



REGIMENTO INTERNO

Associação Litoral Residence

SUMÁRIO

I - INTRODUÇÃO

II - GENERALIDADES

III - DAS NORMAS DE ACESSO E PERMANÊNCIA NO LOTEAMENTO

IV- DA ENTRADA SOCIAL

V - DOS HORÁRIOS E SONS

VI - DAS ÁREAS DE LAZER E DE USO COMUM

VII - DA PISCINA

VIII - DO BOX FUNCIONAL

IX - DO CAMPO DE AREIA

X - DO ÁREA CLUBE

XI - DO PLAYGROUND

XII - DA CHURRASQUEIRA

XIII - DAS GARAGENS, RUAS E VAGAS NAS ÁREAS DE LAZER

XIV - DOS ANIMAIS

XV - DO LIXO E RESÍDUOS

XVI - DO PLAYGROUND E DAS ÁREAS VERDES E AJARDINADAS

XVII - DOS FUNCIONÁRIOS

XVIII - DOS DIREITOS E DOS CONDÔMINOS

XIX - DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

XX - DAS PENALIDADES

XXI - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

XXII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

I - INTRODUÇÃO

Art. 1 - A Associação Litoral Residence, localizado na Avenida Projetada nº 1, Lote 1, Quadra 2, Bairro João XXIII, Parnaíba-PI, tem como parte integrante da sua Convenção Coletiva o presente Regimento Interno, o qual se regerá com observância das normas gerais dispostas na Convenção antes indicada e pelo disposto na Lei nº 4.591/64, Lei 10.406/02 e Assembléias Gerais.

II - GENERALIDADES

Art. 2 - Por força do presente, obrigam-se todos os condôminos ou terceiros a quem aqueles cedam, seja a que título for, suas unidades autônomas, comprometendo-se a cumprir o presente Regimento Interno, sendo as infrações punidas de acordo com as normas deste Regulamento, da Convenção do loteamento e na forma prevista nos demais dispositivos legais que regem a matéria.

Art. 3 - Constitui direito dos condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares (entendidos como tais os que com eles habitarem) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma e das partes comuns do loteamento como melhor lhes aprouver, desde que respeitadas as determinações legais que abrangem as relações condominiais - particularmente o Código Civil vigente, as normas ainda em vigor da Lei nº 4.591/64 de 16/12/64 e o DL nº 112, de 12/03/69, Lei do Silêncio, assim como quaisquer dispositivos legais, federais, estaduais ou municipais, que protegem o direito de vizinhança, quanto ao barulho e a toda e qualquer perturbação ao sossego ou à saúde dos moradores, a convenção do loteamento, este regulamento e regulamentos específicos para uso de dependências comuns, de modo a não prejudicar igual direito dos outros condôminos, inquilinos e respectivos familiares, nem comprometer as condições residências dos edifícios, especialmente a boa ordem, a moral, a segurança, a higiene, a tranquilidade.

Art. 4 - Os signatários deste Regimento Interno aprovam que este seja implantado desde logo, aderindo livremente e de forma independente, comprometendo-se pessoalmente pela adesão e cumprimento do mesmo, quanto a todas as suas cláusulas e condições, até que seja convocada outra Assembleia Geral para sua alteração, de acordo com o que está previsto no mesmo e na legislação vigente.

Art. 5 - Para efeito deste Regimento Interno fica definido que:

- a) Condômino Titular: é a pessoa titular da propriedade e da posse da unidade, e, se casado for, seu cônjuge. São equiparados ao Condômino Titular nos termos do art. 1.334, inciso V, parágrafo segundo do Código Civil, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.
- b) Condômino Dependente: são os filhos e pais do Condômino Titular ou de seu cônjuge.

- c) Condômino Temporário: é a pessoa que não é titular da propriedade, mas detém a posse direta da unidade, de forma gratuita ou onerosa, mediante contrato ou por vontade do Condômino Titular.
- d) Convidado Residente: é a pessoa que, a convite do Condômino Titular, Dependente ou Temporário visita o loteamento e tem estadia na unidade.
- e) Convidado Visitante: é a pessoa que, a convite do Condômino Titular, Dependente ou Temporário, visita o loteamento, sem ter estadia na unidade.

III - DAS NORMAS DE ACESSO E PERMANÊNCIA NO LOTEAMENTO

Art. 6 - O acesso dos moradores do loteamento se dará a partir da sua identificação diretamente ao porteiro ou por meio do controle eletrônico de entrada e saída.

Parágrafo 1º- É obrigação do condômino titular manter o cadastro de todos os moradores da unidade devidamente atualizados na portaria e na administradora.

Parágrafo 2º- Os portões de entrada e garagem do loteamento permanecerão sob controle permanente de porteiros, 24 horas por dia.

Parágrafo 3º- O portão de entrada da garagem somente será acionado para veículos autorizados na forma deste Regimento.

Art. 7 - Não é permitida a entrada no loteamento de pessoas estranhas, exceto quando autorizadas por algum morador que as acompanhe, ou após ser acionado pela segurança do loteamento, devendo esta autorização ser registrada no livro existente na Portaria ou em sistema específico, visando o controle e apuração de fatos eventualmente ocorridos enquanto da permanência. Neste caso, o ingresso e a permanência dessas pessoas ficarão sob total responsabilidade do respectivo condômino que os autorizou.

Art. 8 - Na hipótese de ser a unidade autônoma locada ou emprestada, é obrigação do condômino titular fazer deste regimento Termo Aditivo do Contrato de Locação, tomando o devido ciente e anuente do condômino temporário de assunção dos direitos de uso da respectiva unidade, das coisas comuns, além das normas condominiais.

Art. 9 - Todo o pessoal que vier a prestar serviços para a Condôminos (empregados, prepostos, prestadores de serviços, etc) em especial na fase inicial de implantação das unidades autônomas (reformas e mudanças), mas, sem prejuízo do mesmo procedimento em momentos futuros, haverá de ser cadastrado perante a Administração do loteamento e seu acesso às dependências deste será rigorosamente controlado pela Portaria.

IV - DA ENTRADA SOCIAL

Art. 10 - Todo o trânsito de operários, prepostos ou outras pessoas estranhas ao loteamento nas áreas comuns deste somente será permitido no trajeto portaria/apartamento e vice-versa, nos dias e horários estabelecidos e devidamente identificados anteriormente.

V - DOS HORÁRIOS E SONS

Art. 11 - No período de 22:00 às 08:00 horas cabe aos moradores guardarem silêncio, evitando-se ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos demais moradores.

Art. 12 - Qualquer interpelação à administração deverá ser procedida no horário comercial e, excepcionalmente, até as 21:00hs.

Art. 13 - Em qualquer horário, no âmbito das unidades autônomas, bem como nas áreas comuns, o uso de aparelhos que produzam sons de qualquer espécie ou tipo, ou mesmo de instrumentos musicais ou louvores, deve ser feita de modo a não perturbar os vizinhos e condôminos, observadas as disposições da legislação pertinente.

Parágrafo 1º - Os horários de utilização dos espaços comuns terão regulamentação própria, respeitando-se o perfil de cada ambiente.

Parágrafo 2º - Na hipótese de ultrapassagem do horário estabelecido neste regimento, qualquer evento poderá ser interrompido a pedido da administração, da portaria ou de qualquer condômino que se sinta prejudicado, sob pena de adoção das medidas cabíveis.

Art. 14 - Fica permitida a realização de obras internas nas unidades e mudanças, no horário de segunda-feira, das 08:00h às 12:00h e das 14:00 h às 17:30 horas, e aos sábados, das 08:00 às 12:00 horas, vedada a sua ocorrências em domingos e feriado.

Parágrafo Único: A realização de qualquer obra ou mudança deve ser registrada no sistema com antecedência mínima de 48 horas úteis de seu início. Logo em seguida, deverá a administração registrar a ciência do evento para o interessado. No caso de mudança, a administração, no máximo em 24 horas, autorizará ou não, dependendo da quantidade de mudanças agendadas para o dia/horário solicitado. Da mesma forma, fica obrigado o responsável a apresentar uma lista das pessoas a serem envolvidas, em especial em se tratando de obras, para fins de permissão de acesso ao loteamento, conforme regulamentação detalhada em item próprio deste regulamento.

VI - DAS ÁREAS DE LAZER E DE USO COMUM

Art. 15 - O loteamento possui as seguintes áreas de lazer: campo de areia, playground infantil, piscina adulto, piscina infantil, churrasqueira, espaço zen, área-clube, box funcional. Essas têm finalidades culturais, sociais, esportivas e recreativas que lhes são próprias e sua utilização será livremente exercida, exclusivamente pelos titulares ou moradores das unidades, observadas as disposições da convenção e deste Regimento.

