

REGIMENTO INTERNO

CAXIAS SHOPPING CENTER

TÍTULO I- DISPOSIÇÕES GERAIS
CAPITULO I – GENERALIDADES E DEFINIÇÕES

Art. 1º - O presente Regimento Interno destina-se a reger a utilização do **CONDOMÍNIO DO CAXIAS SHOPPING CENTER** ("CONDOMÍNIO"), devendo ser respeitado por todas as pessoas que ingressem na esfera jurídica de sua atuação.

Art. 2º - Entende-se como CONDOMÍNIO, objeto do presente Regimento Interno, o terreno, as edificações e instalações e quaisquer outras áreas internas ou externas que integram o **CAXIAS SHOPPING CENTER** ("SHOPPING"), situado na BR 316 KM 554 nº 4362 – Bairro Bela Vista – Caxias – MA, de acordo com as especificações constantes da Convenção do **CONDOMÍNIO DO CAXIAS SHOPPING CENTER**.

Art. 3º - Com o objetivo de disciplinar o funcionamento das lojas do SHOPPING e uso das partes comuns do mesmo, tem o presente instrumento a finalidade de estabelecer as normas gerais que regerão o funcionamento do SHOPPING, em todas as dependências e sobre as atividades desenvolvidas no mesmo, por cuja obediência e cumprimento estão obrigados todos os condôminos, locatários ou ocupantes das lojas e áreas existentes no interior do SHOPPING, bem como todos quantos ali exerçam qualquer tipo de atividade ou que no mesmo se encontrem, seja com que finalidade for, enquanto ali permanecem.

Art. 4º - O presente regimento interno é norma complementar e regulamentatória da Convenção do CONDOMINIO e dos Contratos de locação de lojas ou espaços de uso comercial integrantes do SHOPPING.

Art. 5º - Ao longo deste regimento são empregadas palavras e expressões, utilizadas no singular ou plural, cujos significados, restritos a este texto, são os seguintes:

Área de Serviço - São definidos como locais para carga e descarga de mercadorias, armazenamento de lixo, elevadores monta-cargas, subestações, galerias de manutenção, centro de controle, áreas internas destinadas a equipamentos, medidores e compartimentos, áreas destinadas aos prestadores de serviços para o CONDOMÍNIO, reservatórios de água, ou qualquer outra temporariamente isolada pela Administração para execução de serviços que interessem à manutenção do SHOPPING.

Área de Uso Restrito - Toda aquela reservada pela administração para uso limitado ou específico, desde que consentânea com as finalidades do SHOPPING.

Clientes - Os compradores de mercadorias de qualquer das lojas e usuários dos serviços existentes ou oferecidos nas instalações do SHOPPING.

Condômino – O condômino do CONDOMÍNIO DO CAXIAS SHOPPING CENTER

Condôminos Instituidores – Os Condôminos que firmarem a **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DO CAXIAS SHOPPING CENTER.**

Locador- O proprietário coproprietário, promissário comprador, ou sucessores destes, das frações ideais de terreno, acessões, benfeitorias, edificações e instalações que constituem o SHOPPING, a qualquer título.

Locatário - Pessoa física ou jurídica que tiver sob contrato de locação uma loja de uso comercial, ou qualquer espaço nas dependências internas ou externas do SHOPPING.

Loja ou espaço de uso (LUC) - É o espaço físico (loja ou espaço de uso comercial) destinado a cada ramo de atividade, dimensionado e posicionado segundo o plano de diversificação de atividades, constituindo uma unidade de locação ou célula comercial.

Usuário - Qualquer pessoa física ou jurídica que se utilizar, em caráter transitório ou permanente, de qualquer área, dependência ou serviço do SHOPPING, mesmo que em caráter transitório.

Ramo ou Negócio - É a natureza da principal atividade atribuída pela LOCADORA, a cada loja no plano de diversificação de lojas ("tenant-mix"), conforme estabelecido no Instrumento Particular de Contrato de Locação de loja ou espaço de uso comercial integrante do SHOPPING.

Denominação ou Título do Estabelecimento - É o nome comercial pelo qual se identifica a loja ou espaço de uso comercial, conforme estabelecido no Contrato de Locação.

Administradora - É a pessoa jurídica credenciada para administrar o SHOPPING.

Contrato de Locação - É o contrato individual de locação de cada loja ou espaço de uso comercial do SHOPPING firmado entre a LOCADOR e o LOCATÁRIO.

Áreas de Circulação e uso Geral - São todas as áreas, dependências e instalações de uso comum, aí compreendendo: os corredores (mall), as escadas rolantes, os elevadores, as escadas fixas, os banheiros, as áreas externas de acesso e os estacionamentos, qualquer que seja sua natureza, destinadas em geral aos locatários, seus dependentes, funcionários, prepostos, agentes, clientes e fregueses, que estarão sempre sujeitas ao controle, disciplina e administração exclusivos da Administradora, sem prejuízo do direito à exploração comercial do mall e estacionamentos pelos Condôminos Instituidores.

Corredores de Serviço - São definidos como as áreas destinadas a esta finalidade, ou seja, de suprimento de mercadorias ou serviços das lojas, assim como de materiais e serviços ao Setor de Operações do Condomínio do SHOPPING.

Dependências da Administração - São definidas como dependências utilizadas pela Administradora, que compreendem seus escritórios, bem como outras áreas contíguas.

Estacionamentos - Áreas destinadas a estacionamentos, manobra,

circulação e acesso de veículos dos usuários, funcionários e lojistas do SHOPPING.
Layout - Peça gráfica, contendo informações dimensionais ou estéticas.

