

# **REGIMENTO INTERNO DA ASSOCIAÇÃO ALL PARK**

## 1 - GENERALIDADES E DEFINIÇÕES

O presente regimento, aprovado pelo Conselho Deliberativo e pela Diretoria Executiva, conforme Estatuto Social da Associação terá por finalidade estabelecer normas de conduta e procedimentos internos da **ASSOCIAÇÃO ALL PARK**, visando principalmente a segurança e o bem estar de toda a comunidade do **ALL PARK POLO EMPRESARIAL**.

As disposições aqui enumeradas são supletivas, prevalecendo após o cumprimento das legislações federal, estadual e municipal, e visam facilitar uma convivência harmônica de todos quantos, seja qual for o motivo, estejam dentro do perímetro do **ALL PARK POLO EMPRESARIAL**, incluídas as portarias de acesso.

Estarão sujeitas às normas deste Regimento todas as pessoas: proprietários de imóveis no **ALL PARK POLO EMPRESARIAL**, inquilinos, trabalhadores, prestadores de serviços, convidados, visitantes, entregadores, ou quem que por qualquer outra razão, estejam dentro do **ALL PARK POLO EMPRESARIAL**, ou nas suas portarias de acesso, assim como seus veículos, meios de locomoção e equipamentos que estiverem portando ou conduzindo, como também por todos aqueles que por qualquer motivo, ainda que eventual, frequentem as dependências do condomínio. Conseqüentemente, deverão os condôminos dar conhecimento do inteiro teor deste Regimento a todos quando ocupem a sua unidade, fazendo com que cópia do mesmo integre, obrigatoriamente, eventuais contratos que venham a celebrar e que tenham por objeto venda, locação, comodato ou concessão de uso da unidade a qualquer outro título.

Não obstante o disposto acima, o condômino será o único responsável, perante o Condomínio, pelas infrações ao presente Regimento como também as disposições do Estatuto Social da **ASSOCIAÇÃO ALL PARK** e pelos danos causados ao Condomínio por pessoas que a qualquer título ocupem a sua unidade autônoma ou que por causa adentrem o Condomínio ou venham a frequentá-lo.

Além das normas constantes do presente Regimento, são também de cumprimento obrigatório pelos condôminos todas as disposições constantes do **ESTATUTO SOCIAL** da **ASSOCIAÇÃO ALL PARK**.

Compete ao Conselho Deliberativo interpretar este Regulamento e suprir as suas omissões, ressalvada a competência da Assembléia Geral para dirimir qualquer conflito.

Entende-se por **ALL PARK POLO EMPRESARIAL**, identificado abreviadamente como **ALL PARK**, o terreno, as edificações, as instalações, as áreas comuns e todas as áreas internas ou externas que constituem o **ALL PARK POLO EMPRESARIAL**, situado no município de Aparecida de Goiânia - GO, sito à Fazenda Fazendinha, na Fazenda Santo Antônio.

Ao longo deste Regimento, são empregadas palavras e expressões, cujos significados, restritos, neste texto, são os seguintes:

1. **CONDÔMINOS** – Proprietários de unidades autônomas de acordo com a legislação pertinente.
2. **LOCATÁRIOS** – Inquilinos que ocuparem unidades autônomas de um ou mais condômino, de acordo com as normas legais vigentes.
3. **OCUPANTES** – Pessoas físicas ou jurídicas instaladas em unidades autônomas a qualquer outro título dentro das normas legais vigentes.
4. **USUÁRIOS** – Qualquer pessoa física ou jurídica que se utilizar em caráter transitório ou permanente, de qualquer área, privativa ou comum, dependência ou serviço do **ALL PARK**, mesmo que em simples trânsito.
5. **FUNCIONÁRIOS** – Pessoa Física que presta serviços ao **ALL PARK**, para o desenvolvimento de sua atividade com vínculo empregatício.

6. CONTRATADOS – Pessoa física ou jurídica, contratada pela Associação, sem vínculo empregatício, para prestação de serviços quer em caráter provisório ou permanente;
7. PORTARIA – Situada na entrada do loteamento fechado, incluindo balcões para controle de acesso.
8. ADMINISTRAÇÃO – Representada pelo Corpo Diretivo da ASSOCIAÇÃO ALL PARK, incluindo o administrador e/ou responsável designado pela gestão administrativa de todo o empreendimento, bem como pela fiscalização e cumprimento de todas as regras e normas previstas no presente Regimento e no Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO ALL PARK.
9. AFASTAMENTOS - Distâncias entre as projeções horizontais dos perímetros externos e/ou beirais das edificações e as divisas entre lotes. Os afastamentos mínimos em relação às divisas são definidos por linhas paralelas às mesmas. O afastamento lateral é aquele correspondente à divisa lateral do lote. O afastamento de fundo é aquele correspondente à divisa de fundo do lote.
10. ALINHAMENTO - Divisa entre o lote e o logradouro público.
11. ÁREA CONSTRUÍDA - Área da superfície correspondente à projeção horizontal das áreas cobertas, excetuando beirais.
12. ÁREA DE PROJEÇÃO - Área da superfície correspondente à maior projeção horizontal da edificação no plano do perfil natural ou modificado do terreno.
13. APM: Áreas Públicas Municipais
14. ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO - Resultado da multiplicação do índice de aproveitamento pela área do terreno.
15. ÁREA PERMEÁVEL - Área desprovida de qualquer tipo de construção, pavimentação parcial e/ou projeção horizontal.
16. BALANÇO - Qualquer elemento construtivo cuja projeção horizontal situe-se fora do perímetro determinado pelos elementos estruturais ou de vedação de um pavimento.
17. BEIRAL - é a extensão do telhado, em balanço, sendo seu início definido pelo alinhamento da estrutura (viga ou pilar). Se existir qualquer apoio estrutural na extremidade deste, deixa de ser considerado beiral e todo ele passa a ser computado como área construída, exceto casos em que o apoio não tenha função estrutural, mas apenas formal.
18. CAIXA DA VIA - Distância entre os limites dos alinhamentos dos lotes de cada um dos lados da rua.
19. CALÇADA OU PASSEIO - Faixa, em geral sobrelevada, pavimentada ou não, constituindo a parte do logradouro público, destinada exclusivamente ao trânsito de pedestres.
20. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO TERRENO - Fator que determina a área máxima de construção permitida em relação à área existente do terreno.
21. LOGRADOURO PÚBLICO - Toda parcela de território de domínio público e uso comum da população.
22. LOTES DE ESQUINA - Lotes que têm duas ou mais testadas voltadas para duas ou mais vias públicas de circulação que se cruzam, sendo considerada para estas testadas o raio de concordância entre os recuos mínimos exigidos.
23. LOTES DE EXTREMO DE QUADRA - Lotes que têm uma das laterais voltada para APM.
24. MURO DE ARRIMO - Muro destinado a suportar o aterro resultante do desnível do terreno.
25. PASSAGEM DE SERVIDÃO - Faixas onde serão executadas redes de esgoto sanitário e/ou águas pluviais.
26. PAVIMENTO - Conjunto das áreas cobertas e descobertas de uma edificação situadas entre um piso e o teto imediatamente superior, admitindo-se que o piso de um pavimento possa se desenvolver em dois ou mais planos, não admitindo porém, planos superpostos.
27. PERGOLADO - Elemento arquitetônico obrigatoriamente vazado, apoiado em pilares ou em balanço, composto pelo conjunto de elementos paralelos ou não, feitos de materiais como madeira, alvenaria, concreto ou outro; quando edificado sobre o afastamento de fundo, deverá atender às mesmas restrições para edícula previstas neste Regulamento. <sup>2</sup>
28. PISTA DE ROLAMENTO - Parte da via pública de circulação destinada ao trânsito de veículos.

29. PONTO MÉDIO - Média dos níveis extremos da testada do lote.
30. RECUOS - Distâncias entre as projeções horizontais dos perímetros externos das edificações e os alinhamentos, medidas perpendicularmente a estes. Os recuos mínimos são definidos por linhas paralelas aos alinhamentos. O recuo frontal é aquele correspondente à frente do lote. O recuo de fundo é o correspondente ao fundo do lote e o recuo lateral é aquele correspondente aos demais alinhamentos em relação à divisa com APM (Área Pública Municipal).
31. REMEMBRAMENTO - Reagrupamento de lotes para constituição de novos lotes, com aproveitamento do sistema viário existente.
32. SENTIDO LONGITUDINAL - refere-se ao maior sentido do lote, onde é traçada uma sequência de linhas imaginárias que unem pontos da divisa de fundo a pontos da divisa de frente do lote, espaçados proporcionalmente nas duas divisas.
33. DESMEMBRAMENTO - Parcelamento caracterizado pela divisão de lotes.
34. TAXA DE OCUPAÇÃO - Fator que, multiplicado pela área do terreno, determina a área máxima da projeção horizontal da edificação. É a relação entre a área de projeção da edificação e a área do terreno.
35. TAXA DE PERMEABILIDADE - Percentual do lote que deverá ser deixado sem construções ou pavimentação total para garantir a permeabilidade da área.
36. TESTADA OU FRENTE DO LOTE - Alinhamento correspondente à via pública de circulação.
37. VIA PÚBLICA DE CIRCULAÇÃO - Logradouro público destinado à circulação de veículos ou de veículos e pedestres.