Art. 16 - É vedado a qualquer titular ceder ou alugar as partes comuns ou de lazer, no todo ou em parte, a pessoa que não residir no mesmo, para grupos, agremiações ou entidades de qualquer natureza, com ou sem fins lucrativos.

Art. 17 - A utilização das áreas comuns deve obedecer aos horários e limitações do número de participantes (quando aplicável), inclusive com a entrega/devolução das chaves pelo(a) solicitante e conferência da limpeza e regularidade das instalações e equipamentos condominiais.

Parágrafo 1º - Os horários e finalidades das áreas de lazer poderão ser alterados de acordo com as necessidades e o interesse da comunidade.

Parágrafo 2º - De acordo com o interesse dos condôminos, as áreas comuns e de lazer poderão ser reservadas para aulas e/ou atividades coletivas com professores e/ou instrutores.

Parágrafo 3º - O fechamento das áreas comuns e de lazer será de responsabilidade do pessoal da Administração do loteamento ou da portaria, respeitando-se os horários estabelecidos para cada espaço.

Art. 18 - Por questões de segurança, é expressamente proibido fumar nas áreas comuns e de lazer.

Art. 19 - As reservas dos espaços serão realizadas no sistema e validadas pela administração do loteamento, respeitando-se os trâmites necessários para a sua efetivação. Ademais, deverá ser, obrigatoriamente, apresentada uma lista com os nomes dos convidados na portaria, para fins de controle do acesso.

Art. 20 - O solicitante assume integral responsabilidade pela área solicitada/reservada e, quando da entrega e devolução das chaves, deverão ser realizadas vistorias do local e anotados os pontos e observações pertinentes, estas assinadas pelo solicitante e por um representante da administração, ou seja: É proibida a entrega das áreas reservadas, depois da sua utilização, sujas ou danificadas de qualquer modo, sendo de responsabilidade do requisitante a limpeza preliminar, guarda correta e conferência geral de entrega à administração imediatamente depois da utilização.

Art. 21 - A utilização das áreas de lazer em desconformidade com os valores sociais, morais e éticos, ou ainda de modo a descumprir a lei do silêncio ou ocasionando prejuízos aos demais condôminos, ocasionará ao infrator a aplicação de uma penalidade de multa, ora fixada em no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor

da taxa condominial vigente à época, por cada infração. Ela será adimplida na mesma data da cobrança exarada para o primeiro vencimento da taxa ordinária de loteamento posterior ao evento danoso, ou na subsequente, em conformidade com a notificação a ser emitida pela Administração do loteamento e revertida para o Fundo de Reserva Condominial. Fica ainda os obrigados a ressarcir eventuais danos ocasionados ao loteamento, seus equipamentos, partes, materiais ou objetos ou a outros condôminos, através das vias adequadas.

Art. 22 - É proibido o uso de bicicleta, skates, patins e similares nas áreas comuns e de lazer, salvo se existir ou for destinado local apropriado para tanto e previamente determinado por este Regimento ou pela Administração.

Art. 23 - É proibido o uso de veículos motorizados nas áreas comuns e de lazer.

VII - DA PISCINA

Art. 24 - O uso da piscina é privativo dos moradores e seus convidados enquanto na presença daqueles.

Art. 25 - Os danos causados por convidados quando da utilização da piscina serão de responsabilidade dos respectivos condôminos.

Art. 26 - Fica proibido o uso da piscina por portadores de moléstia infecto-contagiosa ou transmissível, podendo a Administração, quando entender necessário, exigir atestado médico dos usuários.

Art. 27 - Os usuários da piscina que se comportarem de forma atentatória à moral e aos bons costumes serão retirados da mesma.

Art. 28 - É proibido o uso da piscina por pessoas untadas com óleo de bronzear ou qualquer produto similar que possa prejudicar o correto funcionamento das bombas e filtro nelas existentes, bem como alterar a qualidade da água.

Art. 29 - É proibido o consumo de bebidas ou comidas no interior ou bordas da piscina; sendo permitido apenas o consumo de alimentos ou bebidas nas áreas de mesas e no bar de apoio à piscina, desde que resumidos a pequenas porções e petiscos servidos em pratos ou copos plásticos, pelos funcionários do bar e/ou pelos moradores.

Parágrafo 1º - É expressamente vedada a utilização de garrafas e/ou outros utensílios de vidro nas dependências da piscina e/ou suas imediações.

Parágrafo 2º - É proibido fazer refeições em qualquer área da piscina, para tanto é vedada a instalação e utilização de equipamentos e utensílios, elétricos, a gás, carvão ou qualquer outra fonte/forma de calor a fim de produzi-las.

Parágrafo 3º - Entende-se como equipamentos e utensílios: churrasqueiras, micro-ondas, panelas e outras.

Parágrafo 4º - Entende-se como refeição o almoço, o jantar e a ceia, bem como a utilização de alguns produtos da cesta básica, tais como: feijão, arroz e outras massas.

Art. 30 - Não será permitido o uso de aparelhos sonoros nas áreas de lazer do loteamento que não estejam compatíveis com a moral, bons costumes e em respeito à convivência pacífica entre condôminos.

Art. 31 - É proibida a utilização da piscina para a promoção de festas (aniversários, confraternizações, comemorações em grupo ou culturais), de qualquer natureza, salvo quando promovidas pela Administração, ou autorizadas por esta, desde que não prejudiquem os demais moradores.

Parágrafo 1º - Entende-se como festa um agregado de várias pessoas com ou sem música para fins de comemorações de aniversários, casamentos, culturais ou confraternizações.

Parágrafo 2º - Exceção àquelas formadas por grupos primários que são os que têm relação íntima, como os familiares de primeiro grau por consanguinidade (pai, mãe e filhos) e desde que não prive os demais condôminos de utilizarem os móveis ou utensílios da piscina (cadeiras, mesas, etc).

Art. 32 - É proibida a prática de jogos esportivos na piscina, tais como: frescobol, peteca, bola ou qualquer outro que possa interferir na segurança, sossego ou bem-estar dos demais usuários. É também proibido o uso de pranchas ou bolas que apresentem perigo aos demais usuários, aparelhos de mergulho e/ou acessórios, como nadadeiras, etc.

Art. 33 - É desaconselhada a frequência da piscina por menores de 10 (dez) anos desacompanhados de pais ou responsáveis.

Art. 34 - A piscina permanecerá fechada para fins de limpeza, manutenção e tratamento de água, de um a dois dias por semana, exceto quando coincidir com o feriado. A utilização da piscina fora do horário previsto neste regulamento isenta a Associação de qualquer responsabilidade caso ocorram acidentes com as pessoas que indevidamente insistirem em utilizá-las, sem prejuízo de serem advertidas ou multadas.

Art. 35 - A Administração, por necessidade, poderá modificar os dias e horários de funcionamento da piscina, devendo afixar nos quadros de aviso as alterações realizadas.

Art. 36 - Os equipamentos e demais pertences da piscina constituem patrimônio do loteamento, ficando sob a guarda e responsabilidade do empregado designado para tal função. Além disso, os móveis e utensílios da piscina (cadeira, mesas, etc) não poderão ser retirados de suas imediações, nem utilizados para fins diversos daqueles a que se destinam.

Art. 37 - A Administração tem plenos poderes para tomar as medidas que julgar conveniente para a manutenção da ordem no uso da piscina, desde que os usuários estejam em desacordo com as normas do loteamento.

Art. 38 - Os usuários deverão obrigatoriamente se utilizar de ducha e lava-pés antes de ingressarem na piscina.

Art. 39 - Não é permitido o ingresso na piscina de pessoas em trajés desapropriados.

Parágrafo Único - Entende-se como desapropriado: trajés como roupas íntimas e/ou de materiais como algodão, jeans ou outras que possam interferir no perfeito funcionamento do filtro da piscina.

Art. 40 - Não é permitido o ingresso de animais de qualquer espécie na área da piscina.

VIII - DO BOX FUNCIONAL

Art. 41 - O box funcional (academia) estará à disposição do condômino todos os dias da semana, das 5:00 às 00:00, observadas as disposições constantes das placas de advertências ou ressalvas quanto à utilização (em caso de manutenção, por exemplo) afixadas nos quadros de avisos ou guarita, pelo que se obrigam os condôminos a verificá-los antes da utilização, sob pena de arcar com os ônus do refazimento da manutenção ou pela exposição a riscos da própria saúde.