CAPÍTULO II - IMPLANTAÇÃO DAS NORMAS

Art. 6º. A ADMINISTRADORA poderá complementar e promover as alterações do presente REGIMENTO INTERNO, bem como resolver os casos omissos.
Art. 7º - A implantação de normas ou serviços pertinentes à administração do SHOPPING, bem como a fiscalização do presente REGIMENTO INTERNO, das demais disposições contratuais, legais e de autoridades competentes, será exercida pela ADMINISTRADORA.
Art. 8º - Os USUÁRIOS do SHOPPING deverão dispensar aos prepostos e funcionários da ADMINISTRADORA todo o acatamento e facilidades para o desempenho de suas funções, que visam o interesse comum.
CAPÍTULO III - HORÁRIO E CONDIÇÕES DE FUNCIONAMENTO
Art. 9º - A ADMINISTRADORA estabelecerá horários próprios para:
a) entrada, saída e circulação de lojistas e seus empregados, fora dos horários de funcionamento do SHOPPING ao público;
b) entrada, saída e circulação de mercadorias;
c) coleta e transporte de lixo e materiais inservíveis;
d) limpeza das lojas e espaços de uso comercial e das áreas comuns;
e) execução de serviços de conservação ou reparos;
f) iluminação interna e externa;
g) uso do estacionamento;
h) outras atividades, a critério da Administração.
§ 1º - Os estabelecimentos que trabalhem sob regime de horário disciplinado por legislação específica, estão obrigados a informar por escrito à ADMINISTRAÇÃO os seus respectivos horários de funcionamento.
§ 2º - As joalherias e similares poderão ter horários diferenciados estabelecidos pela ADMINISTRADORA, não podendo funcionar antes ou depois desse horário por motivo de segurança.
Art. 10 - As portarias do SHOPPING serão abertas aos seus CONDÔMINOS, LOCATÁRIOS, empregados e prepostos, nos horários admitidos pela ADMINISTRAÇÃO, sendo vedado, fora desses horários, sem expressa e formal autorização da ADMINISTRADORA, ou por disposição contratual específica, a entrada ou permanência de qualquer pessoa nas dependências do SHOPPING, a não ser as pessoas vinculadas à ADMINISTRAÇÃO, empregados da vigilância, da limpeza e da manutenção.
§ 1º - A identificação das pessoas autorizadas a ingressar nas dependências do SHOPPING fora do horário público, será feita pela ADMINISTRAÇÃO em portaria apropriada, conforme critérios estabelecidos por este regimento.

§ 2º - Fora dos horários previstos, a permissão de entrada nas dependências do SHOPPING é atribuição exclusiva da ADMINISTRADORA ou, em caso de emergência, pelo responsável pela segurança, fazendo-se registro circunstanciado do fato em livro próprio existente na Administração, com a identificação completa das pessoas que ali ingressarem.
§ 3º - O acesso dos funcionários das lojas e da ADMINISTRAÇÃO do SHOPPING antes do horário de expediente, será permitido pela portaria de serviços, próximo às Docas de Carga e Descarga, mediante a apresentação do crachá de identificação a ser obtido junto à ADMINISTRADORA, que deverá ser portado obrigatoriamente.
§ 4º - O SHOPPING poderá funcionar aos domingos e feriados. O horário de funcionamento nesses dias será aquele determinado pela ADMINISTRADORA ou aquele pactuado através de acordo coletivo ou contratualmente fixado.
Art. 11 - Compete à ADMINISTRAÇÃO dilatar os horários de funcionamento do SHOPPING ao público, comunicando, com antecedência de 24 (vinte e quatro) horas, quaisquer modificações que introduzir;
§ 1º - Fica a critério da ADMINISTRADORA, estabelecer horários excepcionais para os dias em que se espere afluxo maior de público ao SHOPPING;
§ 2º - Sendo abertas as dependências do SHOPPING apenas para visitação, compete a ADMINISTRADORA estabelecer horários e limitações ao acesso e circulação;
§ 3º - Nos horários em que funcionarem apenas alguns setores do SHOPPING ficará a critério da ADMINISTRADORA estabelecer, se necessário, medidas para isolar e fechar as demais dependências, objetivando a segurança e a economia.
§ 4º - O CAXIAS SHOPPING CENTER qualifica-se como shopping center e, como tal, estabelecimento privado que, amparado no direito à propriedade e da necessidade de proteção aos seus consumidores, funcionários e lojistas, não pode ser equiparado à ruas, avenidas e praças, nem é projetado para suportar manifestações públicas, sem a prévia e expressa autorização de sua ADMINISTRADORA. A ADMINISTRADORA poderá bloquear o acesso de pessoas a qualquer setor do SHOPPING ou mesmo determinar o fechamento do SHOPPING em caso de movimentos que caracterizem perigo ou ameaça de dano aos lojistas, clientes, funcionários do lojista ou do SHOPPING, aos próprios lojistas, às lojas e suas vitrines, espaços de uso comercial e áreas comuns, suas partes e mobiliário, sem que do fato decorra direito de indenização a qualquer lojista, restrição esta que se limitará aos atos necessários a conter a indevida turbação da posse e eventuais danos.
Art. 12 - Poderá a ADMINISTRADORA do SHOPPING, sempre que entender necessário, dilatar, modificar, ou reduzir os horários

estabelecidos, em caráter experimental, temporário ou definitivo.
Art. 13 - Os horários de funcionamento das áreas de estacionamentos serão coincidentes com os horários de abertura e fechamento do SHOPPING ao público, com tolerância de 30 (trinta) minutos, devendo o estacionamento estar complemente evacuado uma hora após o fechamento do SHOPPING.
§ 1º - É licito aos lojistas ou seus prepostos, desde que devidamente autorizados pela ADMINISTRAÇÃO, a utilização dos estacionamentos, nas áreas a eles reservadas em horários além da tolerância acima.
§ 2º - É lícito a ADMINISTRADORA promover junto às autoridades competentes, por conta dos respectivos proprietários, a remoção para depósito público ou para onde de direito, de quaisquer veículos deixados no estacionamento do SHOPPING após o horário estabelecido, considerando-os, para todos os fins de direito, abandonado em propriedade alheia.
Art. 14 - Os lojistas que não cumprirem os horários de funcionamento estarão sujeitos, independentemente de qualquer interpelação ou notificação, a uma multa diária igual a 15% (quinze por cento) do valor de sua última contribuição mensal para as despesas comuns, a menos que multa superior a esta seja fixada em Contrato de Locação.
Parágrafo Único – Sob nenhuma hipótese poderá o lojista interromper o funcionamento de suas atividades, enquanto vigente contrato de locação, ressalvada autorização expressa neste sentido pela ADMINISTRADORA ou na hipótese de sinistro que afete o normal funcionamento do empreendimento, considerada esta conduta como prejudicial à comunidade dos lojistas do SHOPPING e comportamento antissocial de que trata a Convenção do CONDOMÍNIO DO CAXIAS SHOPPING CENTER, em seu art. 68, inciso IV, ficando sujeito o infrator a multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à sua contribuição para as despesas condominiais deste CONDOMÍNIO, pro rata dia.
Art. 15- Os valores das multas a que alude o artigo anterior serão apurados durante o mês de sua ocorrência e levados a débito dos lojistas em sua conta condominial do mês subsequente, sem que o pagamento dessa multa o desobrigue do cumprimento da obrigação desrespeitada.

