

1ª ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LARANJEIRAS SHOPPING

CAPÍTULO I – GENERALIDADES E DEFINIÇÕES

Art. 1º. O presente Regimento tem aplicação em todas as dependências e sobre todas as atividades desenvolvidas no LARANJEIRAS *SHOPPING*, entendendo-se submetido às suas disposições todos quantos ali exerçam qualquer tipo de atividade, ou que no mesmo se encontrem, seja com que finalidade for, enquanto ali permanecerem.

Art. 2º. O presente Regimento é norma complementar da Convenção do Condomínio e deverá ser respeitado por todos os condôminos proprietários, possuidores, locatários, funcionários, fornecedores, usuários e quaisquer outros que, a qualquer título, tenham posse das unidades e ou partes comuns do prédio ou usem a qualquer título suas dependências.

Art. 3º. A finalidade precípua deste Regimento é contribuir para que o Laranjeiras *Shopping*, alcance suas finalidades básicas de estimular os negócios, oferecer ao público conforto, comodidade, diversificação de compras, serviços e entretenimento.

CAPÍTULO II – HORÁRIOS

Art. 4º. Os portões do Laranjeiras *Shopping* serão abertos e franqueados ao acesso ao público de segunda a domingo, nos seguintes horários:

I - As lojas permanecerão abertas de segunda a sábado, de 10:00 horas às 22:00 horas e, aos domingos e feriados das 15:00 horas às 21:00 horas;

II - A área de alimentação e de lazer ficarão abertas de segunda a quinta-feira das 10:00 horas às 22:00 horas, de sexta-feira a sábado

de 10:00 horas às 23:00 horas e aos domingos das 12:00 horas às 22:00 horas, sendo facultativa a abertura às 11:00 horas;

§1º. As operações de carga e descarga deverão ser efetuadas na doca, diariamente, das 08:00 horas às 20:00 horas;

§2º. As lojas que não possuem acesso pela galeria de serviços, quando houver necessidade de receber mercadoria pelo "mall" após às 10:00 horas, deverá solicitar permissão à Administração do Condomínio;

§3º. Os proprietários das salas comerciais obedecerão o mesmo horário de funcionamento do estacionamento, para efeito de acesso a sua unidade.

Art. 5º. Compete ao Conselho Consultivo, juntamente com o Síndico estabelecer horários excepcionais para os dias em que se espere maior fluxo ao Laranjeiras *Shopping*, bem como dilatar, modificar ou reduzir os horários estabelecidos em caráter experimental ou temporário.

Art. 6º. O horário de funcionamento do estacionamento será coincidente com os horários de abertura e fechamento do Laranjeiras *Shopping*;

Art. 7º. Cabe a Administração do Condomínio conceder autorização para qualquer lojista funcionar em horário excepcional, porém, esta não solidariza com os interesses daquela e nem se responsabiliza pela eventual inobservância de horários limitados pelas autoridades competentes, sejam eles aplicáveis ao comércio em geral, sejam restritos a determinado tipo de atividade.

Art. 8º. Em caso de obras, os proprietários, possuidores e locatários de lojas e salas comerciais, deverão respeitar o seguinte:

I – Os proprietários, possuidores e locatários de lojas comerciais poderão executar suas obras ou serviços de segunda a domingo, das 23h a 9h;

II – Os proprietários, possuidores e locatários das salas comerciais poderão executar suas obras de segunda a domingo, das 23h as 07h;

CAPÍTULO III – DAS OBRAS

Art. 9º. As obras de instalação e decoração das lojas e suas eventuais modificações carecerão sempre de concordância da Administração, devendo os interessados, apresentar suas propostas acompanhadas das justificativas respectivas e instruídas com os desenhos e “croquis” elucidativos, obedecendo, no que for aplicável, os mesmos pressupostos estabelecidos para aprovação dos projetos de instalação e decoração.

Art. 10º. No exame das reivindicações dos interessados, não está a Administração do Laranjeiras *Shopping* submetida a qualquer condicionantes que não sejam do interesse do Laranjeiras *Shopping* e da manutenção de seu elevado padrão de instalações.