## 2 - HORÁRIOS E CONDIÇÕES DE FUNCIONAMENTO

**Administração:** De segunda a sexta-feira – das 8 às 18 horas.

**Portaria:** Diariamente, por 24 horas.

**Área de Lazer:** De segunda a sábado – Das 8 às 18 horas.

**Limpeza, Manutenção e Coleta Seletiva:** Diariamente das 7 às 18 horas.

**Distribuição de correspondência:** De segunda a sexta-feira das 8 às 17 horas.

**Segurança:** Diariamente, por 24 horas.

**Obras e Reformas:** Conforme previsão no Anexo 1, deste Regimento.

## 3 - NORMAS GENÉRICAS

### 3.1 - DO USO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

3.1.1 - Fica convencionado que os imóveis têm por destinação uso comercial / industrial, sendo vedado o uso ou conversão para outras finalidades. Suas qualidades estéticas e de segurança serão fundamentais, e deverão ser por todas preservadas, sendo ali proibida qualquer atividade ou ação que possam prejudicar suas características essenciais.

3.1.2 - As unidades não poderão ser cedidas ou alugadas para outras atividades que não aquelas de ordem industrial e/ou comercial. Considerando que no local podem ter estabelecimentos de guarda e depósito de coisas, figurando como usuárias, empresas prestadoras de serviço de transportes de bens, alinham nas atividades acima, as empresas prestadoras de serviços de transportes e logística.

3.1.3 – Todas as unidades, inclusive as unidades com destinação de uso comercial / industrial, devem obrigatoriamente ser **devidamente autorizadas pela ASSOCIAÇÃO ALL PARK, para que possam se instalar no ALL PARK POLO EMPRESARIAL**, sendo permitidos os seguintes ramos de atividade:

*“Comércio varejista e atacadista de pequeno, médio e grande porte, Prestadoras de Serviço sub-regional e geral, Indústria inofensiva de micro, pequeno e médio porte, Prestadoras de Serviço de Transporte e Logística, Atendimento coletivo de pequeno, médio e grande porte. Todas as*

*atividades permitidas deverão respeitar as restrições de legislação e regulamentação específica”.*

3.1.4 - São **VEDADOS** de se instalarem no **ALL PARK POLO EMPRESARIAL**, de modo geral, os seguintes ramos de atividade:

*“Açougues, peixarias, padarias, carvoarias, bares, restaurantes, “dancings”, “boates”, borracheiros, casas de loterias, bingos, loja de brinquedos eletrônicos, escolas, clubes, oficina mecânicas, indústrias e comércio de fogos de artifícios e explosivos, indústrias que produzam resíduo líquido, tóxico, inflamável, odorífero, entre outros, e quaisquer outras atividades que prejudiquem o meio ambiente o sossego, a boa forma e distinção do ALL PARK, ou ponham em risco a saúde pública ou a segurança do empreendimento e de seus usuários”.*

**PARÁGRAFO ÚNICO** – *A instalação de restaurante, lanchonete e conveniência só será permitida no prédio do Facilities, salvo se a ASSOCIAÇÃO ALL PARK, em função da demanda, aprovar a instalação em outro local do empreendimento.*

3.1.5 - É proibido utilizar os empregados da Associação para qualquer tipo de serviço, mesmo fora do horário de expediente, para serviços particulares dos associados nas unidades autônomas ou fora delas. **(D)**

3.1.6 - É expressamente proibida a utilização de lotes vagos para quaisquer fins, como por exemplo: circulação e estacionamento de veículos automotores, embarcações, trailers, depósito de materiais, utilização para prática de esportes, salvo quando utilizado como lote de apoio à obra, conforme Regulamento Interno de Obras (Anexos 1 e 2), que é parte integrante deste regimento **(D)**.

## **3.2 - DO USO DAS ÁREAS COMUNS**

3.2.1 - É proibido manter nas áreas comuns objetos, equipamentos, veículos, mercadorias, móveis e utensílios de qualquer natureza.

3.2.2 - Cada condômino fica obrigado a:

I – Não usar das coisas comuns a fins diversos daqueles a que destinam;

II – Não obstruir as passagens ou vias de acesso à circulação, conservar e zelar para que as mesmas sejam sempre mantidas livres e limpas;

III - Não alugar, vender ou ceder o uso de sua propriedade exclusiva sem dar ciência, ao locatário, comprador ou cessionário, das regras, restrições e proibições constantes deste Regimento e do Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO ALL PARK e fazê-las constar do respectivo instrumento;

IV - Não vender, alugar ou ceder o uso de sua unidade para finalidades diversas daquelas constantes do artigo 3.1.3 deste Regimento, nem ceder a utilização de vagas de estacionamento de veículos a pessoas estranhas ao condomínio, posto que, tais vagas somente poderão ser utilizadas pelos próprios condôminos, funcionários destes, prestadores de serviços aos condôminos ou ao condomínio e visitantes dos condôminos.

V - Não instalar, sem o expresse consentimento da Associação All Park, novas ligações de água, esgoto, gás, luz e força, telefone ou antena de rádio, telegrafia ou televisão;

VI - Não introduzir, na sua unidade, qualquer instalação elétrica ou hidráulica que importe sobrecarga para o Condomínio, sem o consentimento prévio da Associação;

VII - Não manter, em sua unidade, substâncias perigosas à segurança do conjunto ou de seus usuários, tais como inflamáveis, tóxicos, odoríferos, explosivos, etc.;

VIII - Não tratar de modo descortês os funcionários da ASSOCIAÇÃO ALL PARK;

IX - Não lançar papéis, lixo, entulho, sobras de podas, pontas de cigarros, ou quaisquer outros objetos nas áreas comuns;

- X - Não introduzir, nas canalizações ou condutores de qualquer natureza, volumes ou objetos que possam danificá-los ou produzir entupimentos;
- XI - Prestigiar e acatar as decisões da diretoria da Associação All Park, bem como da Assembléia Geral, os princípios convencionais e a ordem administrativa, e não desviar o pessoal da Associação de seus deveres funcionais;
- XII - Fazer as comunicações exigidas pelas autoridades sanitárias em caso de moléstias infectocontagiosas;
- XIII - Permitir a entrada, na sua unidade autônoma, do Administrador ou responsável designado pela Associação All Park, e das pessoas que os acompanhem, desde que isso se torne imprescindível à inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo;
- XIV - Fazer, por sua conta exclusiva, as despesas e reparos em sua unidade autônoma e contribuir para as despesas gerais na forma que for fixada pela Associação;
- XV - Não praticar qualquer ato que possa prejudicar o valor, a conservação, a categoria e boa fama do empreendimento e o bem estar dos seus ocupantes, visitantes ou terceiros;
- XVI - Concorrer com as despesas do condomínio apresentadas pela Associação All Park, inclusive o Fundo de Reserva, sendo certo que o condômino adquirente de unidade autônoma responde por todos os débitos da unidade, inclusive multas, correções monetárias, despesas judiciais e honorárias advocatícias, se for o caso.

3.2.3 - As partes e serviços comuns deverão ser utilizados com o máximo cuidado, procurando sempre evitar que sejam danificadas ou precocemente deterioradas.

3.2.4 - As partes e equipamentos comuns deverão ser sempre utilizados com indispensável asseio, devendo ser mantidos limpos e em condições de uso imediato ou até simultâneo pelos demais, conforme a sua natureza.

3.2.5 - Não será permitida a reunião de funcionários dos condôminos, empregados da Associação ou mesmo de prestadores de serviços de qualquer natureza nas áreas próximas às unidades autônomas ou sítios fronteiriços a estas, nas portarias do condomínio e áreas adjacentes.

3.2.6 - As guaritas e suas dependências, sanitários e depósitos, somente poderão ser utilizadas pelos empregados da Associação, ficando expressamente vedada a presença, naqueles locais, de quaisquer outro, inclusive os próprios condôminos, funcionários dos condôminos, prestadores de serviços, visitantes de qualquer ordem ou de quem quer que seja que não seja identificado como funcionário da Associação.

3.2.7 - Não será permitida a entrada, no Condomínio, de pedintes, propagandistas, vendedores ambulantes ou prestadores de serviços, salvo quando a chamado de algum condômino, devendo, neste caso, o ingresso e a permanência ficar limitados à unidade do condômino interessado.

3.2.8 - Não será permitido o ingresso, no Condomínio, de pessoas estranhas desacompanhado de condôminos ou de funcionário da Associação, e devidamente autorizado.

3.2.9 - Todo e qualquer material abandonado, deixado ou esquecido no interior do ALL PARK POLO EMPRESARIAL será recolhido e armazenado no departamento de Achados & Perdidos, por um período de 30 dias. Após, decorrido este prazo e não havendo resgate, o material será doado para instituições de caridade.

3.2.10 - Só podem fazer uso das áreas de lazer e as destinadas a prática de esportes do ALL PARK POLO EMPRESARIAL (C):

- **os seus proprietários e demais pessoas que trabalhem nas dependências das empresas instaladas no loteamento;**

**- os convidados dos proprietários, desde que a utilização seja autorizada expressamente por escrito enviado à Administração.**

3.2.11 – A Quadra Poliesportiva não poderá ser utilizada para qualquer outra finalidade, sem autorização expressa da Administração. A disputa de jogos com equipes externas poderá realizar-se somente em casos especiais, com autorização expressa da Administração.