Parágrafo Único - O box funcional é de uso exclusivo dos condôminos e seus dependentes, sendo vedada a utilização por convidados.

Art. 42 - É recomendado que o condômino interessado na prática de ginástica ou musculação consulte, previamente, um médico para avaliação de sua saúde.

Art. 43 - Caberá à assembleia de loteamento, em reunião específica, deliberar sobre o modelo de gestão do box funcional, podendo ser o seu espaço terceirizado a outro ente, jurídico ou físico, para fins de prestação de serviço.

Art. 44 - O loteamento não se responsabiliza por eventuais danos físicos sofridos pelos usuários, quando do uso inadequado ou não dos aparelhos instalados.

Art. 45 - Não é permitida a entrada de animais ou crianças desacompanhadas no box funcional.

Parágrafo Único - O loteamento não se responsabiliza por acidentes ocorridos pelo descumprimento ao disposto no caput.

Art. 46 - Não é permitido fumar no box funcional.

Art. 47 - Não é permitida a utilização de trajés de banho, bem como a prática de ginástica sem camisa, com roupas molhadas, descalço, ou até mesmo com chinelo de dedos.

Art. 48 - É vedado o uso de halteres ou equipamentos particulares.

Art. 49 - Os aparelhos não devem ser utilizados após o banho de mar, visto que a água salgada e a areia diminuem a vida útil dos aparelhos de ginástica.

Art. 50 - Não é recomendada a permanência e a utilização do box funcional por menores de 14 (quatorze) anos, sem que o mesmo esteja acompanhado do seu responsável.

IX - DO CAMPO DE AREIA

Art. 51 - O período de uso do campo de areia será das 09:00hs às 22:00hs, de domingo à quinta-feira e das 09:00hs às 23:00hs nas sexta-feira, sábado e véspera de feriados, respeitando-se os dias e horários estabelecidos para reservas programadas previamente pela Administração.

Art. 52 - O condômino que desejar utilizá-la deverá solicitar ao funcionário da Administração para que este providencie os acessórios necessários para a sua utilização.

Art. 53 - Os acessórios da quadra ficarão sob a responsabilidade do usuário que os solicite, devendo ao término do uso ser devolvidos à Administração.

Art. 54 - O campo é de uso exclusivo dos proprietários e seus convidados, estando proibida sua utilização por empregados ou pessoas estranhas ao loteamento.

Art. 55 - O condômino inadimplente junto ao loteamento não poderá reservar o campo de areia.

Art. 56 - Não é permitido o uso ou porte de garrafas, copos ou quaisquer outros utensílios de vidro, bem como qualquer tipo de alimento nas dependências do campo de areia.

Art. 57 - Poderão ser exercidas no campo as modalidades de: futebol, vôlei, basquete e handball, bem como qualquer outra prática esportiva que seja adequada à sua realização em campo de areia.

Art. 58 - A Administração, excepcionalmente, poderá determinar a interdição do campo por ocasião de eventos especiais, bem como prorrogar ou reduzir o horário de utilização da mesma por motivos que entender justificados.

Art. 59 - O campo será automaticamente interditado na ocorrência de chuvas. Após a cessação da chuva, o campo só será liberado pela Administração quando estiver em condições de ser usado, de forma a evitar acidentes e não prejudicar a sua conservação.

Art. 60 - É expressamente proibida a entrada no campo de bicicletas, skates, patinetes ou similares.

Art. 61 - Cada unidade poderá reservar um horário por semana, pelo período máximo de 4 (quatro) semanas seguidas. A unidade, então, permanecerá por mais 4 (quatro) semanas sem poder reservar horários. A reserva será feita pelo interessado junto à Administração. Adicionalmente, uma unidade poderá ceder sua reserva para

outra, desde que a permuta seja permitida pela Administração; nesse caso, será considerada a responsável pela utilização do espaço aquela unidade que, de fato, fizer uso do mesmo.

Art. 62 - Em hipótese alguma poderá haver convidados na quadra sem que o condômino anfitrião esteja presente no local.

X - DA ÁREA CLUBE

Art. 63 - A solicitação de reserva da área-clubes só poderá ser feita por condôminos ou inquilinos para promoção de atividades sociais, festas, recepção ou aniversários, com a limite máximo de 60 pessoas, sendo vedada a cessão do salão para atividades políticas ou partidárias, religiosas, mercantis ou jogos considerados de azar pela legislação pertinente, ou ainda qualquer outra atividade não prevista neste Regimento.

Art. 64 - A lista dos convidados será preenchida no sistema e caberá à portaria, no dia do evento, a conferência e permissão para entrada, mediante apresentação de documento de identificação oficial com foto.

Art. 65 - A área-clubes poderá ser reservada de segunda à sábado, das 08:00hs às 23:00, com tolerância máxima de 1 (uma) hora. Não poderão ser feitas reservas aos domingos ou feriados.

Art. 66 - Cada unidade poderá reservar a área do clube por, no máximo, 4 (quatro) vezes ao ano. Adicionalmente, uma unidade poderá ceder sua reserva para outra, desde que a permuta seja permitida pela Administração. Nesse caso, será considerada a responsável pela utilização do espaço aquela unidade que de fato, fizer uso da área-clubes.

Art. 67 - A solicitação da reserva do salão será feita diretamente no sistema de administração, com antecedência mínima de 72 horas antes do dia do evento. Havendo mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia a preferência será para o primeiro solicitante. Após a solicitação, a administração do loteamento avaliará a reserva e definirá se acata ou não a reserva do espaço.

Art. 68 - A cessão do espaço será feita mediante o pagamento de uma taxa no valor de R\$ 100 (cem reais), por meio de pix, transferência ou boleto bancário em conta corrente da Associação Litoral Residence no ato da reserva para que a mesma seja validada.

Parágrafo Único - Caso o morador faça a reserva e não utilize, será cobrado o valor da taxa integral.

Art. 69 - Nas datas tradicionais, listadas abaixo, bem como em feriados adotados na região, a Administração reservará a área-clubes para fins de comemoração coletiva. Não havendo a reserva da Administração, serão permitidas comemorações privadas.

a) Véspera e dia de Natal;

- b) Véspera e dia de Ano Novo;
- c) Dias de Carnaval;
- d) Véspera e dia de São João;
- e) Corpus Christi;
- f) Dia dos pais, das mães e das crianças;
- g) Copa do mundo.

Art. 70 - A cessão de uso da área-clubes está igualmente condicionada à prévia aceitação, por parte do solicitante, de todas as regras estipuladas pela Administração, onde ficará expressamente consignado haver recebido as referidas dependências em perfeitas condições de uso, assumindo o solicitante integralmente o ônus de qualquer dano que venha ser registrado desde a entrega de saldo, inclusive os causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado e serviços.

Art. 71 - O solicitante que tiver a reserva da área-clubes, com o devido agendamento da cessão de uso, terá a exclusividade de utilização do referido espaço.

Art. 72 - É EXPRESSAMENTE PROIBIDA a aposição de colas ou outros materiais adesivos no tetos ou paredes da área-clubes ou de qualquer outra área comum do loteamento para taxaço de arranjos decorativos, fake, cartazes, etc; ficando os reparos de eventuais danos a cargo do solicitante.

Art. 73 - Ao término da cessão de uso, o solicitante em conjunto com funcionário da Administração, efetuará uma conferência das instalações e equipamentos das áreas utilizadas, assumindo o risco pela não adoção deste procedimento.

Art. 74 - A avaliação dos prejuízos causados ao loteamento, para efeito de ressarcimento por parte do requisitante, será feita através de coleta de preços entre firmas habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações ou de utensílios.

Art. 75 - A recusa de pagamento relativo ao ressarcimento das despesas havidas com a reparação dos danos causados acarretará, além de incidências de correção monetária, o acréscimo de 20% (vinte por cento) no montante dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, com o pagamento de custas e honorários advocatícios, bem como a perda do direito de requisição da área-clubes e churrasqueira até o cumprimento das obrigações.

Art. 76 - O condômino usuário da área-clubes deverá orientar seus convidados no sentido de não utilizarem outras áreas comuns do loteamento, especialmente piscina, garagens e playground.

Art. 77 - O requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

Art. 78 - O condômino inadimplente junto ao loteamento não poderá reservar a área-clubes.

Parágrafo Único - Caso o condômino esteja adimplente no momento da reserva, mas esteja inadimplente no dia anterior a realização do evento, este será cancelado, o condômino será avisado pela administração e a taxa de reserva será considerada dívida de cobrança.