CAPÍTULO IV - UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS PRIVATIVAS, DE CIRCULAÇÃO E DE USO COMUM.

Art. 16 - Durante as horas em que o SHOPPING estiver aberto ao público, o ingresso, a permanência e a circulação em suas dependências estarão sujeitos à fiscalização e disciplina estabelecidas pela ADMINISTRADORA, mesmo quando os interessados não estejam desobedecendo a qualquer disposição deste regimento.
Art. 17 - É expressamente vedado nas dependências comuns ou lojas do SHOPPING, salvo quando previamente autorizado pela

ADMINISTRADORA e com fins promocionais:
a) entrada e permanência de cães e outros animais, a exceção de cão guia;
b) o uso de bicicletas, motocicletas, motonetas ou qualquer outro veículo, salvo com destino ou procedência dos estacionamentos, através dos locais para tanto destinados e observado o limite de sua capacidade. Excetua-se da vedação os veículos essenciais e indispensáveis à locomoção de pessoas portadoras de deficiência, ou com dificuldades motoras, a exemplo de cadeiras de rodas manuais ou motorizadas e similares.
c) o uso de patins, skates e similares, exceto para os funcionários do SHOPPING, exclusivamente a serviço;
d) a prática de jogos ou de quaisquer outras atividades prejudicais ou inconvenientes ao conforto, tranquilidade e segurança dos usuários do SHOPPING;
e) o ingresso e a permanência de pessoas, a critério da ADMINISTRADORA, impropriamente trajada ou que se comporte de maneira inconveniente para os padrões da lei, da moral, dos bons costumes e urbanidade, segurança ou tranquilidade do SHOPPING;
f) servir bebidas alcoólicas a menores de 18 anos.

Art. 18- No horário em que o SHOPPING estiver aberto ao público, será proibida a colocação ou permanência nas áreas comuns e de uso geral, de mercadorias, pacotes, embrulhos, volumes, papéis, detritos, lixo, material publicitário, ou qualquer tipo de objeto que eventualmente possa sujar ou obstruir a passagem ou que ao critério da ADMINISTRADORA seja prejudicial ao regular funcionamento do SHOPPING.

Art. 19 - A infração ao disposto no artigo anterior importará na aplicação de multa diária equivalente a 30 % (trinta por cento) incidente sobre o valor das despesas do CONDOMÍNIO do mês da notificação para cada m² (metro quadrado) da área da loja, a menos que multa superior a esta seja fixada em Contrato de Locação, sem que o pagamento o desobrigue ou o libere o infrator do cumprimento da obrigação desrespeitada.

Art. 20 - No interesse do SHOPPING, compete a ADMINISTRADORA, entre outras atribuições:
a) impedir a prática de atos que, por qualquer forma, possam perturbar ou restringir a livre circulação ou a tranquilidade dos usuários ou dos clientes do SHOPPING;
b) dissolver, por todos os meios ao seu alcance, quaisquer aglomerações, agrupamentos, manifestações ou reuniões de qualquer natureza, que impeçam, dificultem ou causem transtornos ao normal funcionamento do SHOPPING.
c) tomar as medidas que, no seu entender, sejam recomendáveis ou adequadas a manter ou restabelecer a ordem e a tranquilidade do SHOPPING;

d) proibir o ingresso e a permanência no SHOPPING de menores desacompanhados ou de grupos que se portem de modo turbulento ou inconveniente;
e) fazer cumprir o presente regulamento, as disposições legais (municipais, estaduais e federais), e quaisquer normas aplicáveis ao SHOPPING, e usar dos meios legais postos ao seu alcance, inclusive requisitar a força policial, para fazer respeitar este regimento e cumprir suas determinações;

Art. 21 - Dentro dos objetivos do SHOPPING, poderá a ADMINISTRADORA destinar quaisquer de suas dependências, especialmente as áreas de circulação e de uso geral (corredores, malls, estacionamentos), para fins promocionais ou para comercialização de produtos ou serviços julgados adequados.

Art. 22 - A promoção de artigos, distribuição de material promocional, promoções, pesquisas ou similares, de empresas não vinculadas ao SHOPPING, somente será admitida com prévia e expressa autorização por escrito da ADMINISTRADORA, que se entenderá dada sempre a título precário e, como tal, passível de revogação "ad nutum" da ADMINISTRAÇÃO.

Art. 23 - Quaisquer promoções, pesquisas e similares, quando praticadas no interesse ou a expensas dos lojistas do SHOPPING, dependerão de prévia e expressa autorização da ADMINISTRADORA.

Art. 24 - A afixação ou exibição de quaisquer letreiros, faixas, cartazes, avisos e similares, qualquer que seja o meio e o local empregado, dependerá sempre de autorização prévia da ADMINISTRADORA, precedida de requerimento escrito do solicitante, fundamentando seus objetivos, localização, natureza, duração e todos os dados e elementos necessários à análise e aprovação do pleito.

Parágrafo Único – Fica a ADMINISTRADORA autorizada a remover ou por qualquer modo cobrir, inclusive através de propaganda institucional do SHOPPING, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, qualquer letreiro, faixa, cartaz, aviso e similares, colocados em vitrine de sua loja ou nas áreas comuns pelo lojista, em desacordo com o presente item, sem que o fato resulte turbação ou esbulho na posse do imóvel ou direito de indenização.

