCP**- os **Condôminos** do deverão adquirir os equipamentos, bens e serviços apresentados pela **Administradora**, necessário à operação do **Condomínio**.

- a) **DECORAÇÃO DAS PARTES COMUNS**: móveis, sofás, floreiras, quadros, esculturas e tudo mais que não fizer parte das edificações da obra;
- b) **EQUIPAMENTOS OPERACIONAIS**: são aqueles inerentes à operação, tais como aspiradores, enceradeiras, utensílios de limpeza, armários, prateleiras, enxoval das partes comuns, ferramentas, uniformes de empregados e intercomunicadores;
- c) **INFORMÁTICA**: sistema de informatização do empreendimento, computadores, programas, impressoras e demais elementos;

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

- e) **EQUIPAMENTOS DE ESCRITÓRIOS:** mobiliário e equipamento das áreas administrativas, tais como, móveis, armários, fichários, cadeiras, máquinas de escrever e de calcular, registradora, relógio de ponto e o que mais seja;
- f) **OUTROS** que, por sua natureza, se fizerem necessários ou adequados às atividades desenvolvidas no empreendimento.

Art. 121 - Deverão ser comunicados ao **Síndico** mediatamente o endereço atualizado e a alienação da unidade privativa, pelo transmitente.

Art. 122 - Nos contratos que transfiram a terceiros o domínio, posse, uso, ou gozo da unidade privativa, devem os **Condôminos** dar ciência aos adquirentes, legatários, usufrutuários ou locatários das disposições da presente **Convenção**, sob pena de permanecerem (ou o seu espólio) co-obrigados pelos atos dos terceiros.

Art. 124 - A herança será representada perante o **Condomínio** pelo inventariante, ou por qualquer dos herdeiros que estiver autorizado pela totalidade dos demais.

Art. 125 - As dependências da **Administração do Condomínio** serão localizadas em área de uso comum, respeitado o direito de circulação dos proprietários e serão localizadas no pavimento térreo ou no mezanino do empreendimento, em local para elas previsto.

Art. 126 - Esta **Convenção** só poderá ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) dos **Condôminos**, reunidos em **Assembléia** regularmente convocada para tal fim; para a aprovação ou reforma do Regimento Interno do **PARANOA SHOPPING SCP** o *quorum* será de 2/3 (dois terços) do total das locatários de terreno, ressalvadas as hipóteses de quorum especial previstas nesta **Convenção**.

Parágrafo Primeiro - Para a alteração da presente **Convenção**, naquilo que diga respeito ao direito de propriedade, bem como quanto ao disposto no artigo 22, será exigido o voto da totalidade dos locatários **Condôminos**.

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOA SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOA PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

Parágrafo Segundo – Para as reformas, ampliações e mudanças de fachada será exigido o voto de 2/3 (dois terços) dos locatários dos **Condôminos** proprietários, em **Assembléia Geral** específica convocada pelo **Síndico**.

Art. 127 - Os **Condôminos** serão responsáveis por todos os danos e prejuízos causados por si, seus dependentes, locatários e demais ocupantes, em quaisquer partes do **Condomínio**, correndo por sua conta o integral custeio das despesas necessárias aos consertos, reparações ou alterações, sem prejuízo das perdas e danos decorrentes dos atos lesivos ao patrimônio alheio.

Art. 128 - A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

Capítulo Décimo Sexto FUNDO DE RESERVA

Art. 129 – Juntamente com a quota de **Condomínio** cada **Condômino** ou **Usuário** pagará, para constituição do **FUNDO DE RESERVA**, a quantia equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da citada quota, excluída a parcela correspondente à remuneração da **Administradora**.

Parágrafo Primeiro – Os valores a que se refere o “caput” do presente artigo serão contabilizados na conta do **condomínio** e investidos pela **Administração do PARANOA SHOPPING SCP** em instituição financeira idônea, sob taxas de rendimento normais do mercado, constituindo quantias e rendimentos do FUNDO DE RESERVA, para atendimento de despesas não previstas no Orçamento Anual.

Parágrafo Segundo – Os valores que compõem o Fundo de Reserva serão utilizados pelo **SÍNDICO E/OU ADMINISTRADORA** para despesas outras que não as de custeio, nos casos emergenciais, inclusive para abater saldo negativo decorrente da inadimplência e sempre que a conveniência assim o determinar, sem, no entanto, transgredir o disposto nesta **Convenção**.

Capítulo Décimo Sétimo DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO PARANOÁ SHOPPING SCP EM EDIFICAÇÃO NA EQ 2/3 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4, 5 E 6 NO PARANOÁ PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL

Art. 130 - **CONTRATAÇÃO DA EMPRESA ADMINISTRADORA** - Para os primeiros 10 (dez) anos de atividade do Condomínio de utilização, o **PARANOÁ SHOPPING SCP** será administrado pela empresa FERRARA GESTÃO E PROJETOS LTDA, nos termos do Contrato de Administração entregue, lido, compreendido, aceito por todos os adquirentes/condôminos, previamente à aquisição de direitos sobre os apartamentos.

PARANOÁ SHOPPING SCP

JOÃO FELIPE MORAES FERREIRA
OAB/DF 7622