Art. 79 - Não será permitido o uso de aparelhos sonoros na área-clubes que não estejam compatíveis com a moral, bons costumes e em respeito à convivência pacífica entre os condôminos.

Art 80 - A Administração tem poderes para negar a cessão da área-clubes ou cassar a qualquer momento a licença concedida, uma vez constatado o desvirtuamento da reunião ou festa.

Parágrafo Único - A Administração ou pessoa por ele indicada, terá o direito de comparecer ao local, durante o horário cedido verificando o cumprimento deste Regulamento, e no caso de constatada a irregularidade, o condômino será advertido e caso permaneça com a infração, esta será anotada nos registros condominiais e posteriormente lavrada multa para o condômino infringente.

XI - DOS PLAYGROUNDS

Art. 81 - Os playgrounds funcionarão todos os dias das 08:00hs às 23:00hs.

Art. 82 - A utilização é permitida somente para crianças de 0 a 12 anos, devidamente acompanhadas de seus pais ou responsáveis maiores de 18 anos.

Parágrafo único: É proibida a entrada de crianças maiores de 12 anos ou adolescentes, moradores ou visitantes, com ou sem acompanhante de qualquer idade.

Art. 83 - Os playgrounds foram projetados para atividades recreativas livres para crianças, sendo obrigação dos pais ou responsáveis a guarda ou acompanhamento das crianças dentro e fora do recinto, cabendo aos mesmos o auxílio, orientação e zelo pelos materiais disponibilizados.

Parágrafo 1º- Em virtude da inexistência de um morador responsável, qualquer avante nos produtos ou equipamentos deverá ser imediatamente comunicada à Administração para que sejam tomadas as medidas necessárias.

Parágrafo 2º- Na hipótese da não-identificação imediata dos responsáveis pelos danos ao patrimônio do loteamento, caberá à Administração analisar as imagens do sistema de monitoramento para esclarecimento dos fatos.

Art. 84 - Não é permitido fumar, comer, beber sucos, leite e derivados, ou refrigerantes no interior das brinquedotecas, bem como a presença de crianças ou acompanhantes que estiverem molhados, a fim de evitar acidentes ou danos aos materiais.

Parágrafo Único - Os usuários das brinquedotecas devem adentrar ao recinto descalços ou de meias, mantendo seus calçados no lado externo do ambiente.

XII - DAS CHURRASQUEIRAS

Art. 85 - O loteamento conta com três churrasqueira que destina-se à realização de festividades de cunho familiar, ou do próprio loteamento, sendo de responsabilidade da Administração a sua manutenção, conservação, decoração ou outras atividades necessárias para que as mesmas possam satisfazer a contento os fins específicos a que se destinam.

Art. 86 - A solicitação de reserva da churrasqueira só poderá ser feita por condôminos ou inquilinos para promoção de pequenas atividades sociais, festas, recepção ou aniversários, com o limite máximo de 12 pessoas. É vedada a cessão da churrasqueira para atividades políticas, partidárias, religiosas, mercantis ou jogos considerados de azar pela legislação pertinente, ou ainda qualquer outra atividade não prevista neste Regimento.

Parágrafo Único - A lista dos convidados será preenchida no sistema e caberá à portaria, no dia do evento, a conferência e permissão para entrada, mediante apresentação de documento de identificação oficial com foto.

Art. 87 - As churrasqueiras poderão ser reservadas de segunda à sábado, das 08:00hs às 23:00, com tolerância máxima de 1 (uma) hora. Não poderão ser feitas reservas aos domingos ou feriados.

Art. 88 - Cada unidade poderá reservar uma churrasqueira por, no máximo, 4 (quatro) vezes ao ano. Adicionalmente, uma unidade poderá ceder sua reserva para outra, desde que a permuta seja permitida pela Administração. Nesse caso, será considerada a responsável pela utilização do espaço aquela unidade que, de fato, fizer uso da churrasqueira.

Art. 89 - A reserva da churrasqueira será feita diretamente no sistema de administração do loteamento, com o pagamento de taxa de R\$ 50 (cinquenta reais) por pix, boleto ou transferência bancária para que a mesma seja avaliada, com antecedência de, no mínimo, 72 horas antes do dia do evento. Havendo mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia, a preferência será para o primeiro solicitante. Após a solicitação, a administração do loteamento avaliará e definirá se acata ou não a reserva do espaço.

Parágrafo Único - Nos dias que não houver reserva a churrasqueiro será de uso comum.

Art. 90 - O condômino inadimplente junto à Associação não poderá reservar as churrasqueiras.

Parágrafo Único - Caso o condômino esteja adimplente no momento da reserva, mas esteja inadimplente no dia anterior a realização do evento, este será cancelado, e o condômino será avisado pela Administração.

Art. 91 - Nas datas tradicionais, listadas abaixo, bem como em feriados adotados na região, a Administração reservará as churrasqueiras para fins de comemoração coletiva. Não havendo a reserva da Administração, serão permitidas comemorações privadas.

- a) Véspera e dia de Natal;
- b) Véspera e dia de Ano Novo;
- c) Dias de Carnaval;
- d) Véspera e dia de São João;
- e) Corpus Christi;
- f) Dia dos pais, das mães e das crianças;
- g) Copa do mundo.

Art. 92 - A cessão de uso das churrasqueiras está igualmente condicionada à prévia aceitação, por parte do solicitante, de todas as regras estipuladas pela Administração, onde ficará expressamente consignado haver recebido as referidas dependências em perfeitas condições de uso, assumindo o solicitante integralmente o ônus de qualquer dano que venha ser registrado desde a entrega de saldo, inclusive os causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado e serviços.

Art. 93 - O solicitante que tiver a reserva para o uso da churrasqueira, com o devido agendamento da cessão de uso, terá a exclusividade de utilização do referido espaço.

Art. 94 - É EXPRESSAMENTE PROIBIDA a aposição de colas ou outros materiais adesivos no tetos ou paredes das churrasqueiras ou de qualquer outra área comum do loteamento para taxação de arranjos decorativos, fake, cartazes, etc; ficando os reparos de eventuais danos a cargo do solicitante.

Art. 95 - Ao término da cessão de uso, o solicitante em conjunto com funcionário da Administração, efetuará uma conferência das instalações e equipamentos das áreas utilizadas, assumindo o risco pela não adoção deste procedimento.

Art. 96 - A avaliação dos prejuízos causados ao loteamento, para efeito de ressarcimento por parte do requisitante, será feita através de coleta de preços entre firmas, habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações ou de utensílios.

Art. 97 - A recusa de pagamento relativo ao ressarcimento das despesas havidas com a reparação dos danos causados acarretará, além de incidências de correção monetária, o acréscimo de 20% (vinte por cento) no montante dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, com o pagamento de custas e honorários advocatícios, bem como a perda do direito de requisição da área-club e churrasqueira até o cumprimento das obrigações.

Art. 98 - O condômino usuário das churrasqueiras deverá orientar seus convidados no sentido de não utilizarem outras áreas comuns do loteamento, especialmente piscina, garagens e playground.

Art. 99 - O requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

Art. 100 - Não será permitido o uso de aparelhos sonoros nas áreas das churrasqueiras que não estejam compatíveis com a moral, bons costumes e em respeito a convivência pacífica entre condôminos.

Art. 101 - Caberá ao solicitante da churrasqueira o controle rigoroso do som ambiente para evitar a perturbação do sossego das unidades próximas ao local.

Art. 102 - A Administração tem poderes para negar a cessão das churrasqueiras ou cassar a qualquer momento a licença concedida, uma vez constatado o desvirtuamento da reunião ou festa.

Parágrafo Único - A Administração ou pessoa por ele indicada, terá o direito de comparecer ao local, durante o horário cedido verificando o cumprimento deste Regulamento, e no caso de constatada a irregularidade, o condômino será advertido e caso permaneça com a infração, esta será anotada nos registros condominiais e posteriormente lavrada multa para o condômino infringente.

Art. 103 - Após a utilização da churrasqueira, a mesma deverá ser entregue organizada pelo condômino responsável pela reserva, cabendo à Administração providenciar vistoria e limpeza do local.

Art. 104 - A partir das 22:00hs os aparelhos de som, instrumentos etc., deverão obrigatoriamente ser desligados, de forma a não perturbar o descanso dos demais moradores, em respeito ao silêncio.