Art. 25 - É proibida a exibição de cartazes, avisos e displays, de confecção amadorística, de captação de empregados, com informação desatualizada ou incorreta e fora dos limites da loja.

Art. 26 - A ADMINISTRADORA poderá vetar, no todo ou na parte que entender incompatível com os padrões do SHOPPING, qualquer campanha promocional, liquidação de artigos ou venda especial que os lojistas desejarem promover.

Art. 27 - Qualquer liquidação de artigos, campanha promocional ou prestação de serviços em caráter excepcional, deverá ser precedida de prévia e expressa autorização da ADMINISTRADORA.

Art. 28 - O lojista que desejar promover ou patrocinar qualquer evento promocional, capaz de interferir no funcionamento normal do SHOPPING, deverá solicitar a ADMINISTRADORA a necessária autorização, por escrito, com antecedência mínima de 72 (setenta e duas) horas, instruindo o seu pedido com todos os elementos necessários à análise do pleito, em especial:
a) prazo de duração, início e término da campanha;
b) apresentação dos layouts das peças promocionais, indicação dos métodos de divulgação das campanhas promocionais e eventuais decorações especiais das LUCs para as mesmas e durante a sua realização;
c) finalidades pretendidas a alcançar;
d) indicação dos idealizadores da campanha e dos responsáveis por sua execução;
e) todos os demais dados complementares.
Art. 29 - Mesmo durante as campanhas promocionais autorizadas, não será permitido a qualquer lojista o emprego de métodos ruidosos de divulgação, fazer tocar música em nível elevado, ou produzir ruído de qualquer natureza, de modo a molestar os demais lojistas ou os negócios vizinhos, salvo mediante autorização especial da ADMINISTRADORA.
Art. 30 - O uso de equipamento de som, mesmo nas lojas que se dediquem à sua divulgação ou comercialização, deverá ser feito de forma a não ser audível nas demais LUCs nem nas áreas de circulação e demais partes comuns do SHOPPING.
Art. 31 - As LUCs que dispuserem de sistema de sonorização, deverão utilizá-lo em níveis de volume que não o façam o audível fora dos limites próprios, sendo de inteira responsabilidade dos lojistas as despesas relativas as taxas de qualquer natureza inerentes a direitos autorais e quaisquer outros encargos que porventura vierem a ser cobrados pelas entidades competentes.
Art. 32 - A decoração das vitrines deverá ser feita fora dos horários em que o SHOPPING estiver aberto ao público, e deverá ser renovada periodicamente, visando sempre conter atrativos para os frequentadores, estimulando-os ao consumo dos artigos expostos.
Art. 33 - As obras necessárias à decoração das lojas e suas eventuais modificações, carecerão da concordância da ADMINISTRADORA, devendo os interessados apresentar suas propostas instruídas com as plantas e especificações.

CAPÍTULO V - CARGA, DESCARGA E CIRCULAÇÃO DE MERCADORIAS

Art. 34 - A carga, descarga, circulação e armazenamento de mercadorias, móveis e volumes destinadas às lojas e espaços de uso comercial do SHOPPING somente poderão ser feitas através das plataformas destinadas a esta finalidade, nos dias e horários expressamente autorizados pela ADMINISTRADORA.

Art. 35 - A ADMINISTRADORA não será responsável por quaisquer danos, perdas, recebimentos ou extrativos de mercadorias, tanto nas áreas externas como internas do SHOPPING, devendo os seus proprietários mantê-las seguradas contra todos os riscos.
Art. 36 - Toda e qualquer mercadoria que entre, saia ou circule pelo SHOPPING, tanto nas áreas internas como externas, deverá estar acompanhada por nota fiscal que atenda os requisitos da legislação em vigor.
Art. 37 - Ainda que acompanhadas de notas fiscais regulares, não terão ingresso, nem circulação nas dependências do SHOPPING, quaisquer mercadorias que, pela sua natureza, sejam perigosas, especialmente aquelas inflamáveis, explosivas, nocivas à saúde, produtoras de emanações desagradáveis ou corrosivas, além de outras que, a juízo da ADMINISTRADORA, sejam assim consideradas.
Parágrafo Único - Sendo inevitável o ingresso ou circulação dessas mercadorias no SHOPPING, este dependerá de previa autorização da ADMINISTRADORA que deverá estabelecer horários, locais, métodos e itinerários restritos para tanto.
Art. 38 - O descumprimento do que dispõe este capítulo acarretará ao infrator o pagamento de multa equivalente a 30% (trinta por cento) do rateio das despesas do CONDOMÍNIO do mês da notificação para cada m2 (metro quadrado) da área de loja por cada infração cometida, a menos que multa superior a esta seja fixada em Contrato de Locação, não implicando o seu pagamento liberação do cumprimento da obrigação desrespeitada.

CAPÍTULO VI - CONSERVAÇÃO E REFORMA DAS UNIDADES

Art. 39 - Compete a ADMINISTRADORA gerenciar para que seja conservado o SHOPPING em perfeitas condições de funcionamento nas partes comuns e fiscalizar a fim de que as lojas, ou quaisquer dependências locadas ou confiadas à guarda de terceiros, se mantenham nas mesmas condições.
Art. 40 - Os lojistas deverão manter as suas respectivas lojas em perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio, inclusive no tocante às entradas, pisos, vidros, esquadrias, vitrines, fachadas, divisões, portas, acessórios, equipamentos, benfeitorias, iluminação e sistema de ar condicionado inteiramente instalado em perfeito funcionamento e demais acessórios, fazendo, também, executar as pinturas periódicas, de modo a mantê-las de acordo com as exigências da ADMINISTRAÇÃO do SHOPPING, bem como da legislação específica.
Art. 41 - Todas as alterações ou reformas das instalações das lojas deverão ter prévia autorização da ADMINISTRADORA, devendo esta solicitação ser feita com 30 (trinta) dias de antecedência, exceto nas situações de emergência que exijam intervenção e providência imediatas, sob pena da aplicação de multa de até 50% (cinquenta

por cento) da sua última taxa de Condomínio se ou aquela prevista em contrato de locação, sem prejuízo da determinação pela ADMINISTRADORA de desfazimento das obras irregulares, a custo do lojista.