Art.11º. Cada obra deverá ser registrada no termo de “Registro de Obras” que ficará sob a responsabilidade da Administração do Condomínio, devendo o condômino responsável pela obra, fornecer seu nome, endereço e telefone para contato, de forma que este possa ser localizado 24 (vinte e quatro horas) por dia até o término da obra ou serviço;

§ primeiro: O condômino responsável pela obra ou serviço, deverá comunicar a Administração do Condomínio, o início da obra ou serviço, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, sejam elas, quais forem; ocasião em que deverá entregar na sala da Administração, relação contendo nome, telefone, número do Registro de Identidade, CPF e endereço das pessoas que forem trabalhar no interior da unidade;

§ segundo: A obra não poderá ser iniciada, caso não seja cumprido o disposto no parágrafo anterior.

Art. 12º. O responsável pela obra no interior da unidade autônoma deverá respeitar os seguintes critérios de uso e conservação das partes comuns do Laranjeiras *Shopping*:

I – Utilizar exclusivamente o elevador de serviço, solicitando a administração, o protetor de laterais e piso;

II – Os entulhos e materiais em pó, químicos, tintas e produtos úmidos, que possam vazar, devem ser transportados em sacos

plásticos, impermeáveis, devidamente fechados e depositados em local indicado pela Administração;

III – toda sujeira gerada durante a execução da obra e transporte de materiais, deve ser completamente retirada, sendo que, o segurança deverá conferir a limpeza do local, antes da saída das pessoas responsáveis pela execução da obra ou serviço.

Art. 13º. Toda área em obra, seja ela autônoma ou comum, deverá ser mantida fechada e isolada, até o término da obra, a fim de evitar poeira, cheiro de tinta e outros inconvenientes;

§ único: A inobservância deste dispositivo, sujeitará ao infrator, ao pagamento de multa, correspondente ao valor de 50% (cinquenta por cento) da cota condominial, incidida a cada 24 (vinte e quatro) horas, enquanto perdurar a infração.

Art.14º. Qualquer dano causado a área comum do condomínio, ou a terceiro, em função da realização de obra, serviço ou transporte de material, será de responsabilidade do proprietário da unidade causadora. Não sendo feita a reparação ou pagamento dos prejuízos, ser-lhe-á cobrado na taxa de condomínio do mês subsequente ao evento danoso.

Art. 15º. O descumprimento de qualquer preceito contido neste Capítulo ensejará o infrator a multa correspondente a 50% da taxa condominial, sendo que esta incidirá mês a mês até a reparação do dano, sem prejuízo das outras penalidades cíveis e criminais, cabíveis a espécie.

CAPITULO IV – USO DO LARANJEIRAS SHOPPING

Art. 16º. Durante as horas em que o Laranjeiras *Shopping* estiver aberto ao público, o ingresso, a permanência e a circulação em suas dependências estão sujeitos a fiscalização e disciplina estabelecida pela Administração, mesmo quando os interessados não estejam desobedecendo disposição deste regimento.

Art. 17º. Compete a Administração, no interesse do Laranjeiras *Shopping*, entre as atribuições inerentes a sua função, sem quaisquer

limitações, a não ser aquelas emanadas da Lei, da Convenção do Condomínio e deste Regimento:

- a)** proibir a entrada e fazer retirar do Laranjeiras *Shopping*, qualquer pessoa de conduta inadequada, impropriedade de seus respectivos trajes (trajes de banho, descalço, etc.) considerar inadequado ou inconveniente, bem como proibir a entrada e fazer retirar do *Shopping*, qualquer pessoa com animais domésticos ou não;
- b)** Proibir a entrada ou vetar o uso de quaisquer veículos ou processos de locomoção, tais como, patins, skates, bicicletas, etc, julgados impróprios ou perigosos, bem como proibir o consumo de bebidas em garrafas de vidro nas dependências comuns e da praça de alimentação;
- c)** Impedir a prática de atos que por qualquer forma possam perturbar ou restringir a livre circulação e/ou tranquilidade dos usuários e/ ou dos clientes do Laranjeiras *Shopping*;
- d)** Dissolver por todos os meios ao seu alcance quaisquer aglomerações ou reuniões que impeçam, dificultem ou causem transtornos ao normal funcionamento do Laranjeiras *Shopping*;
- e)** Fazer cessar qualquer fonte de ruído e trepidação considerada pela Administração incômoda aos usuários e/ ou ao público em geral;
- f)** Tomar as medidas que, no entender, sejam recomendadas ou próprias, a manter e/ou restabelecer a ordem e a tranquilidade no *Shopping*;
- g)** Proibir o ingresso e a permanência de menores desacompanhados, ou de grupos que presuma turbulentos ou inconvenientes;
- h)** Impedir quaisquer manifestações públicas nas dependências do Laranjeiras *Shopping* sejam elas de que natureza forem (estudantil , política, religiosa ,etc.);
- i)** Fazer cumprir o presente regimento, as disposições legais, as posturas municipais e quaisquer normas aplicáveis ao funcionamento do Laranjeiras *Shopping*;
- j)** Usar dos meios postos ao seu alcance, inclusive requisitar a força policial, para fazer respeitar este regimento e cumprir suas determinações.