XVIII - DAS GARAGENS, RUAS E VAGAS NAS ÁREAS DE LAZER

Art. 105 - O acesso e a permanência dos veículos na garagem obedecerão ao estrito controle de Portaria.

Art. 106 - As garagens do loteamento destinam-se exclusivamente a guarda de automóveis, motocicletas ou outros veículos de propriedade (posse) dos moradores e/ou locatários, identificados por cartão, adesivo ou registro próprio da Administração, sendo fornecidos, quando aplicável, pela Administração e de uso obrigatório, de acordo com o espaço delimitado da vaga de sua unidade.

Parágrafo 1º - A identificação deve ser mantida no interior do veículo, junto ao pára-brisa dianteiro ou outra área de fácil identificação pela portaria. Fica obrigado o condômino a registrar no livro de ocorrências o extravio ou inutilização do cartão, adesivo, ou outra forma de identificação do veículo, bem como a respectiva reposição imediata.

Parágrafo 2º - Fica sujeito à multa o condômino que mantenha em sua vaga de garagem veículo sem a identificação citada no parágrafo anterior ou que estacione o seu veículo em uma vaga que não seja a sua.

Art. 107 - O espaço delimitado para o veículo deve ser rigorosamente respeitado, sendo, vedada a conferência de destinação diversa, ocupação indevida ou ultrapassagem dos limites.

Art. 108 - Não será permitida a utilização dos espaços de garagem por automóveis ou outros automotores que não tenham dimensões (inclusive altura) e/ou peso compatíveis com a área da vaga respectiva.

Art. 109 - Não é permitida a velocidade superior a 20 km/h, tampouco o uso de buzinas, em toda a área do loteamento, em especial nas áreas de garagem.

Art. 110 - Qualquer dano causado em um veículo será de inteira e exclusiva responsabilidade do causador do dano, devendo o mesmo ressarcir o prejuízo causado.

Art. 111 - É proibido o uso das garagens para a execução de qualquer serviço (montagem de móveis, pintura, troca de peças em automóveis, lanternagem, teste de motores ou buzinas), executando-se troca de pneus quando absolutamente necessários, e socorro mecânico visando à retirada do veículo do interior das garagens. Também, fica proibido experimentar buzinas e, desde que possam perturbar o sossego de moradores e usuários, rádio, equipamentos de som, e motores ou quaisquer equipamentos que causem poluição sonora, nas dependências da(s) garagem(s).

Art. 112 - Os condôminos e usuários dos locais de estacionamento do loteamento ficam inteiramente cientes de que nenhuma responsabilidade poderá ser imputada à Associação Litoral Residence ou a qualquer pessoa a ele vinculado em decorrência de prejuízos de qualquer natureza provenientes de furto, roubo, incêndio de veículos, ou outras avarias que porventura venham a sofrer no interior do edifício em decorrência da má utilização da garagem ou imperícia de outros usuários; como também não se responsabiliza por objetos eventualmente deixados no interior dos veículos pertencentes aos condôminos ou usuários, os quais assumirão inteira responsabilidade por tais eventos.

Art. 113 - É obrigatória a comunicação à Administração relativa às placas dos automóveis e motocicletas a serem guardados no interior das garagens, visando facilitar a identificação e comunicação pela Administração de irregularidades que porventura estiverem praticando ou prevenir danos. Em caso de furto, roubo e/ou venda de automóvel/motocicleta, o condômino ficará obrigado a comunicar e/ou requerer a baixa do veículo cadastrado junto à administração.

Art. 114 - Não se admitirá o ingresso no interior da(s) garagem(s) de veículos que apresentem anormalidades, tais como: motor produzindo ruídos e/ou vazamentos de combustível e/ou óleo, freios em mau estado, silenciosos defeituosos ou fora das

especificações originais do veículo e quaisquer outras anormalidades que possam afetar as condições de segurança, tranquilidade e limpeza do loteamento.

Art. 115 - É proibido a lavagem de carros nas áreas do loteamento, exceto lavagem a seco por profissional ou empresa autorizada pela Administração.

Art. 116 - Não existem no loteamento vagas internas destinadas a visitantes, sendo vedada a cessão de utilização da respectiva vaga de garagem, ainda que a título precário, por qualquer condômino, morador ou locatário, mesmo que este não detenha veículo próprio.

Art. 117 - Menores de idade e pessoas não habilitadas não podem conduzir ou fazer manobras, em nenhuma hipótese, em qualquer veículo na área da garagem.

XIV - DOS ANIMAIS

Art. 118 - É permitida a criação de animais domésticos nas unidades autônomas, desde que se respeitem às normas de boa vizinhança, de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais moradores, nem obstáculos ou embaraços ao bom uso das áreas comuns por todos.

Art. 119 - É permitida a criação de animais silvestres (exceto cobras, lagartos ou aranhas), desde que respeitada a legislação específica, bem como que o morador tenha uma licença para criação concedida pelo IBAMA. Neste caso, caberá ao proprietário do animal apresentar a documentação específica à Administração, a fim de que seja autorizada a permanência do animal no interior do loteamento.

Parágrafo Único - Para todos os casos (animais domésticos ou silvestres), é necessário que o proprietário do animal cadastre-o na administração e apresente, semestralmente, o cartão de vacinas atualizado. O descumprimento deste parágrafo pode implicar na retirada do animal do loteamento, uma vez que, o mesmo passa, a partir de então, a representar ameaça à saúde e à segurança dos condôminos.

Art. 120 - É proibido manter ou transitar com animais nas áreas comuns do loteamento, especialmente na parte social, tais como: piscina, salão de festas, sala de ginástica, campo de areia, etc.

Art. 121 - Quando o animal fizer suas necessidades fisiológicas durante o percurso, os dejetos deverão ser limpos imediatamente pelo dono, com a utilização de sacola plástica. Após a limpeza, para que haja a assepsia correta do local, o dono do animal deverá informar o ocorrido à Administração para que providencie a lavagem do local com água e sabão, para que evite a proliferação de moscas e germes.

Parágrafo Único - O descumprimento de qualquer um dos artigos que tratam do item XIV - *Animais*, implicará em notificação e, nos casos de reincidência, multa pecuniária correspondente a 50 % (cinquenta por cento) da taxa condominial por cada infração.

XV - DO LIXO E RESÍDUOS

Art. 122 - É proibida a colocação de materiais, resíduos ou lixo das obras (gesso, cimento, areia, cerâmicas, lata de tintas, madeira, ferro, metais em geral, móveis, etc.) provenientes das unidades autônomas (casas) em quaisquer áreas comuns do loteamento.

Parágrafo Único - O proprietário ou prestador responsável pelo serviço deverá providenciar a coleta e destinação, pois a contratada da prefeitura não efetua a coleta desses materiais e, portanto, não podem ser colocados na lixeira do loteamento.

Art. 123 - Todo o lixo doméstico deve ser acondicionado em sacos de lixo, desde que íntegros para que não haja vazamentos de líquidos ou qualquer contaminação nas áreas comuns, e colocado pelo próprio condômino no depósito de lixo.

Art. 124 - É proibido colocar nas lixeiras das áreas comuns objetos tais como: produtos químicos, munições, explosivos, ou grandes quantidades de latas, vidros, garrafas, caixas, caixotes, entulhos e qualquer outro material que possa pôr em risco os equipamentos e/ou quem tiver de operá-los. Tais materiais deverão ter a destinação devida por parte do condômino, podendo este pedir o auxílio da administração do loteamento para tal fim.

Art. 125 - É proibido lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública dos arredores, áreas comuns ou pátios internos do loteamento, ficando responsáveis pelas consequências dessa infração aqueles que assim procederem.

Art. 126 - A inobservância pelo condômino ou seus empregados das regras de comportamento estabelecidas para a utilização dos coletores de lixo, compactadores e demais correlatos acarretará para o seu transgressor inicialmente em notificação seguida, nos casos de reincidência, de multa pecuniária correspondente a 50 % (cinquenta por cento) da taxa condominial por cada infração.

XVI - DO PLAYGROUND E DAS ÁREAS VERDES E AJARDINADAS

Art. 127 - O loteamento possui playground composto de brinquedos para uso infantil (0 a 12 anos), bem como áreas de lazer e ajardinadas para uso de seus moradores e visitantes.

Art. 128 - O playground e as áreas verdes ficam disponíveis para uso até as 22:00hs, quando será reduzida a iluminação e restringida sua utilização, dada a possibilidade de causar barulho nocivo ao sossego e repouso dos moradores de loteamento.