3.2.12 - O não cumprimento dos horários estipulados estará o infrator sujeito as penalidades previstas neste (A).

**- Quadra Poliesportiva: Diariamente, das 08:00 às 18:00 horas.**

3.2.13 - A iluminação da Quadra Poliesportiva será, obrigatoriamente, ligada e desligada por funcionário da ASSOCIAÇÃO ALL PARK (A).

3.2.14 - É proibido interditar a rua para a prática de esportes ou festividades de qualquer natureza, exceto através de autorização formal da Administração quando devidamente solicitada com antecedência.

3.2.15 - Os associados e demais proprietários de imóveis no **ALL PARK POLO EMPRESARIAL** são responsáveis pelos danos materiais que causarem ao patrimônio do empreendimento, arcando com os custos de recuperação ou reposição dos bens atingidos, segurados ou não. São também integralmente responsáveis pelos danos causados por todos os seus funcionários e pessoas cuja liberação de entrada no empreendimento tenha sido feitas por eles, sendo também corresponsáveis pelos danos e acidentes provocados por prestadores de serviço por eles contratados.

### **3.3 - DA COMUNICAÇÃO VISUAL**

3.3.1 - É proibida a instalação de toldos, cartazes, letreiros, faixas ou quaisquer outras formas de propaganda publicitária nas partes externas das unidades autônomas, quer as voltadas para as vias públicas quer as voltadas para os jardins e demais espaços comuns (B).

Parágrafo Único: Deverá manter as medidas padrão devendo obedecer a projeto aprovado pelo Departamento Técnico, setor de arquitetura, da ASSOCIAÇÃO ALL PARK.

3.3.2 - Todas as placas e letreiros devem ser previamente aprovados pela administração da ASSOCIAÇÃO ALL PARK, ouvidos seus assessores técnicos quanto às dimensões aparência e forma de instalação.

3.3.3 – É concedido à Incorporadora e empresa por ela contratada para comercializar as unidades do empreendimento, manter no local do empreendimento, corretores de plantão, faixas e placas alusivas ao empreendimento, placas de promoção e visitação pública, assim como autoriza expressamente o uso dos equipamentos de lazer, esporte e vias públicas e vias do condomínio para a mesma finalidade.

### **3.4 - DA CIRCULAÇÃO DE OBJETOS, MERCADORIAS, CARGA E DESCARGA.**

3.4.1 - As normas do Código de Trânsito Brasileiro – CTB, devem ser obedecidas por todos dentro do **ALL PARK POLO EMPRESARIAL**, sendo que a administração dará especial atenção para infrações sobre direção por menores, por pessoas não habilitadas, sob influência de álcool ou de qualquer substância entorpecente, excesso de velocidade, embriaguez e direção perigosa.

3.4.2 - É proibido bloquear ou obstruir as vias públicas e estacionar veículos em desacordo com a sinalização, ainda que momentânea e eventualmente (A).

3.4.3 - É expressamente proibida a condução de veículo por pessoa sob a influência de álcool, conforme legislação em vigor, ou de qualquer substância entorpecente. Estará sujeito à mesma punição o condutor ou responsável pelo veículo que, por seu estado físico ou psíquico, não estiver em condições de dirigir com segurança, sujeitando o proprietário responsável às sanções legais previstas e ao pagamento de multa além das providências legais pertinentes.

3.4.4 - É proibido passar pela contramão e qualquer situação de trânsito, em que seja constatado direção perigosa, através do núcleo de segurança da **ASSOCIAÇÃO ALL PARK**;

3.4.5 - É expressamente proibida a condução de veículos automotores por pessoas não habilitadas, definidos conforme legislação em vigor.

3.4.6 - É proibido estacionar veículos sobre jardins, entre pistas, ilhas, rótulas, retorno de rua sem saída, áreas de passeio e lotes vagos (A).

3.4.7 - Veículos de transporte de carga ou de passageiro não podem pernoitar na área interna do empreendimento. Os veículos de carga não podem ficar estacionados dentro do empreendimento por tempo superior ao necessário para carga ou descarga.

3.4.8 - A circulação de veículos dentro das dependências do Condomínio deverá ser feita em baixa velocidade, observando-se o limite máximo de 30 km/h. A condução de veículos dentro do Condomínio somente poderá ser feita por pessoas devidamente habilitadas.

3.4.9 - Não é permitida a utilização de logradouros públicos, ainda que em caráter temporário, para depósito de mercadorias ou quaisquer outros tipos de bens.

3.4.10 - Os veículos de carga só poderão entrar no empreendimento apenas de segunda a sexta-feira, excluídos os feriados e pontos facultativos do município de Aparecida de Goiânia - GO, a partir das 08:00 horas, e dele devem se retirar até às 17:00 horas.

3.4.11 - Os veículos dos proprietários e funcionários devem ser guardados em suas respectivas garagens.

3.4.12 - O uso das vias de circulação, e outros equipamentos comuns devem obedecer rigorosamente aos seus limites técnicos de suporte de peso, resistência e outros devidamente explicitados em normas complementares específicas. A circulação desses materiais deve obedecer às normas e horários específicos sendo necessariamente submetida ao controle da Segurança.

Parágrafo primeiro – Para transporte de máquinas, equipamentos e volumes de qualquer natureza, com peso superior a 50 toneladas, é necessário o acompanhamento da empresa mantenedora, arcando o interessado com eventuais custos a que der causa.

3.4.13 - A carga desembarcada no espaço de Carga e Descarga deve ser controlada pelo ASSOCIAÇÃO, sendo permitida, pela administração a permanência gratuita do veículo entregador por 60 minutos. Após esse período o estacionamento será cobrado proporcionalmente ao tempo de permanência excedente.

3.4.14 - O uso de equipamentos do Condomínio será permitido mediante prévia identificação do solicitante ficando o mesmo responsável pela devolução dos mesmos no estado em que foram retirados na Administração da ASSOCIAÇÃO.

3.4.15 - É expressamente vedado o uso de buzinas ou quaisquer outros dispositivos sonoros, como também a circulação de veículos em más condições de funcionamento, com freios sem segurança,

emanações anormais de gases, vazamentos de óleo ou combustível, faróis apagados a noite, ruídos excessivos, como também escapamento aberto.

3.4.16 - A **ASSOCIAÇÃO ALL PARK** não se responsabilizará por sinistro, roubo ou danos de qualquer natureza que venham a eventualmente sofrer os veículos dentro do Condomínio ou qualquer uma de suas dependências.

### **3.5 - DA REALIZAÇÃO DE OBRAS OU REFORMAS**

3.5.1 - Toda e qualquer obra ou reforma em áreas privativas deverá obter previamente a autorização da ASSOCIAÇÃO ALL PARK, devendo os respectivos projetos cumprir as normas técnicas e as fixadas pelo presente regimento, em especial ao previstos nos Anexos 1 e 2, bem como a legislação pertinente.

3.5.2 - A entrada de materiais de obras só será liberada pela Segurança mediante autorização prévia da Administração, e desde que os Projetos estejam aprovados e toda a documentação necessária entregue.

3.5.3 - Os pedidos de autorização para obras e reformas, mesmo de projetos aprovados, só serão recebidos às quintas-feiras até às 18 horas. Após esse horário os pedidos serão despachados na segunda-feira seguinte.

3.5.4 - A Segurança está expressamente proibida de permitir acesso de materiais de obras ou serviços em qualquer horário sem a prévia e expressa autorização da Administração. A omissão ou descumprimento desse item pela SEGURANÇA é considerado FALTA GRAVE.

3.5.5 - As obras e reformas só poderão se realizar após as 19 horas e até às 5 horas da manhã, de segunda à sexta-feira.

3.5.6 - Os responsáveis pela obra, previamente identificados no pedido de autorização, devem indicar expressamente as pessoas autorizadas por ele, identificando-os individualmente.

3.5.7 - As reformas devem obedecer aos projetos e ser acompanhadas por Engenheiro Responsável que apresente a correspondente ART.

3.5.8 - Não é permitida a terceiros, não credenciados pelo condomínio, a execução de obras e serviços em áreas ou equipamentos comuns.

3.5.9 - Toda e qualquer obra de infra-estrutura para modificação de redes privativas de água, energia, gás, telefonia e outras necessárias à alimentação dos ramais privativos das unidades, ou que atinjam ou percorram áreas comuns, será executada por preposto contratado pelo Condomínio, cabendo ao interessado o reembolso pelas despesas decorrentes.

3.5.10 - As obras e serviços não poderão causar qualquer dano às áreas comuns ou ao conforto e segurança das outras unidades e seus ocupantes, principalmente ruídos constantes e excessivos. Cabe à SEGURANÇA intervir, quando acionada pela administração ou terceiros, impedindo a continuação dos serviços que causem danos a terceiros ou ofereçam riscos aos demais.

3.5.11 - Aos interessados e responsáveis pelas obras e ou serviços cabe a retirada do entulho, conservação da limpeza e da integridade das áreas e equipamentos comuns percorridos por materiais e ferramentas ficando sujeitos ao reembolso dos custos pela reparação de danos a que der causa.