Art. 18º. Dentro dos objetivos do Laranjeiras *Shopping*, poderá a Administração destinar quaisquer de suas dependências, para fins

promocionais ou para comercialização de produtos julgados adequados;

§1º. A cessão do direito de uso, poderá ser a título gratuito ou oneroso, em sendo oneroso, reverterá o valor da taxa, em favor do condomínio;

§2º. Caberá ao síndico, definir o tipo de cessão de direito, bem como atribuir o valor de exploração da área comum.

Art. 19º. A promoção de artigos ou empresa, artistas, escritores e outros, não vinculados ao *Shopping Laranjeiras*, só será admitida com autorização expressa da Administração;

Art. 20º. A distribuição de material promocional, ou a publicidade de quaisquer artigos ou serviços nas dependências do *Laranjeiras Shopping*, só serão admitidas com autorização da Administração que se entende dada, sempre a título precário e, como tal, passível de revogação "***ad nutum***" da Administração.

Art. 21º. Qualquer tipo de promoção ou pesquisa, mesmo quando praticada no interesse de lojista do *Shopping*, só será admitida quando autorizada, expressamente, pela Administração.

Art. 22º. A fixação ou exibição de letreiros ou cartazes, quaisquer que sejam os meios e locais empregados, dependerá sempre da autorização escrita da Administração, precedida de requerimento escrito e fundamentado de seus objetivos, localização, natureza e duração.

Art. 23º. Qualquer liquidação de artigos, campanha promocional ou prestação de serviços em caráter excepcional, deverão ser precedidas de autorização da Administração;

§ único. A Administração poderá vetar, no todo ou em parte que entender incompatível com os padrões do *Laranjeiras Shopping*, qualquer campanha promocional, liquidação de artigos ou venda especial que os lojistas do *Laranjeiras Shopping* desejem promover.

Art. 24º. O lojista que desejar promover ou patrocinar qualquer evento promocional capaz de interferir no funcionamento normal do *Laranjeiras Shopping*, deverá solicitar à Administração a necessária autorização, instruindo o seu pedido com todos os elementos necessários ou úteis ao julgamento da pretensão.

Art. 25º. Dentre os elementos indispensáveis, a instrução da solicitação, sem prejuízo de outros que venham a ser exigidos pela Administração, são indispensáveis:

- a) prazo de duração, início e término de campanha;
- b) meios promocionais a serem empregados e finalidades pretendidas a alcançar;
- c) indicação dos idealizadores da campanha e dos responsáveis por sua execução;
- d) todos demais dados julgados necessários ou úteis ao exame de postulação.

Art. 26º. Estão também sujeitos a aprovação da Administração, os métodos de promoção das campanhas promocionais e a eventual decoração especial das lojas para as mesmas, mesmo durante sua realização.

Art. 27º. A decoração e/ou arrumação das vitrines deverá ser feita fora dos horários em que o *shopping* esteja aberto ao público e deverá ser renovada periodicamente, visando sempre a conter atrativos para frequentadores, estimulando-os ao consumo dos artigos expostos.

Art. 28º. Mesmo durante as campanhas promocionais autorizadas, não serão permitidos a qualquer lojista, o emprego de métodos ruidosos de divulgação, fazer musica em nível elevado, ou produzir ruído de qualquer natureza, capaz de molestar os demais lojistas ou negócios vizinhos.

Art.29º. O uso de equipamento de som, mesmo nas lojas que se dediquem à sua divulgação ou comercialização, haverá de se fazer de forma a não ser audíveis nas demais lojas, nem nas circulações e demais partes comuns do shopping.

Art. 30º. As lojas que dispuserem de sistemas de sonorização ambiente deverão utiliza-las em níveis de volume que não os façam audíveis fora dos limites próprios.

Art.31º. Não será admitido sob nenhum pretexto, o emprego, ainda que eventual, de qualquer outro método ruidoso ou tumultuário de propaganda dos produtos e/ou serviços oferecidos no Laranjeiras Shopping.