Art. 129 - Cabe à Administração do loteamento, quando necessário para a execução de obras ou serviços, alterar o horário normal estabelecido. Neste caso, será fixado no quadro de avisos o novo horário a prevalecer.

Art. 130 - A presença ou permanência de pessoas estranhas ao loteamento no playground e áreas verdes ficará condicionada ao acompanhamento por moradores, responsabilizando estes por danos ou prejuízos que possam ocorrer às pessoas que o utilizam ou aos equipamentos nele existentes.

Art. 131 - As áreas verdes, gramados, jardins, canteiros, arbustos e árvores devem ser preservadas e conservadas, sendo terminantemente proibida a prática de jogos ou trânsito de pedestres ou de animais de estimação por estas áreas.

XVII - DOS FUNCIONÁRIOS

Art. 132 - Os funcionários do loteamento, das unidades autônomas ou prestadores de serviço devem observar as presentes instruções internas, das quais não poderão alegar ignorância quando de qualquer transgressão de seus dispositivos, sem prejuízo ainda de outras, mais específicas, desde que não conflitantes com as presentes, que são:

- a) O loteamento empregará funcionários para o desempenho de seus serviços, podendo, também, contratar empresas ou autônomos para esses fins.
- b) É proibido utilizar, para interesse particular, os serviços dos empregados próprios ou terceirizados do loteamento, mesmos em suas folgas, ficando o mesmo sujeito à advertência e, reincidente, à demissão/desligamento.
- c) É obrigação de todos os funcionários tratar respeitosamente os condôminos, moradores e superiores hierárquicos administrativos.
- d) Nenhum funcionário, seja qual for a sua função, poderá se apresentar para início do seu trabalho sem estar com bom aspecto de higiene pessoal e com os sapatos e uniformes rigorosamente limpos e corretos. Para o pessoal feminino, cabelos bem cuidados, unhas tratadas e perfume discreto.
- e) As atitudes e as posturas relaxadas não são permitidas, principalmente nas dependências frequentadas pelos proprietários e/ou moradores. Vale lembrar que os funcionários do loteamento são a extensão e o reflexo deste próprio perante terceiros e a sociedade local.
- f) Nenhum funcionário poderá ler jornais, revistas, livros, ligar aparelhos sonoros ou exercer quaisquer outras atividades ou distrações durante o seu horário de trabalho.
- g) Objetos, pertences ou dinheiro porventura achados nas dependências do loteamento pelos funcionários, ou achados por outrem, deverão ser imediatamente levados à Administração para que sejam encaminhados aos seus legítimos donos ou registrados em livro próprio para oportuna entrega dos mesmos.
- h) Qualquer problema particular do funcionário, e que tenha relação com o trabalho, deve ser encaminhado ao chefe imediato, para que seja examinado e encontrada a solução adequada.

- i) As dependências, instalações e os aparelhos destinados aos funcionários deverão ser mantidos rigorosamente limpos em perfeito funcionamento, devendo ser lavrado no livro de ocorrência qualquer quebra, perda ou dano aos equipamentos em evidência.
- j) Todo funcionário, em qualquer nível hierárquico, quando por motivo justificável tiver de chegar atrasado ou faltar ao serviço, deverá comunicar ao chefe imediato, o mais depressa possível, a fim de que a substituição seja providenciada, sem prejuízo do serviço do loteamento.
- k) É vedado aos funcionários marcarem o cartão de ponto ou exercer qualquer atividade de competência de outro funcionário, salvo em comum acordo e com permissão da Administração.
- l) Os funcionários são os responsáveis diretos pelos materiais, uniformes e dependências que lhes forem confiados, devendo conservá-los em perfeito estado, obrigando-se a indenizar o loteamento em caso de perda, dano ou inutilização total ou parcial por negligência ou imprudência do mesmo.
- m) É expressamente proibido a qualquer funcionário ou prestador de serviços do loteamento fumar nas dependências destinadas aos condôminos e moradores, na presença do gerente, conselheiros e administradores, bem como nas copas e cozinhas.
- n) É proibido falar em voz alta, proferir palavras de baixo calão, em qualquer dependência do loteamento, bem como cantar, assobiar ou mascar chiclete ou ainda manter atitudes incompatíveis com a moral e os bons costumes.
- o) É proibido receber ligações "a cobrar" seja qual for o horário, circunstância ou destinatário, bem como usar os telefones e demais equipamentos (em especial eletrônicos e de comunicação) do loteamento para receber ou fazer ligações particulares, salvo para comunicação urgente e rápida com a própria família e, assim mesmo, só podendo usar os telefones colocados nas dependências de serviços e com a autorização de chefe de setor ou da Administração e mediante pagamento das despesas que venha a ocasionar;
- p) É proibido fazer qualquer propaganda política ou religiosa, bem como idealizar, efetivar, incitar os colegas ou tomar parte em qualquer insubordinação coletiva.
- q) É vedado, ainda, permitir o uso dos telefones da recepção por terceiros sem motivo relevante, o que somente será aceito por moradores e hóspedes em ligações de emergência, interna ou externa quando locais, devendo ser feitas pelo funcionário responsável, em serviço, na recepção.
- r) É proibido transitar, entrar ou permanecer em dependências estranhas do seu setor de trabalho, salvo quando em serviço, ou utilizar indevidamente móveis, equipamentos ou instalações do loteamento em seu próprio setor de trabalho.

- s) É proibido servir-se ou ser servido de alimentos ou bebidas nas copas, cozinhas, restaurantes ou bares. As refeições dos funcionários só poderão ser feitas no lugar e nas horas estipuladas pela Administração do loteamento, já fixadas. No refeitório deverão ser observadas as normas de boa educação e higiene.
- t) Utilizar-se dos móveis ou dependências exclusivamente destinadas aos condôminos e moradores; Abandonar o seu setor ao fim do turno, sem que o mesmo seja ocupado pelo substituto legal. Em caso de ausência deste, o funcionário deverá comunicar-se com a Administração para as devidas e necessárias providências.
- u) Fica proibida a saída de todos os funcionários durante o expediente de serviço, exceto com autorização da Administração, e esta última somente com autorização da Diretoria. Da mesma forma, permanecer no loteamento fora do horário de trabalho, salvo para tratar de assuntos ligados ao trabalho e, mesmo assim, com a comunicação e autorização da Administração ou Diretoria.
- v) É vedado: fazer uso de bebidas alcoólicas no prédio, mesmo não estando em serviço; efetuar, nas dependências do loteamento, compra ou venda de qualquer artigo ou coisa a colega ou outra pessoa; utilizar, a qualquer título, ou levar por empréstimo ou emprestar, sem ordem da Administração, qualquer objeto ou material de propriedade do loteamento ou de seus condôminos ou moradores; usar uniforme do loteamento, quando fora de serviço, salvo com a autorização expressa do seu chefe; sair com qualquer embrulho, pasta, cesto ou mala, sem que tenha autorização por escrito (passe de saída) da supervisão de seu setor ou da Administração e, ainda assim, terá que submeter o respectivo volume à revista da Administração; transitar nas dependências destinadas aos condôminos e moradores sem que esteja com seu uniforme devidamente em ordem e portando o crachá de identificação; trabalhar descalço, de chinelos, tamancos, sandálias ou outro calçado não apropriado, salvo em caso excepcional, e assim mesmo com autorização da Administração.
- w) É terminantemente proibido aos funcionários do loteamento aceitar, para qualquer fim, chaves de veículos dos condôminos, locatários, visitantes, etc., para fins de dirigir, a qualquer título e para qualquer local, veículos pertencentes a condôminos, visitantes ou locatários.
- x) Infringir qualquer um dos dispositivos deste Regimento implica em sanções disciplinares a serem aplicadas pela Administração do loteamento ou pela administração da empresa terceirizada, em conformidade com a Legislação Laboral.

XVIII- DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Art. 133 - Constituem direitos dos condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares (entendidos como tais, os que com ele coabitam):

- a) Usar e gozar das partes comuns da edificação, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos com as mesmas restrições.
- b) Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimento à Administração.
- c) Comparecer às Assembléias e nelas discutir, votar e ser votado, sendo que com relação ao locatário deverá ser observado o disposto nas Leis 8.24/91, Lei n.º 4.591/64, Lei n.º 10.406/02 e assembleias Gerais.
- d) Utilizar os serviços da portaria, desde que não perturbem a sua ordem nem desviem os empregados do loteamento para serviços de suas unidades autônomas.
- e) Denunciar à Administração qualquer irregularidade observada, bem como sugerir alguma medida administrativa.
- f) Utilizar-se das partes comuns do loteamento, bem assim ter acesso às áreas de recreação nos horários estipulados e segundo as regras deste Regimento e/ou outras que venham a ser baixadas.