Art. 42 - Todos os serviços e obras necessários para execução de reforma de LUCs serão realizados a custo dos lojistas e necessitarão ser elaborados conforme projetos de profissionais habilitados e com observância das normas técnicas e legais, ficando assegurado a ADMINISTRADORA determinar as providências que julgue necessárias, fixando prazos razoáveis para sua execução, evitando ainda que causem embaraços ou impedimentos ao funcionamento normal do SHOPPING.

§ 1º - Mesmo quando as obras forem autorizadas na forma contratual ou regimental, os que a realizarem serão sempre responsáveis pelos danos e prejuízos que elas acarretarem ao SHOPPING, aos demais lojistas ou a terceiros.

§ 2º - A responsabilidade pela contratação e pagamento da mão-de-obra utilizada nos serviços de reforma das LUCs, inclusive salários, seguros, encargos sociais e trabalhistas, indenizações, despesas de locomoção, despesas médicas e hospitalares, dentre outras, é de exclusiva atribuição do lojista.

§ 3º - Na execução de quaisquer obras ou reformas, os seus responsáveis adotarão as medidas recomendadas pela ADMINISTRADORA para reduzir os incômodos de sua execução. Os materiais a serem utilizados nessas reformas podem ser recebidos nas áreas de carga e descarga e devem ser removidos imediatamente, nos horários definidos pela ADMINISTRADORA. Os detritos resultantes dessas reformas não poderão permanecer nessas áreas sob nenhuma hipótese, ou seja, a sua remoção deve ser feita de imediato.

§ 4º - Quaisquer serviços que tenham que ser executados pelo lado externo das lojas, tais como: pinturas, manutenção ou troca de luminosos e outros, deverão ser executados fora do horário de funcionamento do SHOPPING, mediante prévia autorização da ADMINISTRADORA.

§ 5º – Será sempre obrigatório o uso de EPIs. Os operários responsáveis pela reforma ou quaisquer outras obras e serviços não poderão transitar pelo mall durante o horário de funcionamento do SHOPPING ou nas suas dependências com trajes inadequados e fora do padrão exigido pelas normas de segurança.

Art. 43 - O lojista que não cumprir o estipulado nos artigos 40 a 42, arcará com uma multa de até 50% (cinquenta por cento) da sua última taxa de Condomínio, não implicando o seu pagamento em liberação do cumprimento da obrigação desrespeitada, prevalecendo sobre esta penalidade multa por infração específica constante do contrato de locação.

Art. 44 - A ADMINISTRADORA do SHOPPING poderá, durante a

realização de obras, reformas ou serviços em LUCs, solicitar dos lojistas que sejam instalados equipamentos ou anteparos complementares de conformidade com as normas técnicas reconhecidas por órgãos competentes, visando sempre à segurança e integridade do empreendimento e aos usuários deste. Caberá ao lojista que não atender às interpelações formuladas com base neste artigo responder pelos danos que possam advir de sua omissão.

Art. 45 - Além de incumbir-se da conservação das partes comuns do SHOPPING, cabe a ADMINISTRADORA fiscalizar as lojas e áreas locadas, no que concerne ao seu estado de conservação e funcionamento, intimando os responsáveis a realizar as obras ou serviços necessários.

§ 1º – Para os fins deste artigo entende-se como conservação e funcionamento:

a) a manutenção de todos os serviços e equipamentos de elétrica, ar condicionado, exaustão, hidro sanitária, automação, gás, prevenção e contenção de incêndio, em perfeitas condições de funcionamento;

b) A substituição ou reparo daqueles equipamentos e instalações que se desgastarem ou danificarem;

c) A reforma de qualquer instalação com eficiência diminuída pelo uso ou depreciação ou que revelem mau aspecto;

d) Mudança no layout original.

§ 2º - Caberá ao lojista que não atender às interpelações formuladas pela ADMINISTRAÇÃO responder pelos danos que possam advir de sua negligência ou omissão.

§ 3º – No caso de desatendimento pelo lojista, sem prejuízo da multa estabelecida no artigo 43, poderá a ADMINISTRADORA realizar os serviços necessários e repassar os custos ao lojista faltoso, acrescidos de 20% (vinte por cento) a título de taxa de administração, que será revertida em favor do CONDOMÍNIO.

CAPÍTULO VII - LIMPEZA

Art. 46 - A ADMINISTRADORA gerenciará os serviços de limpeza de todas as dependências comuns, áreas de serviço de uso restrito e estacionamentos do SHOPPING, fixando a periodicidade e os horários dos respectivos serviços.

Parágrafo Único - As tarefas de limpeza que importem em paralisação ou redução de serviços, tais como as de limpeza de caixas d'água, equipamentos de refrigeração e outras análogas, serão anunciadas com antecedência, ressalvada a hipótese de que tenham que ser feitas em caráter de emergência.

Art. 47 - Compete também a ADMINISTRADORA fiscalizar a limpeza das lojas e suas instalações, inclusive letreiros, vitrines, vidros, portas, acessos, sanitários e demais dependências, fazendo corrigir as imperfeições que verificar com o objetivo de manter a boa apresentação e funcionamento das lojas e do SHOPPING como um

todo.

Art. 48 - Quando qualquer parte comum venha a ser utilizada com exclusividade por qualquer CONDÔMINO ou lojista, a responsabilidade por sua limpeza passa automaticamente ao mesmo, sendo de competência da ADMINISTRADORA fiscalizar o cumprimento do encargo.

§ 1º - Todo o lixo seco, ou de varredura, resultado da limpeza das lojas, deverá ser embalado em sacos plásticos de forma a facilitar seu transporte e armazenamento, devendo ser transportado pelo lojista através do corredor de serviço para os locais apropriados nos horários fixados pela ADMINISTRAÇÃO.

§ 2º - A limpeza das lojas deverá ser feita por funcionários do lojista ou por pessoal contratado pelo mesmo, sendo que a ADMINISTRADORA indicará o local com ponto de água onde o lojista possa se abastecer para a realização do serviço, estando terminantemente proibida a utilização dos sanitários do SHOPPING para este fim.