Art. 32º. Fica ao exclusivo critério da Administração suspender ou impedir qualquer prática, mesmo que não expressamente vedada

neste regulamento ou nas normas gerais, desde que a seu exclusivo critério, se revele nociva aos objetivos do Laranjeiras *Shopping*, ou incompatível com os métodos por este adotado.

CAPÍTULO V – MERCADORIAS

Art. 33º. A carga, descarga, circulação e armazenamento de cargas e mercadorias destinadas às lojas do Laranjeiras *Shopping* que tenham comunicação com os corredores de serviço, obedecerão aos horários e itinerários estabelecidos, ficando expressamente proibida sua manipulação em áreas comuns durante os horários em que o Laranjeiras *Shopping* estiver aberto ao público.

Art. 34º. O mesmo critério estabelecido no artigo anterior vigorará para as salas comerciais, não atendidas pela galeria de serviços, cabendo à Administração, estabelecer horários especiais.

Art. 35º. A Administração não será responsável por quaisquer danos, ou extravios de mercadorias deixadas nas dependências do *Shopping*, com ou sem o consentimento da Administração, ainda que resulte de ação ou omissão, culposa ou dolosa de seus prepostos, devendo, por isso, os seus proprietários mantê-las seguradas contra todos os riscos.

Art. 36º. Toda e qualquer mercadoria que entrem saia ou circule pelo Laranjeiras *Shopping*, deverá estar coberta por nota fiscal que satisfaça aos requisitos da legislação em vigor.

Art. 37º. Ainda que acompanhada de nota fiscal regular, não terão ingresso, nem circulação nas dependências do Laranjeiras *Shopping*, quaisquer mercadorias que por sua natureza sejam perigosas ou incômodas aos seus usuários, especialmente aquelas inflamáveis, explosivas ou nocivas à saúde, produtoras de emanações desagradáveis ou corrosivas, além de outras que, a juízo da Administração, devam ser impedidas;

§ único. Em sendo inevitável o ingresso e/ou circulação dessas mercadorias no Laranjeiras *Shopping*, deverá a Administração estabelecer horários, locais e itinerários restritos para as mesmas, observadas sempre a segurança e conveniência do Laranjeiras *Shopping*, dos seus usuários e frequentadores;

Art. 38º. Só com autorização expressa da Administração serão admitidos o ingresso, circulação e armazenamento de mercadorias no

Laranjeiras *Shopping* fora dos horários, itinerários e locais estabelecidos.

CAPÍTULO VI - CONSERVAÇÃO

Art. 39º. Compete à Administração conservar o *Shopping* em perfeita condições de funcionamento e asseio das partes comuns e fiscalizar que as lojas, ou quaisquer dependências locadas ou confiadas à guarda de terceiros, se mantenham nas mesmas condições;

Art. 40º. Em sendo possível, as obras e serviços de conservação, pinturas, reparos, reforma e aprimoramento deverão ser realizadas em horários que não causem transtornos ao funcionamento do Laranjeiras *Shopping*;

Art. 41º. Entende-se como conservação, a manutenção de todos os serviços e equipamentos em perfeitas condições de funcionamento, a substituição daqueles que se desgastaram ou danificaram e o refazimento de qualquer instalação ou dependência que revele mau aspecto, ou tenha eficiência diminuída pelo uso.

Art. 42º. Além de incumbir-se da conservação das partes comuns do Laranjeiras *Shopping*, cabe a Administração fiscalizar permanentemente as lojas e áreas arrendadas, no que concerne ao seu estado de conservação, asseio e funcionamento, intimando os proprietários e/ou locatários a realizarem as obras ou serviços que julgar necessários ou convenientes.

Art. 43º. A fim de exercer suas tarefas, é assegurado à Administração, dentro dos horários de funcionamento do Laranjeiras *Shopping* e, em caso de urgência a qualquer momento, o direito de penetrar nas lojas e áreas locadas, determinando providências que a seu juízo sejam necessárias e fixando prazos razoáveis para sua execução;

Art. 44º. Quaisquer obras de conservação ou remodelação feitas nas lojas, quer sejam determinadas pela Administração, quer sejam realizadas espontaneamente pelos proprietários e/ou locatários, deverão ser levadas a efeito por conta e risco destes, evitando-se que causem embaraços ou impedimentos ao funcionamento do Laranjeiras *Shopping*;

Art. 45º. Toda e qualquer obra que importar em alteração de instalação de unidade autônoma, deverá ser precedida de autorização da Administração do Laranjeiras *Shopping*;

Art. 46º. Mesmo quando as obras forem autorizadas na forma contratual, os que as realizarem, serão sempre responsáveis pelos danos e prejuízos que elas acarretarem ao Laranjeiras *Shopping*, aos demais lojistas ou a terceiros.

