

## **REGIMENTO INTERNO DO LOTEAMENTO FECHADO TERRA PARK CLUB RESIDENCE**

### **CAPÍTULO I – DA DESTINAÇÃO DO LOTEAMENTO**

**Art. 1º** - O **TERRA PARK CLUB RESIDENCE** é um loteamento dividido em partes de propriedade privativa, assim designados os lotes e partes de domínio públicos objeto de concessão de uso privativo, constantes de vias de circulação, áreas verdes, áreas de lazer, e de uso institucional, conforme definidas no respectivo projeto.

**Art. 2º** - Os lotes internos edificados ou não destinam-se exclusivamente a fins residenciais, sendo expressamente proibido o uso, locação ou cessão para atividades profissionais, comerciais ou industriais de qualquer natureza, inclusive para locações de curta temporada, promoção de festas e eventos, para “república de estudantes”, assim como para qualquer fim escuso ou ilícito. O lote externo ao perímetro fechado do loteamento é de utilização Comercial.

**Art. 3º**. – Não serão permitidas locações de lotes não edificados.

**Art. 4º**. – Os lotes 01 da Quadra 10 e 02 da Quadra 1A destinam-se a área de Lazer.

**Art. 5º**. - Ficam todos os proprietários e moradores do loteamento obrigados ao cumprimento do presente regimento, do Estatuto Social da Associação de Proprietários do Loteamento Fechado Terra Park, das Restrições Urbanísticas e Condições Especiais de Uso do Loteamento e do Código de Edificações.

### **CAPÍTULO II – DAS VIAS PÚBLICAS**

**Art. 6º** - As vias internas do loteamento destinam-se e compõem o sistema viário do município, servindo ao trânsito de veículos e pedestres, sujeitas ao cumprimento das leis de trânsito em vigor.

**Art. 7º**. - Mediante concessão concedida na forma da legislação municipal, a utilização das vias internas do loteamento será privativa da Associação de Proprietários do Loteamento Fechado Terra Park Club Residence, doravante denominada apenas “ASSOCIAÇÃO”, e seus associados.

**Art. 8º**. - As infrações cometidas pelos usuários das vias de circulação, porventura autuadas pelo poder público, serão processadas e arrecadadas aos cofres públicos, na forma das leis de trânsito em vigor.

**Art. 9º**. - O estacionamento de veículos só poderá ser feito nos locais regulamentados pelo município ou pela associação.

**Art. 10º**. - O acesso ao loteamento somente poderá ser feito pela portaria instalada no local indicado no projeto, ficando sujeito à exigência de identificação civil e destino do interessado, mediante

retenção temporária de documento de identificação pelos porteiros em se tratando de pessoa não moradora no condomínio, na forma do presente instrumento.

**Art. 11º.** - A “ASSOCIAÇÃO” não responderá, em nenhuma hipótese, por qualquer dano material ou pessoal ocorrido no interior do loteamento, cabendo a todos observar e cumprir as leis de trânsito, bem como o zelo pelos seus respectivos veículos.

### **CAPÍTULO III – DAS ÁREAS DE USO COMUM**

**Art. 12º.** - As áreas de uso comum serão executadas de acordo com o projeto, por iniciativa da loteadora.

### **CAPÍTULO IV – DA MANUTENÇÃO DAS ÁREAS PÚBLICAS**

**Art. 13º.** - A concessão de uso das áreas públicas do loteamento será exercida pela “ASSOCIAÇÃO”, em caráter precário, e será estendida aos proprietários e moradores do loteamento enquanto detiverem tal condição.

**Art. 14º.** - Nos termos da legislação municipal, será de responsabilidade dos Proprietários e Moradores por meio da “ASSOCIAÇÃO” a manutenção e conservação das vias e espaços públicos do loteamento, objeto de concessão de uso, e bem assim das redes de fornecimento de serviços públicos já referidos no presente contrato.

### **CAPÍTULO V – VALOR DO CONDOMÍNIO**

**Art. 15º.** - A taxa de condomínio será cobrada com base na área em metros quadrados de cada lote.

**Art. 16º.** - Os Lotes 01 da Quadra 10 e 02 da Quadra 1A , não pagarão condomínio.

**Art. 17º.** O Lote 01 da Quadra 1A, lote externo, não pagará condomínio.

**Art. 18º.** - Após a entrega definitiva do Loteamento Fechado Terra Park Club Residence, os lotes que ainda pertencerem a loteadora, pagarão 1/3(um terço) do valor da taxa de condomínio relativo a cada lote não alienado, até que os mesmos sejam vendidos.