§ 3º - Os vidros e as lâmpadas, quebrados ou não, devem ser embalados em papelão ou em caixas fechadas, de forma a evitar riscos de acidentes no manuseio destes materiais durante o transporte e despejo dos mesmos.

§ 4º - Caixas de papelão devem ser desmontadas para facilitar o seu transporte e condicionadas na área específica, para que sejam prensadas e tenham o despejo apropriado.

§ 5º - O lixo orgânico ou gorduroso - dos restaurantes, lanchonetes e similares - deverá ser perfeitamente acondicionado em sacos plásticos ou em depósitos apropriados, vedado vazamento de líquidos durante o transporte para a câmara frigorífica de lixo. O lixo de teor líquido elevado (resultante de frituras, etc.) deverá ser depositado em tonéis.

Art. 49 - Todo e qualquer lixo produzido nas lojas deve ser transportado, acondicionado e agrupado conforme características predominantes na matéria-prima ou produto final, observada a seguinte classificação.

a) Lataria, vidros e plásticos;
b) Papel e papelão;
c) Lixo gorduroso.

Art. 50 - Os quiosques, stands e similares não poderão ter lixo aparente ao público, sob nenhuma hipótese.

Art. 51 - Verificando a ADMINISTRADORA que determinada loja gera quantidade de lixo acima do normal, ou de natureza que demande cuidados especiais, ficará ao encargo do lojista, taxa especial a ser cobrada para atender aos encargos adicionais.

Art. 52 - Não será permitido colocar nos depósitos de lixo quaisquer substâncias capazes de produzir reações químicas nocivas, ou passíveis de combustão espontânea, isoladamente ou quando em combinação com outras.

Art. 53 - O não cumprimento do estabelecimento neste capítulo

acarretará ao infrator multa equivalente a 30% (trinta por cento) do rateio das despesas de Condomínio do mês da notificação para cada m² (metro quadrado) da área da loja, a menos que multa superior a esta seja fixada em Contrato de Locação, que será aplicada cada vez que ocorrer a infração e o seu pagamento não implica em liberação do cumprimento da obrigação desrespeitada.

CAPÍTULO VIII - SEGURANÇA

Art. 54 - Sob a fiscalização da ADMINISTRADORA, durante 24 (vinte e quatro) horas do dia, será exercida a vigilância e segurança no SHOPPING, visando à orientação de seus lojistas e usuários, bem como a proteção das instalações e bens de propriedade do SHOPPING.

Art. 55 - A existência de vigilância permanente no SHOPPING não transfere à ADMINISTRADORA a responsabilidade por qualquer dano físico, material ou patrimonial sofrido pelos seus CONDÔMINOS, lojistas, usuários ou frequentadores.

Art. 56 - Os encarregados da segurança atuarão nas áreas comuns, corredores de serviços, circulações, só intervindo no interior da loja em caso de emergência ou a pedido do lojista, para estabelecer a ordem ou prestar auxílio a quem necessitar. É proibido o uso de empregados do SHOPPING para serviços de interesse particular do lojista.

Art. 57 - O SHOPPING utilizará nos estacionamentos empregados do Setor de Segurança como orientadores de tráfego, que somente poderão exercer outras atividades, além destas, em situações de emergência.

Art. 58 - Se vier a ser verificada que alguma loja se encontre, aberta ou abandonada, a Segurança poderá localizar o proprietário ou responsável pela loja para as providências cabíveis. Caso o proprietário ou responsável não sejam localizados, a Segurança colocará lacre inviolável na loja, sendo as despesas decorrentes debitadas ao lojista.

Art. 59 - Compete ao pessoal encarregado da Segurança manter sempre livres as escadas e saídas de emergências e impedir qualquer obstrução ou embargo à circulação no interior do SHOPPING. As escadas de emergência se destinam a este fim específico, não podendo ser utilizadas como meio de deslocamento entre pisos ou transporte de materiais e afins.

Art. 60 - Toda e qualquer anormalidade verificada em qualquer dependência do SHOPPING será objeto de registro em livro ou formulário próprio, consignando-se dia, hora, local e resumo da ocorrência.

Art. 61 - Quaisquer objetos ou documentos encontrados nas dependências do SHOPPING serão encaminhados à ADMINISTRAÇÃO, relacionando-os em livro próprio. Os documentos e objetos achados ficarão à disposição do interessado por até 30 (trinta) dias, observando que:

a) em se tratando de objetos perecíveis, poderá a ADMINISTRADORA deixar de conservá-los dando-lhes o destino que entender recomendável.
b) entendendo suspeita a origem do objeto achado, a ADMINISTRADORA comunicará à autoridade policial da jurisdição.
Parágrafo Único - 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 pela ADMINISTRADORA;
b) os que se revelarem inúteis serão lançados ao lixo;
c) os documentos oficiais serão encaminhados às autoridades que os emitiram, ou a outras autoridades competentes.

CAPÍTULO IX - ILUMINAÇÃO

Art. 62 - O SHOPPING terá iluminação externa e interna, diurna e noturna.
Parágrafo Primeiro - Durante os horários de funcionamento do SHOPPING, serão mantidas acesas as luzes necessárias para fornecer iluminação ampla nas suas dependências, de modo a facilitar a orientação e permitir que os usuários tenham uma visão satisfatória das instalações.
Parágrafo Segundo - Nos horários noturnos de funcionamento, haverá iluminação externa que facilite o acesso às dependências do SHOPPING e destaque o edifício na área urbana.
Art. 63 - Os letreiros luminosos existentes nas fachadas ou entrada das lojas deverão permanecer acesos enquanto o SHOPPING estiver aberto ao público.
Art. 64 - O interior das lojas, quando em funcionamento, deverá permanecer adequadamente iluminado e quando de seu encerramento, os disjuntores dos circuitos dispensáveis deverão ser obrigatoriamente desligados pelo lojista, exceto aqueles que alimentam vitrines e letreiros.
Art. 65 - Enquanto o SHOPPING estiver aberto ao público, as vitrines de todas as suas lojas deverão permanecer iluminadas, mesmo que as lojas não estejam em funcionamento. Em se tratando de eventos especiais ou para fins promocionais ou publicitários, poderá a ADMINISTRADORA determinar que as lojas mantenham suas luzes acesas durante o período em questão, mesmo estando o SHOPPING fechado ao público.
Art. 66 - Salvo autorização expressa da ADMINISTRADORA, é proibido o emprego de luzes de grande intensidade, capazes de causar incômodo ou ofuscação ao público ou aos que trabalham nas demais lojas.
Art. 67 - Uma vez fechado o SHOPPING, em seu interior serão mantidas acesas apenas as luzes necessárias à execução de limpeza e, quando finalizada esta, somente aquelas essenciais à vigilância.