Art. 47º. Na execução de quaisquer obras, os seus responsáveis adotarão as medidas recomendadas pela Administração para reduzir e minimizar os incômodos de sua execução;

Art. 48º. Compete a todo usuário do Laranjeiras *Shopping* levar ao conhecimento da Administração qualquer fato ou ocorrência que revele carecer de serviços de conservação do Laranjeiras *Shopping*, visando que este mantenha nas melhores condições de funcionamento e aparência.

CAPÍTULO VII – LIMPEZA

Art. 49º. A administração proverá a limpeza de todas as dependências comuns e áreas de uso restrito, fazendo-se executar em horários convenientes sem perturbar o seu funcionamento normal;

§ único. A determinação de horários próprios para executar a limpeza do Laranjeiras *Shopping*, não impede a Administração, mesmo durante as horas de funcionamento, manter funcionários incumbidos de varrer os pisos e conservar limpas as circulações e partes comuns.

Art. 50º. Compete também à Administração, fiscalizar a limpeza das lojas e suas instalações, inclusive letreiros, vitrines, vidros, portas, acessos, jiraus, sanitários e demais dependências, fazendo corrigir as imperfeições verificadas;

§ único. É também de competência da Administração, fiscalizar a execução do programa de desinsetização e desratização, que será feito pelos lojistas do ramo de alimentação mensalmente e

aos lojistas de outros ramos, anualmente, salvo período inferior definido em legislação municipal.

Art. 51º. Quando qualquer parte comum venha a ser arrendada, a responsabilidade por sua limpeza passa automaticamente ao arrendatário, continuando, entretanto, a Administração responsável pela fiscalização do cumprimento do encargo.

Art. 52º. A Administração, segundo as necessidades, fixará a periodicidade e horários dos serviços de limpeza, dando conhecimento dos mesmos no que possa interessar aos usuários do *Laranjeiras Shopping*.

Art. 53º. As tarefas de limpeza que importam em paralisação ou redução de serviços, tais como os de limpeza de caixas d'água, equipamentos de refrigeração de ar e outros análogos, serão anunciadas com maior antecedência possível, a menos que hajam de ser feitas em emergência.

Art. 54º. O lixo seco ou de varredura, resultante de limpeza das lojas, deverá ser embalado em sacos plásticos ou de outro envoltório adequado e aprovado pela Administração, e devidamente depositado pelos prepostos dos lojistas, nos locais a esse fim destinados e nos horários que forem estabelecidos ou permitidos pela Administração.

Art. 55º. O lixo gorduroso ou de teor líquido elevado deverá, além de embalado em sacos plásticos, ser conduzido dentro do *Laranjeiras Shopping* em recipientes metálicos ou plásticos com tampa à prova de vazamentos, segundo o modelo aprovado pela Administração, e depositados nos *containers* existentes próprios para a coleta de lixo, localizados e definidos pela Administração.

§ único. O lixo resultante de materiais perecíveis e/ou dos restaurantes, lanchonetes, bares e qualquer outro que seja sujeito à fermentação e/ou exale odor desagradável, será transferido para os depósitos nos horários estabelecidos pela Administração.

Art. 56º. As embalagens usadas e materiais inservíveis de maior porte, serão conduzidos para os locais próprios nos horários de transporte de lixo, a este se equiparando para todos os fins.

Art. 57º. Em nenhuma hipótese, mesmo que temporariamente, é permitido depositar nos corredores de serviço ou partes comuns de

circulação qualquer lixo, detrito ou objetos que estejam embalados em sacos plásticos, de acordo com o artigo 55 e 56;

§ único. Verificando a Administração que determinada loja gera quantidade de lixo acima do normal ou de natureza que demande cuidados, poderá propor que seja criada taxa especial a ser cobrada para atender aos encargos adicionais.

Art. 58º. Não será permitido lançar aos depósitos de lixo quaisquer substâncias capazes de produzir reações químicas nocivas ou passíveis de combustão espontânea, isoladamente ou quando em combinação com outras.