**Art. 19º.** - As contribuições serão arrecadadas pela “ASSOCIAÇÃO”, conforme deliberação da assembléia geral, ficando os infratores, em caso de mora, sujeitos aos encargos determinados também em assembléia, ficando sujeitos a execução em caso de atraso superior a 30 dias.

**Art. 20º.** - Juntamente com a contribuição ordinária, poderão ser cobradas, também, contribuições extraordinárias sempre que a manutenção exigir reformas nas áreas comuns, mediante deliberação em assembléia geral especialmente convocada, de acordo com orçamento apresentado pela diretoria da “ASSOCIAÇÃO”.

**Art. 21 °.**- Também poderá ser instituído pela assembléia geral um fundo de reserva, para cobertura de despesas extraordinárias de pequena monta, não suportadas pelo orçamento ordinário da “ASSOCIAÇÃO”.

## **CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO DO LOTEAMENTO**

**Art. 22°.** - O loteamento será administrado e representado, judicial ou extrajudicialmente, pela “ASSOCIAÇÃO” de moradores.

**Art. 23°.** - Todos os empregados pela associação, para manutenção e conservação dos bens públicos concedidos, como aqueles contratados para segurança e demais serviços ao loteamento, terão seus salários e encargos legais atribuídos a “ASSOCIAÇÃO”.

**Art. 24°.** - O estatuto da “ASSOCIAÇÃO” de moradores encontra-se registrado no Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos e Protestos desta comarca, sob nº de ordem 1629 ,livro A-82 Folha 105, em 16 de Janeiro de 2009, ficando fazendo parte integrante do presente regulamento.

**Art. 25 °** - As deliberações da “ASSOCIAÇÃO” serão tomadas em assembléia geral realizadas conforme estabelecido no estatuto social.

## **CAPÍTULO VII – DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS**

**Art. 26 °.** - Além das restrições constantes do código de obras e posturas do município, o promitente comprador obriga-se a observar e cumprir as Restrições Urbanísticas e Condições Especiais de Uso e Código de Edificações do loteamento, arquivadas na Prefeitura Municipal de Luziânia, parte integrante do registro do loteamento e dos contratos de aquisição dos lotes.

**Art. 27 °** - Quaisquer construções iniciadas ou levantadas em desacordo com as restrições arquitetônicas serão objeto de embargo, administrativo ou judicial, a ser requerido pela “ASSOCIAÇÃO”, ou por qualquer morador ou proprietário, cominando-se multa semanal de preceito cominatório não inferior a 1 (um) salário-mínimo vigente, até a adequação ou demolição da obra irregular.

**Art. 28 °** - Quaisquer alterações nas Restrições Urbanísticas e Condições Especiais de Uso e Código de Edificações do loteamento, dependerão da aprovação em Assembléia Geral com a votação expressa de 2/3 (dois terços) dos titulares de unidades imobiliárias do Loteamento.

**Parág. Único:** Tais alterações somente serão válidas se estiverem de acordo com a legislação municipal..

**Art. 29 °** Os lotes 01 da Quadra 10 e 02 da Quadra 1A destinam-se a área de Lazer e suas edificações foram previamente aprovadas em projeto junto a Prefeitura Municipal de Luziânia.

**Art. 30º** O Lote 01 da Quadra 1A, Lote externo, deverá atender apenas as restrições urbanísticas da PREFEITURA MUNICIPAL DE LUZIÂNIA.

## **CAPÍTULO VIII – DEVERES DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES**

**Art. 31º** - Cumpre aos proprietários e moradores:

A- Zelar e fazer zelar pela integridade material do loteamento, bem como contribuir para o custeio de qualquer obra de manutenção ou melhoramento das áreas públicas, áreas da ASSOCIAÇÃO, e no interesse geral do loteamento, cuja execução seja aprovada em Assembléia.

B - Reparar, por iniciativa própria e às suas custas, os danos causados por si, seus familiares, serviçais, visitantes ou ocupantes, bem como por ocasião de mudanças de casa ou dependências comuns do condomínio.

C- Manter as portas fechadas de suas unidades, já que em nenhuma hipótese a associação será responsabilizada por furtos nas residências.

D- Recolher com regularidade as correspondências na caixa de correio na portaria do loteamento.

E- Guardar decoro e respeito no uso das partes comuns.

F- Não remover pó de tapetes, cortinas ou demais objetos, senão impedindo sua dispersão para as áreas comuns do condomínio.

G- Separar o lixo domiciliar, acondicionando o reciclável e o orgânico em sacos separados. Em horário a ser definido pela “ASSOCIAÇÃO” depositar o lixo assim separado na lixeira a frente da casa.

H- Não estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos em lugar que sejam visíveis do exterior.

I- Observar as normas legais de trânsito nas vias internas de circulação.