3.5.12 - A capacidade de carga elétrica no ALL PARK é limitada tendo cada unidade uma quantidade máxima de kw a ser utilizados. Toda e qualquer instalação de equipamentos elétricos deve obedecer a esse limite, seguindo a orientação do Departamento Técnico da Associação. As informações sobre a

quantidade de carga, disponibilidade e possibilidade de sua utilização são fornecidas pelo Departamento Técnico do ALL PARK.

3.5.13 - Todo entulho, material usado, restos de obra devem ser retirados para fora do ALL PARK, ensacados e acondicionados segundo as normas municipais e outras pertinentes e transportado às expensas do responsável pela obra (C).

3.5.14 - É proibida a acumulação de restos de obra e entulhos nas ruas, calçadas e lotes vizinhos, cabendo ao responsável responder por multas ou outras penalidades impostas pelo Poder Público para tais ocorrências (C).

3.5.15 - As caçambas contratadas para recolhimento de entulho devem ser passíveis de identificação tanto da empresa prestadora dos serviços como do contratante.

3.5.16 - É proibido promover dispersão de poeira ou barulho excessivo na retirada ou armazenamento do entulho antes do transporte.

3.5.17 - A ASSOCIAÇÃO ALL PARK poderá fiscalizar o andamento das obras através de seus técnicos e/ou prepostos contratados, sem, no entanto assumir a responsabilidade legal pela qualidade das obras, que serão sempre do contratante e empresas executoras dos serviços.

3.5.18 - A responsabilidade pela execução das obras é exclusiva da unidade. Eventuais acidentes ou incêndio causado por instalações internas inadequadas serão de responsabilidade do proprietário, locatário e/ou usuário da unidade.

3.5.19 - A legalização de obras e reformas é de responsabilidade exclusiva do interessado, que deverá providenciar as devidas autorizações junto à Prefeitura, Corpo de Bombeiros, Celg, Saneago, e outros, independente da liberação interna das obras.

### **3.6 - DAS CONDIÇÕES LEGAIS PARA OCUPAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS.**

3.6.1 - Para ocupar uma unidade o interessado deve se apresentar à Administração da ASSOCIAÇÃO ALL PARK, e apresentar a documentação legal que o habilita para realizar o cadastro da unidade como segue:

#### **3.6.1.1 - CONDÔMINO PROPRIETÁRIO**

##### **Documentação necessária:**

- a) Escritura de aquisição devidamente registrada no Cartório de Registros de Imóveis de Aparecida de Goiânia - GO;
- b) Identificação do proprietário ou seu procurador por documento legal hábil.

#### **3.6.1.2 - LOCATÁRIO**

##### **Documentação necessária:**

- a) Contrato de locação específico para a unidade a ser ocupada;
- b) Identificação do locatário ou seu preposto ou procurador por documento legal hábil

#### **3.6.1.3 - OCUPANTE**

##### **Documentação necessária:**

- a) Autorização expressa do proprietário que conste como responsável no cadastro.

3.6.2 - O ingresso e a saída de mudanças no empreendimento só poderão ocorrer depois de autorizados pela Administração da ASSOCIAÇÃO ALL PARK, e depois de atendidas todas as exigências previstas no Art. 33º, do Anexo 1, do presente regimento.

3.6.3 - Depois de cadastrado, o interessado tomará ciência das normas do presente Regimento e do Estatuto Social da Associação e solicitará autorização para realização da mudança, cumprindo horários e condições constantes deste Regimento interno e outras normas complementares.

3.6.4 – Para a desocupação do imóvel, o interessado deverá solicitar autorização à Administração, e deverá fazê-la, cumprindo horários e condições constantes deste Regimento interno e outras normas complementares. Ressalta-se que o interessado deve estar quite com suas obrigações perante a ASSOCIAÇÃO ALL PARK, sob pena de ser negada a autorização.

### **3.7 - DO CADASTRO DE CONDÔMINOS**

3.7.1 - Só é considerado condômino, para os fins legais previstos na legislação, aquele que se apresentar devidamente documentado, seja ele proprietário ou não, para compor o cadastro. A administração não se responsabiliza por eventuais danos legais ou outros causados pela não atualização do cadastro individual de proprietário.

3.7.2 - Só o condômino proprietário devidamente cadastrado pode autorizar terceiros a ocupar sua unidade.

3.7.3 - É vedado a todos os funcionários e /ou contratados do ALL PARK a divulgar a terceiros, nomes individuais ou outros dados cadastrais, fornecer listas de endereços ou qualquer outra informação sobre os ocupantes do ALL PARK a não ser obedecendo a ordens judiciais. O não cumprimento deste dispositivo implica em falta grave passível das penalidades legais trabalhistas e outras.

### **3.8 – DO MEIO AMBIENTE.**

3.8.1 - O cumprimento das normas sanitárias relativas ao combate à dengue será fiscalizado pela ASSOCIAÇÃO ALL PARK, a fim de contribuir com a saúde pública. Caso seja identificada uma infração sanitária, a ASSOCIAÇÃO deverá notificar o infrator e realizar o acionamento do órgão municipal competente, para que tome as medidas necessárias.

3.8.2 - É expressamente proibido depositar entulho ou qualquer tipo de detrito em lote próprio ou alheio, em vias ou jardins públicos, ainda que autorizado por seu proprietário. A fiscalização advertirá o infrator por escrito exigindo providências em 72 (setenta e duas) horas para a regularização. O custo da remoção do entulho ou detritos será cobrado do proprietário responsável.

3.8.3 - É proibido manter ou guardar qualquer substância prejudicial à saúde e à segurança do empreendimento.

3.8.4 - É proibido manter entulho por tempo superior ao necessário, a critério da Administração, em local que comprometa a estética do empreendimento.

3.8.5 - É proibida a proliferação de insetos e demais animais que venham a interferir na higiene, na estética ou na segurança das pessoas dentro do **ALL PARK POLO EMPRESARIAL**.

3.8.6 - É proibido jogar lixo, papéis, restos de alimento ou quaisquer outros objetos e detritos nos jardins, nas quadras de esporte, nos passeios, nas ruas e nas áreas públicas.

3.8.7 - É proibido promover o arranque de plantas e mudas, colher flores, depredar de qualquer forma a natureza, adicionar plantas nas áreas comuns e nos respectivos recuos frontais.

3.8.8 - É proibido colocar faixas e cartazes de qualquer natureza, exceto os que atendam os objetivos da Associação, desde que liberados pela administração.

3.8.9 - É proibido soltar balões impulsionados por material incandescente.

3.8.10 - Os serviços de jardinagem dos imóveis, bem como das áreas públicas municipais incorporadas ao paisagismo no imóvel relativo ao recuo, deverão ser providenciados pelo proprietário, no máximo, trimestralmente, principalmente em períodos chuvosos.

## **4 - NORMAS ESPECÍFICAS PARA OS SERVIÇOS**

### **4.1 – LIMPEZA**

4.1.1 – A manutenção da limpeza das áreas comuns do Condomínio é realizada por funcionários e contratados pelo Condomínio nos horários de funcionamento normal do empreendimento e em regime de plantões em horários extras. Tarefas específicas devem ser realizadas por contratados.

4.1.2 – Em caso de emergência ocorrida por vazamento, serviços de manutenção ou qualquer acidente imprevisto a equipe de limpeza poderá ser acionada para atender a uma unidade autônoma na realização de serviços urgentes.

### **4.2 - RECOLHIMENTO DE LIXO E COLETA SELETIVA**

4.2.1 – O lixo ou recicláveis serão retirados apenas uma vez por dia, nos horários fixados em regulamentação específica pela Administração.

4.2.2 - Fora do horário previsto o ocupante deverá encaminhar pessoalmente, ou por seu preposto, o lixo e recicláveis separados, de sua unidade até a CENTRAL DE COLETA. Quando a retirada de lixo fora do horário determinado for realizada pelo ALL PARK, acarretará ao condômino ou ocupante que a isso der causa, uma taxa extra de 0,5% do salário mínimo por volume retirado e 1% em caso de reincidência na mesma semana.

4.2.3 - Para a REDUÇÃO do volume de lixo retirado pelo Condomínio todos os ocupantes do ALL PARK devem participar do PROGRAMA PERMANENTE DE COLETA SELETIVA a ser implantado pela Administração.

4.2.3.1 – Cabe ao usuário de cada unidade separar o lixo dos recicláveis. Para esse fim, considera-se lixo: restos de comida, papéis sujos e lixo dos banheiros e demais resíduos não recicláveis que deverão ser acondicionados em “sacos pretos”.

4.2.3.2 - Consideram-se recicláveis ou reutilizáveis: papel, papelão, isopor, plásticos, latas, embalagens limpas em geral e demais resíduos que possam ser reaproveitáveis e que poderão ser acondicionados em caixas de papelão, sacos plásticos de todas as demais cores, sacolas de papel, etc.

4.2.3.3 – Pilhas, baterias, lâmpadas, sucatas de equipamentos eletrônicos devem ser separados e embalados de forma a serem identificados.