CAPÍTULO VIII – SEGURANÇA

Art. 59º. Sob a fiscalização da Administração, durante as 24 (vinte e quatro) horas do dia, será exercida vigilância no Laranjeiras *Shopping*, visando à segurança de seus usuários e a proteção das instalações e bens existentes na área comum;

§ único. Considerar-se-á serviços de vigilância, aqueles que visem a zelar pelo patrimônio comum do Laranjeiras *Shopping*, entendendo-se com zelo, o ato e efeito de observar, precaver, diligenciar e manter a ordem e o bom funcionamento do Empreendimento;

Art. 60º. A existência de vigilância permanente não importa em transferir à Administração a responsabilidade por qualquer dano físico ou patrimonial sofrido pelos usuários do Laranjeiras *Shopping* em seu interior, no interior das lojas de uso comercial, nas partes comuns, inclusive e principalmente na área privativa do estacionamento.

Art. 61º. Compete ao setor de vigilância, a manutenção da ordem e orientação ao público no interior do Laranjeiras *Shopping* nos horários de seu funcionamento;

Art. 62º. O encarregado da vigilância atuará nas áreas comuns, corredores de serviço e circulação, só intervindo no interior das lojas em caso de emergência ou a pedido de seus responsáveis, para estabelecer a ordem, ou prestar auxílio a quem necessitar;

§ único. Verificando que alguma loja se encontra aberta e abandonada, a vigilância do Laranjeiras *Shopping* fará lacrar a sua porta e a vigiará até a chegada do responsável que indenizará a Administração do custo do plantão além das demais despesas decorrentes, inclusive indiretas, não importando esta providência em

responsabilidade do Laranjeiras *Shopping* no que concerne ao extravio de mercadorias ou de danos causados à loja.

Art. 63º. Compete ao pessoal encarregado da vigilância manter livres as escadas e saídas de emergência, impedir a obstrução ou embaraço à circulação no interior do Laranjeiras *Shopping* e em seus acessos e dependências;

Art. 64º. Todas e qualquer anormalidade verificada em qualquer dependência do Laranjeiras *Shopping*, será objeto de registro em livro ou formulário próprio, consignando-se dia, hora, local e resumo da ocorrência;

Art. 65º. Quaisquer objetos ou documentos encontrados nas dependências do *Shopping* serão encaminhados à Administração, anotando-se em livro próprio o achado, que ficará à disposição do interessado por até 01 (um) mês;

§ 1º. Em se tratando de objetos perecíveis, poderá a Administração deixar de conservá-los, dando-lhes o destino que entender recomendável;

§ 2º. Entendendo-se suspeita a origem do objeto achado, a Administração comunicará o fato à autoridade policial da circunscrição;

§ 3º. Decorrido o prazo estabelecido no "caput", que poderá ser reduzido a 15 (quinze) dias a critério da Administração, aos objetos não reclamados serão dados os seguintes destinos:

- a) os que puderem ser úteis a instituições de caridade, serão doados àquelas que forem selecionadas;
- b) os que revelarem inúteis, serão lançados ao lixo;
- c) os documentos oficiais, serão encaminhados sob protocolo, às autoridades que os emitiram ou outra autoridade competente.

CAPÍTULO IX – ILUMINAÇÃO

Art. 66º. O Laranjeiras *Shopping* terá iluminação externa e interna, esta diurna e noturna, caso necessário, a critério da Administração.

Art. 67º. Durante os horários de funcionamento do Laranjeiras *Shopping*, serão mantidas acesas as luzes necessárias a fornecer iluminação ampla, facilitando aos usuários orientarem-se e terem visão satisfatória das instalações.

Art. 68º. Nos horários noturnos de funcionamento do Laranjeiras *Shopping*, haverá iluminação externa que facilite o acesso às suas dependências e destaque o seu edifício na paisagem.

Art. 69º. O interior das lojas em funcionamento deverá permanecer adequadamente iluminado, e quando do seu encerramento, deverá ser obrigatoriamente desligada pelo lojista a chave geral dos circuitos dispensáveis.

Art. 70º. Salvo autorização expressa da Administração, é proibido o emprego de luzes intermitentes ou de grande intensidade, capazes de causar incômodo ou ofuscação ao público ou aos que trabalham nas demais lojas.

§ único. Cabe a Administração proibir o uso de qualquer equipamento óptico que contravenha o disposto neste artigo.