CAPÍTULO X - AR CONDICIONADO E EXAUSTÃO

Art. 68 - Compete a ADMINISTRADORA, segundo as condições climáticas e a temperatura, determinar os horários de funcionamento e a graduação de equipamentos de ar condicionado.

Art. 69 - Se o equipamento de ar condicionado houver de ser ligado ou ter dilatado o seu horário de funcionamento além do previsto para atender à conveniência de uma ou mais lojas ou de um ou mais setores do SHOPPING, o custo extra gerado devido a esta dilatação será suportado pelo beneficiário, ou rateado entre os beneficiários.

Art. 70 - As lojas que tenham acesso externo adotarão obrigatoriamente nessas aberturas, operações de portas que impeçam ou reduzam ao mínimo a perda de refrigeração. À ADMINISTRADORA compete verificar a eficiência dos sistemas empregados nessas lojas e determinar o aperfeiçoamento ou substituição dos que não se revelarem satisfatórios.

Art. 71 - Os lojistas são obrigados a manter permanentemente ligados os "fan and coils" e, quando existente, o sistema de exaustão de suas lojas, bem como de zelar pela conservação dos equipamentos ali instalados, suportando os custos de reparações que sejam necessários em consequência de defeitos e avarias, ainda que comuns ou causados por mau uso e desídia.

Art. 72 - Se a loja possuir equipamento próprio de ar condicionado, independente da instalação central do SHOPPING, o equipamento deverá ficar ligado durante o horário de funcionamento do SHOPPING para o público.

Art. 73 - As cozinhas dos restaurantes e lanchonetes devem possuir - instalados e funcionando - equipamentos de exaustão mecânicos que impeçam a penetração de gorduras ou odores no mall do SHOPPING, assim como deverão realizar limpeza periódica de coifas e dutos para evitar incêndios, cabendo a ADMINISTRADORA fiscalizar a existência e o funcionamento eficaz dos mesmos, bem como determinar as medidas corretivas necessárias, as quais os lojistas serão obrigados a implementar em 48 horas, sob pena de aplicação de multa diária equivalente a 30 % (trinta por cento) do rateio das despesas do condomínio do mês da notificação para cada m² (metro quadrado) da área da loja, a menos que multa superior a esta seja fixada em Contrato de Locação, sem que o pagamento o desobrigue e/ou o libere do cumprimento da obrigação desrespeitada.

CAPÍTULO XI - PREVENÇÃO A INCÊNDIO

Art. 74 - Ficam os lojistas obrigados a manter em suas lojas, devidamente desobstruídos o seu acesso, extintores de pó químico para prevenção contra sinistro em equipamentos elétricos e extintores de água pressurizada para prevenção contra sinistros em materiais sólidos. Estes extintores deverão sempre estar recarregados nos

prazos estabelecidos, sob pena da ADMINISTRADORA providenciar a substituição ou recarga cobrando pelo serviço o equivalente a três vezes o preço do mercado.

Art. 75 - Compete aos lojistas impedir a obstrução de todos os bicos de sprinklers (sistema preventivo de chuveiros automáticos de combate a incêndio), como também todos os prováveis obstáculos que venham prejudicar o fluxo normal de água desprendido destes em caso de sinistro (incêndio).

Art. 76 - Aos lojistas compete impedir a obstrução ou embargo à circulação no interior dos seus depósitos, visto que, em caso de emergência (incêndio), tal fato poderá provocar o insucesso no combate do mesmo.

CAPÍTULO XII - ESTACIONAMENTO

Art. 77 - Os estacionamentos do SHOPPING são de uso exclusivo dos clientes e serão explorados na forma como dispuser a CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO.

Art. 78 - O Setor de Segurança, por meio de pessoal habilitado, orientará e disciplinará o acesso, manobra e uso das áreas de estacionamentos, mantendo sempre desimpedidas as vias de circulação e fazendo retirar, incontinente, qualquer veículo conduzido de forma perigosa, estacionado em desacordo com as normas ou que, a critério da ADMINISTRADORA, se revele inconveniente ao sossego dos demais usuários ao seu uso regular, podendo promover a remoção do veículo perturbador usando de todos os meios em direito admitidos.

Art. 79 – É proibido:

a) a permanência de passageiros no interior do veículo estacionado nas dependências do SHOPPING por motivo de segurança.

b) aos empregados ou prepostos do SHOPPING, manobrar, estacionar ou conduzir veículos de clientes, condôminos, locatários e usuários do SHOPPING, salvo em caso de emergência, em prestação do serviço de estacionamento com manobrista ou quando para tanto designados em caráter excepcional ou extraordinário pela ADMINISTRADORA.

Art. 80 - Qualquer avaria ocorrida em veículo no estacionamento do SHOPPING deverá ser registrada em formulário próprio, anotando-se os números das placas dos veículos envolvidos e as identidades dos condutores, salvo se todos os interessados presentes e envolvidos dispensarem por escrito os respectivos registros.

CAPÍTULO XIII - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 81 - Todos os danos causados ao SHOPPING e suas dependências serão ressarcidos por seus causadores, responsáveis ou prepostos, nas condições estabelecidas pela ADMINISTRAÇÃO, e em não sendo estes identificados, o custo será rateado entre os lojistas.

Art. 82 - Nas dependências do SHOPPING, não será permitido

angariar donativos para qualquer fim, seja com a finalidade que for, a não ser com prévia autorização da ADMINISTRADORA, que só a concederá em caráter excepcional, quando o interesse do SHOPPING o recomendar.