4.2.4 - As unidades que não participarem do PROGRAMA DE COLETA SELETIVA deverão providenciar às suas expensas a retirada de todos os resíduos produzidos através de contratação de empresa específica de acordo com a lei municipal em vigor.

4.2.5 - A COLETA SELETIVA seguirá normas regulamentares específicas e adaptadas à legislação municipal, inclusive no que se refere a destinação dos resíduos sólidos das unidades.

4.2.6 - O PROGRAMA PERMANENTE DE COLETA SELETIVA DO ALL PARK tem por objetivo primeiro REDUZIR a quantidade de lixo retirado, visando a redução dos custos de transporte e de demais taxas previstas em lei.

4.2.7 - Eventuais resultados da venda de recicláveis separados devem ser revertidos em benefício do condomínio e seus ocupantes.

4.2.8 - O lixo e detritos de qualquer natureza deverão ser devidamente embrulhados em sacos plásticos, observada a separação de material reciclável, e deixados em caçambas/lixeiros estacionadas em local apropriado a ser designado pela administração da ASSOCIAÇÃO ALL PARK. Cada condômino, individualmente, deverá manter caçamba/lixeria própria exclusivamente para sua unidade.

### **4.3 - DISTRIBUIÇÃO DE CORRESPONDÊNCIA**

4.3.1 - A correspondência simples entregue pelo Correio no ALL PARK é distribuída pelo setor específico no mesmo dia de sua chegada.

4.3.2 - Nenhum dos funcionários do ALL PARK, mesmo os do setor de entrega de correspondência, estão autorizados a assinar protocolo de recebimento de correspondência ou malote de terceiros, mesmo condôminos e ocupantes.

4.3.3 - Casos específicos serão protocolados em livro de entrega próprio.

4.3.4 – Em casos de “estados de alerta” em períodos de eventual perigo de atos de terrorismo, a distribuição da correspondência obedecerá a normas regulamentares específicas para a ocasião.

4.3.5 - Pacotes e entrega de malotes por empresas transportadoras em geral, ou serviços “Express”, não serão recebidos pelo Setor de Correspondência do Condomínio. Essas remessas serão entregues diretamente ao destinatário pela empresa transportadora, mediante identificação do entregador, assim como da empresa que representa, no setor de Portaria.

4.3.6 – O setor não se responsabiliza pela guarda e entrega de correspondência de empresas, escritórios ou pessoas físicas após a sua mudança do condomínio.

4.3.7 - O ALL PARK não se responsabiliza por qualquer triagem ou vistoria em volumes entregue por terceiros, a quem cabe o controle prévio dessas remessas. Para preservar a privacidade e inviolabilidade de correspondência, não caberá qualquer análise sobre o seu conteúdo.

### **4.4 – SEGURANÇA**

4.4.1 - Compete ao Setor de Segurança do ALL PARK o controle de acesso às unidades, a manutenção da ordem, a orientação e o auxílio ao público interno e externo, a colaboração com as autoridades competentes de todos os Poderes que se apresentarem em serviço no ALL PARK, e todas as atividades que permitirem a convivência pacífica e harmoniosa no ALL PARK.

4.4.2 - A existência do Setor de Segurança não importa em transferir à administração do ALL PARK a responsabilidade por qualquer dano físico ou patrimonial ocorrido nas dependências do ALL PARK, bem como no de suas unidades privativas.

4.4.3 – Cabe a toda e qualquer unidade do ALL PARK providenciar seu sistema próprio de Segurança com atuação exclusiva no interior de sua unidade.

4.4.4 - A SEGURANÇA do ALL PARK atuará em conjunto com as seguranças particulares quando solicitada e em condições previamente estabelecidas pelas partes.

4.4.5 - Em caso de evento delituoso nas dependências de unidades do ALL PARK o Setor de Segurança poderá designar um representante para acompanhar as partes envolvidas ao distrito Policial para registro da ocorrência conforme as determinações de lei.

4.4.6 - O SETOR DE SEGURANÇA do ALL PARK poderá tomar a iniciativa de registrar o Boletim de Ocorrência Policial sem a solicitação ou acompanhamento das partes em casos em que seja necessário salvaguardar as responsabilidades do ALL PARK.

4.4.7 - Cabe ao SETOR DE SEGURANÇA do ALL PARK fazer cumprir as normas internas do Condomínio no que se refere ao controle de acesso às unidades, à realização de obras e serviços e ao cumprimento das autorizações emanadas administração da ASSOCIAÇÃO ALL PARK ou pessoas expressamente por ela indicada.

#### **4.5 – PORTARIA DE ACESSO**

4.5.1 - Será indispensável a todos os empregados, prestadores de serviços e visitantes, a apresentação de carteira de identificação, expedida por órgãos oficiais, na portaria.

4.5.2 - O visitante ou prestador de serviço autorizado a acessar o interior do loteamento com veículo deverá apresentar documento comprobatório de habilitação expedido pelo Departamento de Trânsito (CNH).

4.5.3 - O cadastro de prestador de serviços e empregados que não apresentar movimentação de entrada e saída, por período superior a 35 dias, será cancelado automaticamente. Para futura entrada, deverá ser providenciado novo cadastro.

4.5.4 - É proibido estacionar ou parar veículos, ainda que momentaneamente, próximos à portaria principal e fora dos locais indicados para estacionamento.

4.5.5 - É proibido autorizar ou facilitar o ingresso no **ALL PARK POLO EMPRESARIAL** de pessoas capazes de prejudicar a segurança e a tranquilidade dos usuários.

4.5.6 - A portaria principal do **ALL PARK POLO EMPRESARIAL** funcionará ininterruptamente 24:00 horas por dia, em todos os dias do ano, e, obrigatoriamente, serão registradas e identificadas todas as pessoas que por ela entrarem ou saírem.

4.5.7 - Todos os associados e demais proprietários de imóveis no **ALL PARK POLO EMPRESARIAL** têm livre acesso à sua área interna em qualquer hora e dia da semana, desde que se identifiquem na portaria.

4.5.8 - No **ALL PARK POLO EMPRESARIAL** somente será permitida a entrada:  
- dos proprietários de imóveis, e seus acompanhantes, nele localizados, depois de devidamente identificados;

- dos empregados permanentes, cadastrados e devidamente autorizados pelo contratante dos serviços, não sendo permitidas vistorias pessoais, somente em casos em que a Lei permita;
- dos eventuais prestadores de serviço de qualquer natureza, depois de identificados e autorizados pelo beneficiário do serviço, portando o devido crachá. Será feito revista nos veículos que adentrarem no Condomínio, sendo solicitada abertura dos mesmos pelo condutor;
- das visitas, depois de identificadas e autorizadas pela pessoa a ser visitada;
- das autoridades constituídas, em missão de trabalho, depois de identificadas.

4.5.9 - É proibida nesta portaria a permanência de pessoas estranhas ao serviço.

4.5.10 - Os proprietários, funcionários e a Administração não devem permitir que façam agrupamento, correria e algazarra nas dependências e nas proximidades da portaria.

4.5.11 - O proprietário deverá procurar à Administração ou a Portaria para atualização da relação dos empregados, sejam eles habituais ou esporádicos.

## **4.6 – MANUTENÇÃO**

4.6.1 - A manutenção e conservação do patrimônio do **ALL PARK POLO EMPRESARIAL** serão realizadas por funcionários da ASSOCIAÇÃO ALL PARK ou terceirizado a empresas contratadas que mantém por 24 horas serviços específico de hidráulica, elétrica, obras civis, telefonia e outras necessárias nas áreas comuns.

4.6.2 - Todo e qualquer serviço necessário em áreas ou instalações privativas, mesmo os decorrentes de serviços necessários realizados em áreas comuns, são de responsabilidade exclusiva dos seus proprietários ou ocupantes.

4.6.3 - O ocupante que, por omissão ou negligência, causar acidentes que danifiquem equipamentos das redes de hidráulica, elétrica, de telefonia ou outros equipamentos comuns, arcará com os custos dos reparos realizados pelo ALL PARK em sua unidade e nas que forem atingidas, acrescidos de 15% a título de taxa de administração.

4.6.4 – Todo e qualquer reparo, obra ou serviço nas áreas e instalações comuns, bem como na infraestrutura elétrica, hidráulica, de telefonia, de segurança e outros, só poderão ser executados por profissionais credenciados pelo condomínio, e previamente autorizados pela ASSOCIAÇÃO ALL PARK.

## **5 - EDIFÍCIO FACILITIES / ADMINISTRAÇÃO**

5.1 – O prédio destinado à Administração será situado ao lado da portaria do empreendimento, onde ficarão as dependências para suporte operacional do Condomínio, tais como: almoxarifado, setor de distribuição de correspondência, setor de carga e descarga, setor de limpeza e manutenção, central de coleta seletiva e retirada de lixo, financeiro, meio ambiente, recursos humanos, além de banheiros de uso exclusivo dos funcionários ou contratados da Associação. A formatação do seu funcionamento, bem como a distribuição dos seus custos aos associados, será de responsabilidade da ASSOCIAÇÃO ALL PARK. O prédio será edificado pelo Incorporador e doado à ASSOCIAÇÃO ALL PARK quando da conclusão do empreendimento.