J- Não colocar ou permitir que se coloquem letreiros, placas, cartazes publicitários ou quaisquer outros nas partes comuns.

K- Não utilizar os empregados do condomínio para serviços particulares.

L- Não manter em sua unidade autônoma, substâncias, instalações ou aparelhos que possam causar perigo à segurança, salubridade e solidez do condomínio ou incômodo aos demais condôminos.

M- Não transitar com animais quaisquer outros pelas áreas comuns sem proteção.

N- Não fracionar sua unidade autônoma para fim de alienação ou locação a mais de uma família.

O- Contribuir para com as despesas comuns de manutenção e administração do condomínio, na proporção estabelecida nesta escritura, efetuando seus recolhimentos nas ocasiões oportunas, fixadas pela assembléia geral.

P- Permitir o ingresso do Administrador ou seu preposto em sua unidade autônoma, desde que devidamente justificado o motivo, quando indispensável à inspeção ou realização dos trabalhos relativos à estrutura geral do condomínio, sua segurança, salubridade ou solidez, ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações das demais unidades autônomas.

Q - Guardar silêncio em horários a serem definidos pela “ASSOCIAÇÃO”, evitando a produção de ruídos que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos outros moradores.

**Art. 32º** - Em casos de viagem ou ausência prolongada, os moradores deverão fechar o registro de gás, deixando na sede da associação o endereço de seus familiares, ou onde poderão ser localizados para os casos de emergência.

**Art. 33º** Será tolerada a manutenção de animais de estimação, desde que as características da raça, porte, quantidade e demais condições de criação não interfiram no bem estar e segurança da vizinhança, desrespeitando a Lei do Silêncio e os princípios básicos de higiene e saúde determinados pelo setor de engenharia sanitária.

**Art. 34º** Não será todavia permitida em hipótese nenhuma no Loteamento a manutenção, criação e guarda de animais de raças agressivas tais como: Pitbull, Rottweiler, Dobermann e Fila Brasileiro entre outras .

## **CAPÍTULO IX– DIREITOS DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES**

**Art. 35º** - São direitos dos proprietários e moradores:

A- Usar e gozar de sua respectiva unidade autônoma, desde que respeitada a destinação do condomínio, não prejudique a segurança, salubridade e solidez do condomínio, que não cause danos aos demais condôminos e não infrinja as normas legais ou convencionais.

B- Dispor, ou gravar sua respectiva unidade autônoma.

C- Usar e gozar das partes comuns do condomínio, não impedindo idêntico direito aos demais condôminos.

D- Examinar os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao Administrador.

E- Utilizar os serviços da portaria e do condomínio , desde que não perturbe a ordem do condomínio nem desvie os seus empregados para serviços particulares.

F- Utilizar os serviços especiais do condomínio, mediante pagamento das respectivas tarifas.

G- Comparecer as assembléias gerais e nelas discutir, votar e ser votado.

H- Recorrer de punições que lhe tenham sido impostas.

## **CAPÍTULO X – DO USO PRIVATIVO DAS AREAS COMUNS**

**Art. 36 °** - O Salão de Festas, a Boate, a Sala de Cinema, o Espaço Gourmet e os Quiosques só poderão ser usados pelos moradores do Condomínio mediante reserva antecipada, em livro próprio, de posse da Associação ou responsável, e o pagamento de taxa aprovada em assembléia geral.

**Art. 37 °** - Da solicitação deverão constar os horários de início e término da atividade de ocupação dos referidos espaços, sendo que cabe a “ASSOCIAÇÃO” definir o horário após o qual o volume do som deverá ser reduzido ou o som desligado para não ser infringido este Regulamento.

**Art. 38 °** - Na data e horário reservados para o uso dos espaços acima , estes serão de uso exclusivo do requisitante e de seus convidados. No caso de convidados que não sejam moradores do Condomínio deverá o requisitante apresentar uma relação com o nome dos mesmos, devendo ser cadastrados na portaria com antecedência para que possam entrar no Condomínio.

**Art. 39 °** - Os danos causados por convidados, ao Condomínio, mobílias, eletrodomésticos e utensílios, correrão por conta e responsabilidade do requisitante, que pagará pelas reparações e consertos, sem prejuízo da taxa de utilização.

**Art. 40 °** - Fica expressamente proibida a cessão do Salão de Festas, Boate, Sala de Cinema , Espaço Gourmet e Quiosques a pessoas não residentes no Condomínio.

**Art. 41 °** - Não será permitido efetuar perfuração em paredes, ou qualquer coisa que afete a higiene e conservação do ambiente.

**Art. 42 °** - Nas festas tradicionais de Natal, Ano Novo, Páscoa e Festas Juninas, o Salão de Festas a Boate e o Espaço Gourmet serão de uso Preferencial do Condomínio.