XIX - DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 134 - Constituem deveres dos condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares (entendidos como tais, os que com eles coabitam):

- a) Cumprir e fazer cumprir a Convenção e o presente Regimento Interno e as normas de procedimento editadas pela administração.
- b) Contribuir para as despesas comuns na proporção constante na Convenção do loteamento, efetuando o recolhimento nas ocasiões oportunas.
- c) Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinem.
- d) Zelar pela moral e bons costumes.
- e) Evitar todo e qualquer ato ou fato que possa prejudicar o bom nome do loteamento e o bem-estar de seus ocupantes, tomando, se necessário for, sob sua exclusiva responsabilidade, inclusive financeira, as providências para desalojar o locatário ou cessionário que se tornar inconveniente.
- f) Não usar as respectivas unidades autônomas nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de objeto capaz de causar dano ao prédio ou incômodo aos demais moradores.

- g) Não alugar ou ceder as unidades e/ou autorizar pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, nestes compreendidos a embriaguez e a toxicomania, em qualquer de suas formas. Nos respectivos contratos de locação os proprietários se obrigam a inserir uma cláusula a esse respeito.
- h) Não alugar ou ceder as unidades para clubes de jogo, de dança, carnavalescos ou quaisquer outros agrupamentos, inclusive os de fins políticos ou religiosos.
- i) Fazer constar nos contratos de locação ou outros quaisquer em que forem cedidos a terceiros o uso de apartamentos, cláusula obrigando o cumprimento do disposto na Convenção, no presente Regimento Interno e Normas de procedimento editadas pela Administração, pelo que o condômino ficará solidariamente responsável.
- j) Comunicar por escrito à Administração o nome do inquilino ou cessionário de sua unidade, fornecendo o endereço de sua residência e telefone, bem como nome e endereço da administração da locação, quando houver.
- k) Não fracionar a respectiva unidade autônoma, para o fim de alienação ou locação e/ou sublocação a mais de uma pessoa separadamente, sob qualquer forma, de quartos ou dependências de apartamentos.
- l) Reparar, em até 48 horas, vazamentos ocorridos na canalização que sirva a cada unidade autônoma sendo de responsabilidade do condômino os danos que venham a ocorrer em partes comuns.
- m) Nos casos de ausência prolongada, indicar o endereço onde a Administração poderá dispor de chaves para ter acesso à respectiva unidade em caso de urgência comprovada. Se isto não ocorrer, poderá a Administração tomar as providências necessárias para o ingresso dos imóveis, com a contratação de chaveiro para abertura das portas, cujas despesas serão suportadas pelo condômino que não comunicar o local onde possa ser localizado com facilidade. As portas de cada imóvel deverão ser mantidas fechadas, não sendo responsável o loteamento por furtos que venham a ocorrer, tanto nas unidades autônomas quanto nas partes comuns, por inobservância desta determinação.
- n) Comunicar imediatamente à Administração e à autoridade competente a ocorrência de qualquer moléstia infecto contagiosa em morador do edifício.
- o) Evitar a queima de fogos de artifício de qualquer natureza, bem como soltar balões ou pipas na respectiva unidade autônoma ou nas dependências comuns.
- p) Cooperar com a Administração no sentido de se manter a boa ordem e o respeito recíprocos.

- q) Não utilizar os jardins ou canteiros do loteamento de qualquer modo, bem como retirar plantas ou mudas dos mesmos ou atingi-los com atos depredatórios.

XX- DAS PENALIDADES

Art. 135 - As penalidades previstas neste Regimento Interno são as seguintes:

I - NOTIFICAÇÃO OU ADVERTÊNCIA;

II - MULTA;

III - SUSPENSÃO.

Parágrafo 1º - O Condômino ou inquilino responsável pela unidade autônoma que violar as disposições legais e as aplicáveis neste Regimento Interno e na Convenção Condominial será ADVERTIDO OU NOTIFICADO, para que se abstenha de praticar a infração e, se for o caso, reparar os danos a que der causa.

Parágrafo 2º - Não sendo atendida a advertência no prazo a ser estipulado na mesma, o condômino responsável arcará com o pagamento de uma multa ora fixada em, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do valor da taxa condominial vigente à época da desobediência, sendo cobrada mensalmente até que cesse a prática da irregularidade ou o cumprimento da obrigação de indenizar.

Parágrafo 3º - As advertências em face de atos cometidos por menores serão endereçadas aos pais e/ou responsáveis com o fim de que intervenham visando a cessar a irregularidade cometida e, caso não seja atendida a solicitação para intervir, será lavrada a multa respectiva.

Parágrafo 4º - Na hipótese de reincidência em infração, seja ela genérica ou específica, a multa acima determinada será acrescida de 50% (cinquenta por cento).

Parágrafo 5º - O condômino, ou possuidor, que reiteradamente não cumprir com seus deveres perante o loteamento, poderá, por deliberação da Assembleia Geral, impor ao infrator multa especial no valor de até o quádruplo do valor da taxa condominial, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo 6º - Além da multa especial prevista supracitada, outra multa poderá, por deliberação da Assembleia Geral, alcançar até o décuplo do valor da taxa condominial, sendo imposta ao condômino ou possuidor que, por reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, independentemente das perdas ou danos que se apurem.

Parágrafo 7º - O atraso no pagamento de qualquer quantia acarretará imediata incidência de reajuste monetário, de acordo com o índice Geral de

Preços-Mercado (IGP-M/FGV), sempre calculado "pro rata die", acrescido de juros de mora correspondentes a 1% (um por cento) mensais, e da multa de 2% (dois por cento).

Parágrafo 8º - Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável a esses casos, haverá sua imediata substituição por outro índice indicado pela Administração, "ad referendum" da Assembleia Geral.

Parágrafo 9º - Os condôminos são responsáveis pelos danos ou prejuízos causados por si, por seus dependentes, visitantes, prepostos ou empregados, em qualquer área comum do prédio, ficando obrigado a indenizar o loteamento, pelo valor do dano causado a ser apurado pela Administração e exigido do condômino responsável, cujo pagamento deverá ser efetuado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da apuração do seu valor, sob pena de cobrança judicial acrescida dos ônus legais em decorrência de sua inadimplência.

Parágrafo 10º - O loteamento punirá os infratores, condôminos, familiares, visitantes ou prepostos, com as sanções previstas na Convenção e neste Regimento Interno, sendo a disciplina estatutária decorrente do interesse comum, sobrepondo-se, obviamente, ao particular, desde que não viole o direito básico de propriedade.

Parágrafo 11º - Caberá à Administração do loteamento aplicar as sanções previstas na Convenção, em caso de transgressão das normas do presente Regimento Interno, as quais serão graduadas de conformidade com sua importância ou gravidade, sendo no mínimo de 50% (cinquenta por cento) do valor da cota condominial, para cada infração praticada, as quais reverterão para o fundo de reserva do loteamento, podendo chegar ao valor equivalente a cinco ou dez cotas, pela reiteração dos atos ou pelo comportamento anti-social, por deliberação da Administração em conjunto com a Comissão Fiscal / Gestora e ratificação em assembleia, se necessário.

Parágrafo 12º - As multas poderão ser aplicadas diariamente, em caso de infração continuada, ficando o condômino proibido de dar continuidade a obras ou instalações ou quaisquer outros atos entendidos como infracionais ou potencialmente danosos.

Parágrafo 13º - Além da penalidade de multa na forma deste Regimento e demais penas cominadas em lei, fica o condômino, que transitória ou eventualmente perturbar a vida condominial ou o uso das coisas comuns ou de cada condômino ou der causa a despesas, sujeito, mesmo que o apartamento esteja ocupado por terceiros, locatários ou comodatários; ao ressarcimento de despesas ocasionadas, sem prejuízo das demais consequências cíveis ou criminais.

Parágrafo 14º - Acaso o infrator, depois de aplicada a penalidade regimental, não cessar o motivo causador da multa, ficará passível de novas autuações e

assim sucessivamente, sempre em valor crescente e limitado ao patamar indicado na Convenção Condominial.

Parágrafo 15º - As multas serão impostas e cobradas pela Administração, que deverá comunicá-las aos respectivos condôminos por carta registrada com AR, por carta protocolada ou outro modo de identificação inequívoca.