5.2 - O Incorporador, às suas expensas, edificará em área de sua propriedade, o prédio destinado ao FACILITIES, que será de sua propriedade e possuirá normas específicas para sua operação, sendo facultado ao Incorporador a cobrança de taxas para utilização dos serviços que serão oferecidos. O prédio destinado ao Facilities, bem como os itens que o compõem, não integram a infraestrutura do **All Park Polo Empresarial**. Ele será situado ao lado da portaria do empreendimento, com a previsão para

oferecer diversos serviços, tais como: Sala de treinamento, Loja de conveniência, Clube de compras, Agência para locação, Posto bancário, Despachante. A formatação do funcionamento, bem como a gestão dos serviços e cobrança das taxas de uso e locação, será de exclusiva responsabilidade do Incorporador, podendo para tanto criar normas específicas para sua operação.

## **6 - DAS PENALIDADES**

6.1 – Cada condômino ficará sujeito, pelos próprios atos, pelos atos de seus locatários, prepostos e ocupantes a qualquer título de suas unidades autônomas, as sanções e penalidades previstas no Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO ALL PARK, e no presente Regimento.

6.2 – As multas e penalidades são de caráter penitencial, não liberando o infrator da obrigação de dar solução àquilo que tiver transgredido, bem como ressarcir os prejuízos que houver causado.

6.3 – As penalidades a serem aplicadas aos infratores deste Regimento são as advertências e as multas.

6.4 – A advertência será aplicada nas transgressões para as quais não esteja prevista multa. E, se não surtir o efeito almejado, será convertida em multa correspondente ao valor previsto neste, ou arbitrada pelo Presidente do Conselho Deliberativo.

6.5 – A advertência será feita pela Diretoria Executiva através de carta encaminhada ao infrator via postal, com AR, ou contra recibo.

6.6 – Nos casos de infração comprovadas das normas deste Regimento Interno e de outras normas a serem baixadas pela administração, ouvido o Conselho Deliberativo aplicar-se-á multa prevista ou, quando não, a arbitrada pelo Presidente do Conselho, as quais não poderão ultrapassar em 02 (duas) vezes o valor da taxa de contribuição do lote padrão, levando-se em conta para o arbitramento a gravidade da infração e/ou a reincidência, sem prejuízo das demais sanções assentadas nos estatutos regulamentares da Associação ou naqueles de ordem legal.

6.6.1 – As multas expressamente previstas poderão ser abrandadas ou ampliadas em até 50% (Cinquenta por cento) do seu valor.

6.7 – A multa será fixada com base no valor da taxa de manutenção da Associação, devida pelo proprietário de um terreno de 1.000,00 (mil) metros quadrados, no mês anterior à ocorrência do fato. Os valores das multas serão fixados de acordo com a seguinte tabela:

**1 – para as infrações catalogadas na letra A: 20% da taxa de manutenção;**

**2 – para as infrações catalogadas na letra B: 30% da taxa de manutenção;**

**3 – para as infrações catalogadas na letra C: 40% da taxa de manutenção;**

**4 – para as infrações catalogadas na letra D: 50% da taxa de manutenção;**

**5 – para as infrações catalogadas na letra E: 70% da taxa de manutenção;**

**6 – para as infrações catalogadas na letra F: 100% da taxa de manutenção.**

6.7.1 – Todos os artigos que não estiverem com as penalidades catalogadas, terão como referência este artigo, item 6, letra F.

6.8 – A aplicação de qualquer penalidade não impede que o infrator venha a sofrer medidas de ordem administrativa ou judicial, quando o seu ato configurar ilícito civil ou penal.

6.9 – Os infratores serão notificados das multas que lhes tenham sido impostas via postal, com AR, ou contra recibo.

6.10 – A cobrança das multas será feita através do boleto utilizado para pagamento mensal da taxa de manutenção, onde constarão, em campo próprio, os valores referentes às mesmas.

6.11 – Toda a renda auferida com a arrecadação de penas pecuniárias reverterá em benefício da ASSOCIAÇÃO ALL PARK.

6.12 – O infrator poderá recorrer administrativamente para o Conselho Deliberativo (art. 38º, inc.VI, do Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO ALL PARK) das penas que lhe forem impostas, no prazo de três (3) dias, contados do recebimento da notificação.

6.13 – Compete ao Conselho Deliberativo interpretar este Regimento e suprir as suas omissões, ressalvada a competência da para dirimir qualquer conflito pela Assembléia Geral.

## **7 – DISPOSIÇÕES GERAIS**

7.1 - É vedado aos usuários, condôminos e ocupantes do ALL PARK utilizar os serviços dos funcionários do Condomínio para serviços particulares. A realização dos serviços se caracterizará como FALTA GRAVE do funcionário (**F**).

7.2 - É vedado a qualquer funcionário do ALL PARK manter em sua guarda, mesmo a pedido do interessado, qualquer objeto, volume, chave, equipamento, de terceiros, Condôminos ou não.

7.3 – É vedado a qualquer funcionário do ALL PARK intermediar de qualquer forma negócios imobiliários (compra, venda, locação, cessão etc.) mesmo a pedido do proprietário ou corretor de imóveis para unidades do ALL PARK.

7.4 - A dedetização só pode ser realizada por empresa devidamente credenciada nos Órgãos competentes.

7.5 - Não é permitida panfletagem ou pesquisas internas de qualquer natureza nas dependências do ALL PARK.

7.6 - Filmagens/Fotos: A realização de filmagens e fotografias nas dependências do ALL PARK deve ter autorização prévia da Administração da ASSOCIAÇÃO ALL PARK.

7.7 - As normas deste Regimento são consideradas programáticas e não esgotam todas as possibilidades de atuação do ALL PARK POLO EMPRESARIAL.

Este Regimento entra em vigor logo após sua aprovação pelo Conselho Deliberativo e pela Diretoria Executiva da ASSOCIAÇÃO ALL PARK, ficando revogadas todas as disposições em contrário.

**Fica eleito o foro da comarca do município de Aparecida de Goiânia - Goiás, para resolver as questões deste Regimento.**

**ASSOCIAÇÃO ALL PARK**

# Anexo 1

## ASSOCIAÇÃO ALL PARK REGULAMENTO INTERNO DE OBRAS E REFORMAS

### DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Estas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações federais, estaduais e municipais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos.

Art. 2º - As condições seguintes de normas de restrições, proteção e uso adequado, têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de:

- a) proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderá vir a desvalorizar a propriedade;
- b) assegurar um adequado e razoável uso da propriedade.

### RESTRICÇÕES URBANISTICAS

Art. 3º - Será permitida a construção de mais de uma construção principal e respectiva construção secundária por lote prometido, desde que sejam respeitados os recuos mínimos obrigatórios e área mínima de construção, e que ainda seja aprovado pela ASSOCIAÇÃO ALL PARK e pelos órgãos públicos pertinentes. A sua utilização se destinará exclusivamente ao uso comercial / industrial.

**Parágrafo Único** - Fica, portanto, determinado que **NÃO SERÁ PERMITIDA** a construção de: prédio residencial, prédios de apartamentos para habitação coletiva, estabelecimentos comerciais que exerçam neles atividades de hospital, clínica, consultórios, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes e associações recreativas, dentre outros já previstos neste Regimento. (F)

Art. 4º - Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes.(F)

Art. 5º - Dentre outras disposições citadas, é proibido no ALL PARK:

- a) colocar caçamba nas vias públicas, praças, jardins públicos, quadra de esporte e demais logradouros de uso da comunidade. (D)
- b) utilização das áreas em comum do ALL PARK, por prestadores e funcionários das obras. (D)

Art. 6º - Implantação das lixeiras e de parede de serviço, com medidores de água, luz, telefone, tv a cabo e caixa de correio, utilizando-se, para tanto, os padrões definidos pela Associação All Park constantes do Manual do Usuário.

Art 7º - A faixa destinada ao passeio público deve permanecer totalmente desobstruída, livre de qualquer obstáculo, rampas ou degraus, devendo ainda acompanhar o nível do meio-fio, com inclinação máxima de 3% (três por cento) entre o lote e o meio-fio, devendo ser construída conforme o projeto anexado ao presente Regimento Interno.