Art. 71º. Uma vez fechado o Laranjeiras *Shopping*, em seu interior serão mantidas acesas apenas as luzes necessárias à execução da limpeza e, quando finda esta, só àquelas essenciais à vigilância.

Art. 72º. Compete a Administração, observar as necessidades e os resultados obtidos com o plano de iluminação, adotando as medidas corretivas ou complementares para melhorar a iluminação.

CAPÍTULO X – AR CONDICIONADO

Art. 73º. Compete à Administração, segundo as condições climáticas e a temperatura, determinar os horários de funcionamento e graduação do equipamento de ar condicionado.

Art. 74º. O ar condicionado das partes comuns onde existir, a critério da Administração, será desligado quando do fechamento do Laranjeiras *Shopping*.

Art. 75º. Quando apenas algumas áreas do Laranjeiras *Shopping* estiverem abertas ao público, só elas serão refrigeradas.

Art. 76º. As cozinhas dos restaurantes, bares e lanchonetes, terão equipamento de exaustão mecânica que impeça a penetração de gordura e/ou odores nos dutos de ar condicionado, cabendo à Administração fiscalizar a existência e o funcionamento eficaz dos mesmos.

Art. 77º. Obrigam-se os lojistas a manter permanentemente ligados os aparelhos de ar condicionado ("seifs") e sistemas de exaustão e, zelar pela conservação dos equipamentos instalados nas respectivas lojas, suportando os custos de reparações que sejam necessárias em consequência de defeitos, ainda que comuns, ou danos causados por mau uso ou desídia.

Art. 78º. A inobservância dos dispositivos contido nos artigos 80 e 81, sujeitará ao infrator, ao pagamento de multa, correspondente ao valor de 50% (cinquenta por cento) da cota condominial, incidida a cada 24 (vinte e quatro) horas, enquanto perdurar a infração.

CAPÍTULO XI – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 79º. Todos os danos causados ao *Laranjeiras Shopping* e suas dependências serão ressarcidos por seus causadores e, em não sendo identificados, o custo será rateado, pelo que é de dever de todos os usuários denunciar à Administração quaisquer atos ou práticas capazes de provocar prejuízos ao *Shopping*.

Art. 80º. Qualquer ato ou fato que comprometa ou ameace a segurança do *Laranjeiras Shopping*, suas instalações, usuários ou funcionários, deverá ser imediatamente comunicado à segurança mediante utilização do sistema próprio de comunicação ou alarme.

Art. 81º. Os empregados do *Laranjeiras Shopping* não poderão ser utilizados para execução de tarefas do interesse privado dos lojistas, a menos que haja autorização específica da Administração e pagamento dos custos incorridos, inclusive adicional relativo aos encargos sociais e despesas indiretas;

§ único. Mesmo quando autorizados a prestar serviço a qualquer lojista, o pessoal do *Laranjeiras Shopping*, receberá ordens respectivas de sua chefia direta.

Art. 82º. Não será permitido angariar donativos para qualquer fim, nas dependências do Laranjeiras *Shopping*, sem autorização da Administração, que só a concederá em caráter excepcional, quando a nobreza da causa e o interesse do Laranjeiras *Shopping* o recomendar, também não será permitido o ingresso de bandos predatórios, seja a que finalidade for.

Art. 83º. Os lojistas não permitirão que suas lojas sejam utilizadas para fins proibidos no artigo precedente, ou para qualquer outro diverso daquele para o qual foram destinadas, ainda que beneficente, cultural, religioso, esportivo, político, ou promocional, a menos que autorizados pela Administração.

Art. 84º. As pessoas empregadas do Laranjeiras *Shopping*, salvo quando a natureza reservada das tarefas de que estiverem investidas não o permitir, deverão estar uniformizadas, asseadas, barbeadas e dirigirem-se ao público com solicitude, respeito e simpatia, procurando prestar todo o auxílio e informação necessários.

Art. 85º. Igualmente, os lojistas zelarão para que seus empregados tenham boa apresentação pessoal, estejam convenientemente trajados e atendam ao público de maneira solícita e respeitosa.

Art. 86º. Fica proibido efetuar depósito ou transferência bancária relativo ao pagamento de cota condominial e outros encargos. Caso ocorra algum depósito ou transferência, não será considerado quitado o débito.