## **CAPÍTULO XI – DO USO DAS AREAS COMUNS**

**Art. 43º** - A Academia de Ginástica, Recepção, Heliponto, Quadras de Esporte, Piscinas, Vestiários, Espaço Zen, Pista de Caminhada, Play Ground, Lago e toda a área comum do Loteamento Fechado Terra Park club Residence é destinada ao uso de todos os moradores do Loteamento.

**Art. 44º** Os horários diários de início e término das atividades de ocupação de cada um dos referidos espaços serão decididos em Assembléia Geral.

**Art. 45º** – Será de exclusiva responsabilidade do Associado ou usuário a utilização de cada espaço ou equipamento disponível, devendo buscar informação técnica junto a profissionais capacitados antes de iniciar qualquer atividade física ou outra. A “ASSOCIAÇÃO” não responderá, em nenhuma hipótese, por qualquer dano material ou pessoal ocorrido no interior do loteamento.

**Art. 46º** – Cada espaço e equipamento devem ser utilizados de acordo com sua destinação.

**Art. 47º** – Os equipamentos do playground são destinados a crianças, não sendo permitida a sua utilização por adultos.

**Art. 48º** - Em nenhum equipamento ou espaço do Condomínio será permitida a permanência de crianças sem acompanhamento do responsável.

**Art. 49º** – Fica expressamente proibida a utilização da Academia de ginástica, das Quadras de Esporte e Piscinas por convidados. No caso de Eventos esportivos organizados pela ‘ASSOCIAÇÃO’, os convidados a competir, poderão utilizar as quadras ou piscina conforme sua modalidade esportiva.

**Art. 50º** – Deverão os Proprietários ou Moradores cadastrar, junto á administração do condomínio a presença de hospedes em suas residências para que os mesmos possam ser autorizados a utilizar a área de piscinas, academia e quadras de esporte.

Entende-se por hospede pessoa que tenha pernoitado na residência do morador. O cadastro só poderá ser efetuado após o pernoite e o referido hospede só poderá utilizar os equipamentos acima citados no dia seguinte a efetização do cadastro. O hospede assim autorizado deverá portar pulseira de identificação fornecida pela “ASSOCIAÇÃO” .

Mediante deliberação da diretoria poderá a “ASSOCIAÇÃO” não autorizar momentaneamente ou permanentemente a utilização desses Equipamentos a determinadas pessoas ou grupo de pessoas.

## **CAPÍTULO XII – DAS INFRAÇÕES**

**Art. 51º** - Fica estabelecido que quando desrespeitadas as disposições do presente Regimento, será feita advertência escrita e na reincidência será aplicada multa de um salário mínimo, e se preciso for as custas e honorários advocatícios nos casos de ação judicial.

## **CAPÍTULO XIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 52º** - O Administrador fica autorizado a tomar todas as providências cabíveis dentro de suas atribuições e respeitando este regulamento, quando tiver que resolver assunto de natureza urgente.

**Art. 53º** A entrada de pessoas estranhas ao condomínio só poderá ser feita mediante autorização da ASSOCIAÇÃO ou de algum morador.

**Art. 54º** - Os contratos de locação das unidades construídas e escrituras de vendas deverão ser acompanhados de um exemplar deste regulamento, cuja infração motivará a rescisão respectiva.

**Art. 55º** - As entradas e saídas de mudanças, bem como de materiais, móveis e outros só poderão ser feitas mediante autorização expressa do Administrador e no horário das 08:00 às 17:00 horas de Segunda a Sábado, ficando o morador responsável por danos causados ao condomínio.

**Art. 56º** - Em caso de moléstia contagiosa, os moradores ficam obrigados a notificar imediatamente a ocorrência à “ASSOCIAÇÃO”.

**Art. 57º** - Os condôminos e os empregados do Condomínio deverão zelar pelo fiel cumprimento deste regulamento, levando ao conhecimento do Administrador, qualquer irregularidade observada.

**Art. 58º**- As reclamações, sugestões e anormalidades deverão ser comunicadas em livro próprio, de posse da portaria, e dirigidas ao Administrador. Os casos não previstos neste Regulamento serão resolvidos pelo Administrador, *ad referendum* da Assembléia Geral.

**Art. 59º**- O presente Regulamento só poderá ser modificado ou alterado em Assembléia Geral especialmente convocada, com a votação de dois terços (2/3) dos titulares de unidades imobiliária do loteamento.

Luziânia, GO, 06 de Janeiro de 2.009..

---

**ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO FECHADO**  
**TERRA PARK CLUB RESIDENCE**  
**MARISA LUIZA PEREIRA**  
**PRESIDENTE**