## **RECUOS E TRATAMENTO DE DIVISAS**

Art. 6º - A construção principal, e também a secundária, caso exista, deverá obedecer as seguintes regras e recuos mínimos obrigatórios: **(F)**

- a) Área mínima de um lote: 1.000,00 (mil) metros quadrados;
- b) Coeficiente de aproveitamento: 2,0
- c) Índices de ocupação: Subsolo\_70% / Térreo\_70% / Demais pavimentos\_35%.
- d) Índice de permeabilidade: 30%
- e) Recuo Frontal: 5,00 (cinco) metros;
- f) Recuo Lateral e Fundo para construção térrea: 3,00 (três) metros;
- f.1) Recuo Lateral e Fundo do 2º ao 9º pavimento: 5,00 (cinco) metros;
- f.2) Recuo Lateral e Fundo do 10º ao 12º pavimento: 7,00 (sete) metros;
- g) para os lotes contíguos por divisa lateral, haverá obrigatoriamente que se manter a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente;
- h) Os lotes que possuírem frente para mais de 01 (uma) via deverão considerar recuo frontal todas as frentes voltadas para vias de circulação;
- i) para lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a sua união para obtenção de um único lote, com duas frentes (tendo cada frente, no mínimo, 25 metros). Nesse lote assim resultante será permitida a construção de mais de uma construção principal e respectiva construção secundária por lote prometido, desde que sejam respeitados os recuos mínimos obrigatórios e área mínima de construção, sendo que o lado que for considerado como fundo da construção a ser edificada neste lote contíguo pelo fundo deverá respeitar o recuo frontal de 5,00 metros. O projeto do muro frontal deverá respeitar a estética frontal da Avenida e ser previamente aprovado pela "ASSOCIAÇÃO ALL PARK";
- j) No processo de Licenciamento Ambiental poderá ser exigido padrões mais restritivos em função do impacto ambiental de cada unidade, devendo os mesmos ser respeitados e aprovados pela ASSOCIAÇÃO ALL PARK.
- k) **A área mínima de construção: 500,00 (quinhentos) metros quadrados.**

Art. 7º - **Todos os recuos mencionados nas alíneas "a", "b" e "c" serão contados a partir da alvenaria. Os elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo.**

§ 1º - É permitido a utilização do recuo frontal para estacionamento de veículos, não podendo o mesmo ser coberto. **(F)**

§ 2º - A projeção do beiral do telhado poderá avançar sobre o afastamento/recuos no máximo 1,00 m (um metro). **(F)**

Art. 8º - A área de projeção horizontal de construção principal (com um ou mais pavimentos), deverá respeitar os índices de ocupação previstos no Art. 6º acima.

§ 1º - **A área mínima de construção é de 500,00 (quinhentos) metros quadrados, não sendo permitidas, em hipótese alguma, construções com metragens inferiores.**

§ 2º - Para o caso de construções de dois ou mais pavimentos acima do nível da rua, o nível da face superior do primeiro piso terá, no máximo, 1 (um) metro acima do ponto médio da guia fronteira ao lote.

§ 3º - Havendo necessidade da construção de muros de arrimo (corte e aterro), estes só poderão ser erguidos até a altura máxima de 2,00m (dois metros), contados da cota natural do terreno, no trecho onde o mesmo será edificado.

§ 4º - Para o caso de dois ou mais pavimentos acima do nível da rua, o nível da face superior do primeiro piso terá, no máximo, 1 (um) metro acima do ponto médio da guia fronteira ao lote.

Art. 9º - Não é permitida a construção nas divisas, devendo-se respeitar os recuos previstos no Art. 6º acima. (F)

Art. 10º - Será permitida a construção de muros de divisas de fundo e laterais, excetuando-se o trecho compreendido pelo recuo de frente; sua altura máxima será de 2,50m (dois metros e meio).

§ 1º - Qualquer muro deverá ser revestido e pintado, em ambas as faces, e em toda sua extensão. Fica admitido como acabamento externo do muro pintura texturizada, ou reboco e pintura, ou chapisco forte, que dê cobertura completa, e pintura. Somente será permitida a utilização de acabamento com material aparente, quando este tiver bom acabamento e mediante autorização expressa da ASSOCIAÇÃO ALL PARK.

§ 2º - É permitida a instalação de cercas elétricas e outros elementos de segurança instalados no muro, desde que não prejudiquem a instalação dos mesmos elementos nos vizinhos adjacentes. Entretanto, não será permitida a utilização de concertinas.

§ 3º - Qualquer modificação do perfil natural do terreno dentro do recuo frontal deverá ser corrigida através de talude com contenção máxima de 0,15m (quinze centímetros), não sendo permitida a utilização de muros de arrimo ou qualquer elemento arquitetônico como espelhos d'água, fontes, floreiras. Os taludes que vierem a ser construídos dentro do recuo frontal deverão ter proporção de 1:1, ou seja, inclinação máxima de 45º.

Art. 11º - No caso de fechamento frontal do lote, deverá ele ser executado obrigatoriamente obedecendo ao recuo de 5,00 (cinco) metros.

Art. 12º - Será permitido a existência de varandas privativas abertas em balanço, sobre o recuo frontal desde que tenha balanço máximo de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), altura mínima igual à do primeiro pavimento (térreo) e não pode ser utilizada como circulação obrigatória;

Art 13º - Qualquer modificação do perfil natural do terreno dentro do recuo frontal deverá ser corrigida através de talude com contenção máxima de 0,15m (quinze centímetros), não sendo permitida a utilização de muros de arrimo ou qualquer elemento arquitetônico como espelhos d'água, fontes, floreiras. Os taludes que vierem a ser construídos dentro do recuo frontal deverão ter proporção de 1:1, ou seja, inclinação máxima de 45º.

## **IMPLANTAÇÃO DO CANTEIRO DE OBRA**

Art. 12º - As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneos, entre a via pública e a edificação principal, e deverão seguir o modelo a ser fornecido pela Administração da ASSOCIAÇÃO ALL PARK.

Art. 13º - As construções secundárias não poderão ser edificadas antes do início da construção principal, exceto como canteiro de obras; todavia, após a expedição do Alvará de Licença do Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de

construção ou uso de guarda da obra: esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro de 120 (cento e vinte) dias a contar da data da expedição do referido Alvará.

Art. 14º - No caso de verificar-se a paralisação da obra a "ASSOCIAÇÃO ALL PARK" decidirá se tomará às providências cabíveis, visando à demolição do barracão provisório.

Art. 15º - Toda obra antes de ser iniciada deverá ser fechada com placas de concreto e portão de chapa metálicos (padrão ALL PARK) o qual deverá estar sempre em bom estado de conservação até a finalização da obra. Observando que é proibido a caçamba ficar na rua. O uso de lote vizinho como parte de canteiro de obra só será permitido se autorizado expressamente pelo proprietário do mesmo e também fechado com placas de concreto. (F)

Art. 16º - A vegetação (gramíneas e árvores) do lote usado como canteiro deverá ser reconstituída tal qual encontrada. (D)

## **SERVIDÃO DE AGUA E ESGOTO**

Art. 17º - Todo e qualquer sócio será obrigado a dar servidão para passagem de águas pluviais e esgotos, na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizados. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção. (F)

Art. 18º - **O sistema de Esgoto deve ser executado para utilização de fossa, devendo ser utilizado o Biodigestor Ecolimp, ou similar, para tratamento do esgoto orgânico. Para o tratamento dos rejeitos líquidos ou sólidos gerados pelo condômino, o mesmo terá que obedecer às diretrizes da licença ambiental expedida pelo órgão competente, e desde que previamente aprovada pela ASSOCIAÇÃO ALL PARK.** (F)

## **DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO**

Art. 19º - Poder-se-ão unir ou recompor dois ou mais lotes contíguos, de modo a formar um ou mais lotes em o projeto deverá ser submetido à aprovação junto a Prefeitura Municipal e Cartório de Registros. Todas as obrigações nestas cláusulas pactuadas continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes resultantes, além das seguintes restrições específicas para composição e/ou desmembramento de lotes contíguos, abaixo classificados:

- a) Área mínima de um lote: 1.000,00 (mil) metros quadrados;
- b) Coeficiente de aproveitamento: 2,0
- c) Índices de ocupação: Subsolo\_70% / Térreo\_70% / Demais pavimentos\_35%.
- d) Índice de permeabilidade: 30%
- e) Recuo Frontal: 5,00 (cinco) metros;
- f) Recuo Lateral e Fundo para construção térrea: 3,00 (dois) metros;
  - f.1) Recuo Lateral e Fundo do 2º ao 9º pavimento: 5,00 (cinco) metros;
  - f.2) Recuo Lateral e Fundo do 10º ao 12º pavimento: 7,00 (sete) metros;
- g) para os lotes contíguos por divisa lateral, haverá obrigatoriamente que se manter a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente;
- h) para lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a sua união para obtenção de um único lote, com duas frentes (tendo cada frente, no mínimo, 25 metros). Nesse lote assim resultante será permitida a construção de mais de uma construção principal e respectiva construção secundária por lote prometido, desde que sejam respeitados os recuos mínimos obrigatórios e área mínima de construção, sendo que o lado que for considerado como fundo da

construção a ser edificada neste lote contíguo pelo fundo deverá respeitar o recuo frontal de 5,00 metros;

i) No processo de Licenciamento Ambiental poderá ser exigido padrões mais restritivos em função do impacto ambiental de cada unidade, devendo os mesmos ser respeitados e aprovados pela ASSOCIAÇÃO ALL PARK.

## **TERRAPLANAGEM E DESATERRO**

Art. 20º - Não poderá ser feita no terreno qualquer terraplanagem, desaterro ou extração de material, sem prévio consentimento, emitido por escrito pela "ASSOCIAÇÃO ALL PARK". (D)

## **APROVAÇÃO DE PROJETO**

Art. 21º - Todas as plantas de construção, modificações ou acréscimos deverão ser previamente apresentadas para a aprovação da "ASSOCIAÇÃO ALL PARK", que verificará a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada, para que tenham um uso conforme as restrições de uso do solo impostas no "ALL PARK". Após a aprovação das plantas pela "ASSOCIAÇÃO ALL PARK", deverão elas ser submetidas às autoridades competentes pelo próprio proprietário. (D)

Art. 22º - Para a aprovação pela "ASSOCIAÇÃO ALL PARK", ser-lhe-ão fornecidas às respectivas plantas, acompanhadas das considerações julgadas necessárias ao perfeito entendimento do projeto, e memorial descritivo, além de atender todos os requisitos e exigências estipuladas pelo Núcleo de Arquitetura do Condomínio.