§ único. Caso o condômino visando a não pagar multas ou quaisquer outros encargos, deposite ou transfira importâncias na conta do condomínio, sem expressa autorização da administração, ficará sujeito a pagar multa no importe de uma cota condominial a cada vez que efetuar o depósito ou transferência na conta do condomínio, ocasião em que a multa será incluída na cota de condomínio do mês subsequente ao da infração.

Art. 87º. É vedado fotografar ou filmar nas dependências do Laranjeiras *Shopping*, salvo quando previamente autorizado pela Administração.

Art. 88º. Poderá a Administração, visando manter o bom padrão de funcionamento do Laranjeiras *Shopping* e, dos equipamentos nele instalados, inclusive nas lojas notadamente de refrigeração, elétricos

e hidráulicos, contratar firmas especializadas em manutenção, correndo todas as despesas, proporcionalmente, por conta dos lojistas.

Art. 89º. As mesas, cadeiras e bancos existentes nas áreas comuns, especialmente àquelas que se situam na parte fronteira aos restaurantes e lanchonetes, se destinam precipuamente ao descanso e comodidade dos clientes do *Shopping*, sendo tolerado aos restaurantes e as lanchonetes fronteiras servirem ali, bebidas e refeições ligeiras, desde que observadas as normas estabelecidas pela Administração, devendo ser as mesmas mantidas sempre limpas, nada sendo nelas colocado;

§ único. A Administração, se julgar conveniente, poderá em caráter temporário, distribuir as mesas e cadeiras dentre os restaurantes e lanchonetes, podendo estabelecer taxas para os lojistas que as pretenderem utilizar com exclusividade.

Art. 90º. A Administração poderá, em caráter experimental ou definitivo, determinar a abertura do Laranjeiras *Shopping*, permitindo a visitação pública. Nessa hipótese, as vitrines e letreiros das lojas deverão permanecer iluminados de forma adequada, visando a promover os produtos expostos.

Art. 91º. O encarregado tem autoridade para fazer cumprir a Convenção, Regimento Interno e as decisões das Assembléias Gerais, na ausência do Síndico e Subsídio ou a pedido destes, solicitando em nome do Condomínio, a cessação da infração;

§ 1º. Deverá registrar as ocorrências anormais e violações à Lei, a Convenção ou o Regimento Interno em livro próprio, assinando-a juntamente com o reclamante, caso haja;

§ 2º. A solução dos casos omissos compete a primeira instância, ao Síndico, juntamente com o Conselho Consultivo e, em segunda, à Assembléia Geral dos Condôminos, analisados, a luz da legislação pertinente.

Art. 92º. Para todos os fins e sujeições legais ou convencionais, o síndico bem como os demais componentes do Conselho Consultivo e da Comissão de Propaganda e Publicidade, são antes de tudo, condôminos em igualdade de condições com os demais, portanto, sem quaisquer privilégios, quais não os previstos ou concedidos por deliberação de Assembléia Geral.

Art. 93º. Os casos não previstos, serão solucionados pela Administração que baixará os atos complementares deste Regimento, através de ordens de serviços, avisos ou circulares, dando a esses atos, a divulgação recomendável conforme sua natureza.

Art. 94º. O Condômino não poderá eximir-se de culpa, alegando desconhecimento da Lei, da Convenção, do Regimento Interno ou das deliberações das Assembléias Ordinárias e/ou Extraordinárias.

Art. 95º. As reclamações e sugestões deverão ser dirigidas, por escrito, ao Síndico, em horário comercial, de segunda a sexta-feira; ou por e-mail, a qualquer dia e hora e, caso sejam feitas verbalmente, caberá a ele decidir se as aceita ou não;

§ único. Não serão aceitas reclamações e sugestões aos sábados, domingos e feriados, exceto em casos excepcionais;

Art. 96º. Para todos os efeitos legais, o Regimento Interno, passa a vigor a partir da data da aprovação em Assembléia Geral de Condôminos.

Art. 97º. Fica eleito o foro da Comarca da Serra/ES, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer dos seus dispositivos.

Art. 98º. Uma cópia do Regimento Interno será afixada em lugar visível na sala da Administração, para constante conhecimento Geral.

SERRA/ES, 20 de SETEMBRO de 2010.

JAIME SOUTO DE OLIVEIRA
Síndico

LILIAN SOUTO DE OLIVEIRA
Secretária
Conselheira

GUTENBERG MACHADO
Presidente

IDÍLIO CARLOS BONADIMAN
Conselheiro

WALACE MARTINS DE OLIVEIRA
Conselheiro