Parágrafo 16º - Sem prejuízo da atualização monetária das multas, poderá o interessado interpor recurso, inicialmente, ao Conselho Consultivo/Fiscal, o que deverá ser feito em até 20 (vinte) dias do conhecimento da imposição de penalidade. Posteriormente, caso não haja satisfação do impasse, poderá o interessado interpor recurso à Assembleia de loteamento, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, a partir da data da publicação do parecer do Conselho Consultivo/fiscal. Caberá à Administração convocar a Assembleia de loteamento, no prazo máximo de 10 (dez) dias.

Parágrafo 17º - Quando a Administração se omitir, caberá a qualquer condômino solicitar ao Conselho Consultivo/Fiscal as providências exigidas.

Parágrafo 18º - As custas e despesas em processos judiciais, assim como honorários de advogados, serão sempre pagos por quem for condenado no processo judicial, se necessário.

Parágrafo 19º - Em ação proposta pelo loteamento que for julgada improcedente, as despesas que houver serão consideradas como despesas extraordinárias do loteamento.

Parágrafo 20º - As penalidades poderão ser aplicadas a qualquer tempo e, quando não forem na ocasião oportuna, não serão canceladas, salvo por deliberação expressa de Assembléia Geral, em grau de recurso.

Parágrafo 21º - As despesas resultantes de ação ou omissão da Administração do loteamento e/ou de seus empregados serão custeadas pelo loteamento, cabendo ao Conselho Consultivo, conforme o caso, aplicar aos responsáveis às penalidades cabíveis, não se incluindo aqui as despesas com danos em veículos e/ou a terceiros ocasionados por veículos que deverão estar cobertos por seguro de responsabilidade exclusiva, inclusive financeira, do proprietário do veículo.

Parágrafo 22º - A pena de SUSPENSÃO será aplicada para os casos de persistência na infração, que pode variar de 1 (um) a 6 (seis) meses, dependendo da gravidade do caso. Neste caso, a penalidade será imposta pelo Conselho Consultivo/Fiscal.

XXI – DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Art. 136 - Cabe a todos os condôminos e demais moradores respeitarem e cumprirem este Regimento Interno, atentando ainda para os seguintes casos:

- a) É proibido a colocação, em caráter individual, de anúncios, antenas de TV ou antenas de rádio amador – ou partes de quaisquer outros aparelhos ou equipamentos de captação ou emissão de sinais –, fixação de placas, avisos ou letreiros de qualquer espécie nas áreas comuns, externas, restritas, de segurança ou nas dependências internas do Edifício.
- b) É proibido lançar lixo em outro lugar, que não seja o local próprio destinado conforme orientação da Administração.
- c) É proibido usar das unidades para enfermarias, oficinas, laboratórios ou para qualquer instalação perigosa ou que produza incômodo, ou que importe majoração do prêmio de seguro.
- d) É vedado permitir a instalação na respectiva unidade autônoma de equipamentos ou maquinismos de grande porte, bem assim utilizar aparelhos de qualquer natureza que não tenham sido aprovados pelas autoridades competentes e que possam afetar as condições residenciais do edifício.
- e) É proibido exibir cartazes de anúncios, inscrições ou quaisquer outros letreiros de publicidade, inclusive propaganda eleitoral, nos imóveis ou terrenos.
- f) É proibido utilizar-se de alto-falantes ou de instrumentos de música, ou ainda de sonoridade vocal, de modo a perturbar o sossego do loteamento e/ou de seus moradores.
- g) A troca ou raspagem de assoalhos, polimento de mármore, uso de furadeiras e demais obras nos apartamentos que possam produzir ruídos suscetíveis de incomodar os demais vizinhos deverão ser previamente comunicados à Administração e só serão permitidos quando realizados de segunda a sexta-feira, exceto feriado, das 08:00hs às 17:30hs, respeitando-se o intervalo de 12:00s às 14:00hs. Fora deste período, só serão permitidas obras de emergência após a devida autorização da Administração.
- h) Os reparos que atinjam áreas comuns só poderão ser feitos com prévio consentimento da Administração, desde que não afetem a segurança do edifício.
- i) É proibido a qualquer funcionário do loteamento aceitar chaves dos imóveis em caso de ausência ou mudança de moradores, sem autorização prévia da Administração, e, caso ocorra, o loteamento não responderá por qualquer prejuízo causado ou alegado pelo morador, sendo de sua inteira responsabilidade a entrega das chaves de sua unidade ao funcionário.
- j) Caso o morador deseje deixar algum objeto na portaria, caberá ao mesmo assinar um termo de responsabilidade, assumindo todo e qualquer ônus pelo dano e/ou sinistro que ocorra ao produto. Assim ocorrendo, o loteamento se exime de quaisquer responsabilidades por essa guarda, relacionados com furtos ou extravios que eventualmente possam ocorrer.

- k) O loteamento, por si só ou por seus prepostos, não assume responsabilidades por acidentes ou danos de ordem pessoal ou material, bem como, por extravios, estragos, quebras de instalações ou objetos que sofram os condôminos, moradores ou seus visitantes sob quaisquer condições, dentro das dependências do loteamento, nem responderá por furtos ou roubos de que sejam vítimas as pessoas dentro das mesmas dependências.
- l) É obrigatório o preenchimento correto e a sua manutenção na forma “atualizada” da ficha de registro de moradores, a fim de que o loteamento possa manter eficiência nos seus serviços.
- m) Somente serão admitidas sugestões e/ou reclamações dirigidas por escrito à Administração, desde que devidamente assinada ou registradas no sistema de administração ou livro de ocorrência na portaria, com a devida identificação do reclamante.
- n) A Administração fica autorizada a, obedecidos Convenção do loteamento e este Regulamento, baixar todas as instruções complementares que entenderem necessárias à aplicabilidade do presente.

XXII- DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 137 - Todos e quaisquer casos omissos neste regulamento serão resolvidos pela Administração, Comissão Fiscal/Conselho Consultivo, ressalvados os casos de competência privativa, e levados à ratificação ou retificação em Assembleia Geral convocada para esse fim, no prazo máximo de trinta dias da “decisão administrativa” tomada em razão de constatação de omissão, sob pena de nulidade do ato.

Art. 138 - O presente Regimento Interno não implica em renúncia ao que estiver disposto na Convenção, prevalecendo este instrumento sobre aquele, nas questões que forem suscitadas e em outras disposições sobre direito e obrigações dos condôminos, estabelecidos no mesmo, eventualmente não prevista neste Regimento, e em outros aprovados em assembleia.

Art. 139 - A Comissão Representativa dos Moradores fica autorizada a tomar as providências cabíveis de suas atribuições e respeitar o regimento e a convenção, quando tiver que resolver assunto de natureza urgente.

Art. 140 - A Comissão Representativa dos Moradores é o órgão incumbido de analisar e justificar eventuais dúvidas de interpretação às normas, sem prejuízo das prerrogativas legais.

Art. 141 - O presente regimento poderá ser revisado nas Assembleias Gerais.

Art. 142 - As infrações a este regimento serão punidas com multas, conforme valores previstos em artigo apropriado deste regimento.

Art. 143 - Não será aceito em qualquer hipótese, por quem quer que seja - condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares, seus prepostos ou empregados

do loteamento, alegação de desconhecimento das normas estabelecidas neste regulamento.

Art. 144 - Fica eleito o fórum de Parnaíba-PI para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas das disposições convencionais, regimentais e regulamentares.

Este REGIMENTO INTERNO entrará em vigor a partir da data de sua assinatura e posterior aprovação em assembleia.

Parnaíba-PI, 29 de Setembro de 2022.



JOÃO PAULO BELMONT MENDONÇA
Presidente da Associação Litoral Residence



MAURÍCIO PORTELA MARTINS BRITO PASSOS
Vice-Presidente da Associação Litoral Residence

 **1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS E NOTAS**
RUA MARQUÊS DO HERVAL Nº 528, Centro, PARNAÍBA - PIAUÍ

RECONHEÇO POR SEMELHANÇA AS FIRMAS DE JOAO PAULO BELMONT MENDONÇA e MAURICIO PORTELA MARTINS BRITO PASSOS EM TEST. DA VERDADE. DOU.FE. Parnaíba/PI, 14/09/2023 15:48:56

SELO AFC99323 - 86HX. AFC99324 - 3YBK CONSULTE EM www.tjpi.jus.br/portalextra

Patrícia Mendes Farias Barros - Escrevente
Emol: R\$ 9,43 T. R\$ 1,88 MP. R\$ 0,36 Selo R\$ 0,52 Total R\$ 12,56