Art. 23º - Aprovada a planta, a "ASSOCIAÇÃO ALL PARK" reterá duas cópias e devolverá as demais devidamente certificadas e carimbadas.

Art. 24º - Não serão aprovados projetos ou métodos construtivos cuja construção seja de materiais ou técnicas não reconhecidas / recomendadas pelas normas técnicas e conselhos regionais pertinentes. As construções temporárias, como canteiro de obras, somente poderão ser construídas após a aprovação da ASSOCIAÇÃO ALL PARK, devendo obrigatoriamente ter um prazo estabelecido para a sua retirada. (F)

Art. 25º - Para aprovação de plantas a "ASSOCIAÇÃO ALL PARK", cobrará 50% (cinquenta por cento) do salário mínimo da planta original, e em cada pedido efetuado.

Parágrafo Único - Para os casos de alteração de projeto o valor a ser cobrado será diferenciado daquele mencionado anteriormente; alterações de projeto que abranjam modificação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área serão consideradas como novo projeto.

Art. 26º - O associado e os demais proprietários de imóveis no ALL PARK que queiram promover reformas em suas construções localizadas no referido empreendimento deverão antes providenciar junto aos órgãos municipais competentes o devido alvará, do qual será encaminhada cópia à Administração. Cumpridas as demais exigências deste Regulamento e do Estatuto da Associação, a Administração autorizará o início das obras pretendidas. Não cumpridas tais exigências, a Administração não autorizará o início da obra, ficando, por outro lado, autorizada a embargar possíveis obras clandestinas e as que no seu curso venham a infringir dispositivos legais, o Estatuto da Associação e este Regulamento, ao mesmo tempo em que não permitirá a entrada de trabalhadores nem materiais de qualquer espécie para as mesmas. (F)

Art. 27º - A entrada de materiais para construção ou reforma só será liberada depois de aprovado o projeto pela Administração (Núcleo de Arquitetura) e pelos demais órgãos municipais competentes. **(E)**.

Art. 28º - Toda e qualquer edificação divergente do projeto ou em desacordo com as normas da ASSOCIAÇÃO ALL PARK, estarão sujeitos à multa e demolição da edificação em desconformidade com o projeto aprovado **(F)**.

## **POLUIÇÃO SONORA**

Art. 29º - As obras cujos serviços produzam ruídos capazes de perturbar os vizinhos somente serão permitidos de segunda a sexta-feira, das 8:00 às 18:00 horas. **(F)**

## **HORARIO DE FUNCIONAMENTO DAS OBRAS E REFORMAS**

Art. 30º - Nas obras e reformas só será permitido o trabalho das 7:00 às 18:00 horas, não sendo permitido o trabalho nos domingos e feriados, como também a autorização de entrada de no máximo 2 (dois) veículos por unidade, com o devido cadastramento na portaria. **(D)**

## **VERIFICAÇÃO DE MUDANÇAS**

Art. 31º - O ingresso e a saída de mudanças no empreendimento só poderão ocorrer depois de autorizados pela Administração, e poderão se efetivar de segunda a sexta-feira, no horário compreendido entre as 8:00 até as 17:00 horas. Entre outras exigências, para a ocupação das construções novas é indispensável o habite-se e, para as saídas, estar o proprietário quites com suas obrigações financeiras. Será regulamentada da seguinte forma:

- a) Antes da mudança deve ser solicitada na administração vistoria de final de obra;
- b) Em hipótese alguma a vistoria será feita sem que os seguintes requisitos estejam atendidos e finalizados: calçadas, pinturas externas, fechamento total e recuo frontal gramado;
- c) A mudança deve ser comunicada por escrito com antecedência de no mínimo 15 (quinze) dias à Administração do ALL PARK;
- d) A unidade deve estar quites com as obrigações pecuniárias devidas à Associação;
- e) As portas e janelas devem estar instaladas (com vidros se for o caso);
- f) É necessário que o acesso de veículos, de pedestres e calçadas esteja pronto;
- g) A construção deve ter o acabamento externo finalizado de forma a não comprometer o aspecto visual do ALL PARK;
- h) Todo material, equipamento e entulho devem ser retirados do recuo frontal e do lote vizinho, caso tenha utilizado;
- i) Solucionar os danos causados na guia fronteira do lote (meio-fio e tubulações se forem o caso).

Art. 32º - A mudança é autorizada somente após a regularização das pendências **(F)**.

# Anexo 2

## ASSOCIAÇÃO ALL PARK NOCÕES BÁSICAS PARA CONSTRUÇÃO

### 1 – PREPOSTO(S) DA OBRA

Art. 33º - O proprietário deverá cadastrar o responsável pela obra (preposto), através de formulário à retirar na administração da ASSOCIAÇÃO ALL PARK, desta forma este estará responsável por toda a movimentação de pessoas e materiais do imóvel;

### 2 – ENTRADA DE FUNCIONÁRIOS E PRESTADORES

Art. 34º - O cadastramento de funcionários e prestadores de serviço se dará através de preenchimento de ficha individual do funcionário da obra (fornecida pela administração da ASSOCIAÇÃO ALL PARK), por responsabilidade do preposto da obra. O preposto deverá entregar a ficha devidamente preenchida e tirar a foto de seus funcionários, na portaria de serviço, bem como pegar o código de acesso de entrada e saída que é pessoal e intransferível;

Art. 35º - Para funcionários (período inferior a 30 dias) só será permitido à entrada mediante a apresentação do formulário de “*LIBERAÇÃO DE ENTRADA*” devidamente preenchido e autorizado pelo preposto da obra;

Art. 36º - Para visitas aleatórias de Fornecedores para orçamentos e prestadores de pequenos serviços *só será permitido à entrada* mediante a apresentação da documentação pessoal;

Art. 37º - Todos os cadastramentos deverão ser cancelados pelo Preposto junto a ASSOCIAÇÃO ALL PARK no término da obra ou no desligamento do funcionário. Em caso da inobservância deste item a responsabilidade pela utilização indevida da referida documentação é do Proprietário da Obra/encarregado (D);

### 3 – CADASTRAMENTO DE VEÍCULOS

Art. 38º - O preposto deverá fornecer os dados dos veículos autorizados a entrar no Condomínio ALL PARK para confecção do *CADASTRAMENTO* pela portaria de serviço;

Art. 39º - *Somente poderá ser cadastrado no máximo 02 (dois) veículos para cada obra;*

Art. 40º - A Associação ALL PARK não se responsabiliza por equipamentos, veículos, motocicletas, bicicletas, etc, na área externa do Condomínio ALL PARK.

### 4 - AUTORIZAÇÃO DE MOVIMENTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E MATERIAIS

Art. 41º - Este documento visa proteger o Cliente e a Associação ALL PARK de perdas e danos materiais;

Art. 42º - Não será permitida em hipótese alguma a saída de materiais, equipamentos e ferramentas, sem a expressa conferência da portaria de serviço da Associação e Autorização do preposto ou responsável legal indicado por escrito pelo proprietário;

Art. 43º - Para que haja liberação para saída de qualquer item acima especificado, deverá ser apresentado na portaria devidamente preenchido e assinado o formulário "AUTORIZAÇÃO DE MOVIMENTAÇÃO";

Art. 44º - Cada Cliente, ou o preposto, poderá receber este documento na portaria de serviço, assumindo total responsabilidade pela utilização do mesmo.

## **5 - EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO E SEGURANÇA**

Art. 45º - Conforme normas do Ministério do Trabalho (NR 01, Portaria nº 3.214) é obrigatório a utilização de equipamentos de proteção individual. A ASSOCIAÇÃO ALL PARK não se responsabiliza pela permanência de funcionário na área de trabalho, sem o devido equipamento de proteção de segurança.

## **6 – DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 46º - **Antes de iniciar a obra o cliente deverá observar os seguintes itens:**

- a) É de inteira responsabilidade do proprietário a retirada do entulho de sua obra, devendo para tanto locar containers apropriados;
- b) Todo material de construção deverá ser estocado dentro do lote proprietário da obra, não sendo permitida a utilização de ruas e lotes vizinhos; salvo, se houver autorização pelo proprietário do lote vizinho, o qual deverá ser fechado com tapume de acordo com instruções da Administração da ASSOCIAÇÃO ALL PARK;
- c) É de responsabilidade do proprietário a reparação de danos materiais causados à Associação e/ou a terceiros por negligência ou imprudência de seus funcionários ou fornecedores;
- d) É obrigatório o fechamento da construção com tapume (placa de concreto) e portão de folha de zinco *antes* de iniciar a execução das obras, o mesmo deverá ser pintado no padrão ALL PARK (branco com verde).

Art. 47º - O não cumprimento das disposições aqui enumeradas e do Regulamento Interno implicará em notificações, multas, interdições e suspensão da entrada dos funcionários no imóvel.

**ASSOCIAÇÃO ALL PARK**