Art. 83 - Todos os lojistas e seus prepostos deverão ser portadores de cartões de identificação, os quais serão emitidos pela ADMINISTRAÇÃO. O cartão será obrigatoriamente restituído à ADMINISTRAÇÃO pelo lojista sempre que ocorrer o desligamento do empregado ou preposto.

Art. 84 - Obrigam-se os lojistas a facilitar o ingresso em sua loja aos membros da ADMINISTRAÇÃO, a fim de que esta possa verificar o rigoroso cumprimento do disposto neste Regimento Interno, na Convenção de CONDOMÍNIO e nos contratos de locação.

Art. 85 - É vedado ao lojista promover sessões de fotografia ou filmagem nas dependências do SHOPPING, salvo quando previamente autorizado pela ADMINISTRADORA.

Art. 86 - As mesas, cadeiras, pufes, entre outros mobiliários existentes nas áreas comuns, especialmente aqueles que se situam em frente aos restaurantes e lanchonetes, se destinam, principalmente, ao descanso e comodidade dos clientes do SHOPPING. É vedado usufruí-los para promoção de serviços, vendas ou qualquer prática que induza a integração do mobiliário à exploração dos negócios dos lojistas, salvo expressa autorização da ADMINISTRADORA.

Art. 87 - Os lojistas são obrigados a participar de todas as promoções de vendas especiais ou liquidações promovidas pela ADMINISTRAÇÃO do SHOPPING, não podendo fazer campanhas isoladas, salvo com prévia, expressa e escrita autorização da ADMINISTRADORA.

Art. 88 - Fica terminantemente proibido aos empregados do CONDOMÍNIO ou lojas, fazerem refeições nas áreas comuns do SHOPPING, impróprias ou não destinadas para este fim.

Art. 89 - É proibida a permanência de empregados do CONDOMÍNIO ou dos lojistas nas portas das lojas ou em sua proximidade, inclusive ocupando o mobiliário destinado aos clientes. É igualmente proibida a permanência de empregados do CONDOMÍNIO ou dos lojistas nas dependências sanitárias do SHOPPING além do tempo suficiente ao atendimento das suas necessidades fisiológicas.

Art. 90 - O não cumprimento do quanto estabelecido neste Regimento, para cuja inadimplência não seja fixada sanção específica, acarretará ao infrator multa equivalente a 30% (trinta por cento) do rateio das despesas de CONDOMÍNIO do mês da notificação para cada m² (metro quadrado) da área da loja, a menos que multa superior a esta seja fixada em Contrato de Locação, que será aplicada cada vez que ocorrer a infração e o seu pagamento não implica em liberação do cumprimento da obrigação desrespeitada.

Art. 91 - A distribuição da Área Bruta Locável ("ABL") do SHOPPING é promovida buscando equilibrar, adequada e diversificadamente,

as diferentes atividades comerciais em função da preservação e do crescimento do potencial de vendas global, sem que aos CONDÔMINOS ou Administradora seja imputada responsabilidade frente ao lojista (i) pela efetiva locação de unidades autônomas do empreendimento, de acordo com previsão de lojas eventualmente prospectadas, ainda quando ao público anunciadas adesões de lojistas; (ii) pelo fluxo de público ao empreendimento; (iii) pelo prazo de inauguração ou pela desistência ou exclusão do empreendimento de lojas âncoras ou mega lojas, assumindo os lojistas os risco do negócio.

Art. 92 - Os tubos/dutos para água, gás, telefone, luz, força, internet, comunicação de dados, equipamento de proteção contra incêndio e outros, além dos de exaustão e/ou alimentação dos aparelhos de ar condicionado da unidade autônoma e das partes comuns do empreendimento, se estenderão ao interior das lojas (áreas privadas) por exigência do projeto de construção respectivo. A manutenção e o reparo desses dutos e dos equipamentos são de exclusiva competência e responsabilidade do Condomínio exceto os que atendam privativamente à respectiva unidade autônoma e aqueles de competência da empresa especializada que explora os serviços de comunicação de dados e internet.

Art. 93 – É exigida e, portanto, será promovida, independente de anuência dos CONDÔMINOS ou seus locatários, a interligação de todas as salas e lojas do SHOPPING às Instalações da empresa especializada, localizadas no empreendimento, por meio de cabos e pontos de distribuição através de racks (armários), fixados estrategicamente no prédio, destinados à transmissão de dados com o propósito de prestar serviços de comunicação de dados, à exemplo de acesso à internet, interligação de redes locais, acesso à base de dados externas, dentre outras.

Art. 94 - Não será permitida a instalação nas lojas de qualquer maquinário, equipamento, artigo ou mercadoria que, devido ao seu peso, tamanho, forma, dimensão ou operação possam causar danos às unidades autônomas ou a quaisquer partes comuns do SHOPPING, bem como ultrapassem a carga útil ou acidental prevista em projeto, ou que provoquem vibrações prejudiciais à estrutura do edifício ou, ainda, que incomodem aos demais condôminos ou aos usuários do empreendimento. Os CONDÔMINOS ou seus locatários obrigam-se também, a jamais ultrapassar a capacidade de carga elétrica prevista para consumo em sua unidade

Art. 95 - É vedado ao lojista instalar em quaisquer dependências de uso comum do SHOPPING, autofalante, televisão, fonógrafo ou aparelhos de som, de qualquer tipo, tamanho ou potência, e só utilizarão tais aparelhos no interior de suas lojas e de tal modo que não molestem os vizinhos e não sejam vistos ou ouvidos fora das lojas onde forem instalados.

Art. 96 – Os lojistas devem utilizar os serviços obrigatórios de limpeza, recepção, vigilância e segurança das áreas comuns do SHOPPING, em total obediência as normas reguladoras de uso destes serviços, comuns a todos.

Art. 96 - A entrada em vigor de qualquer norma jurídica ou regulamentação superveniente, seja federal, estadual ou municipal, será considerada como integrante do presente Regimento, admitindo interpretação conforme de suas cláusulas, sem a necessidade de aditamento ao presente instrumento.

Art. 97 - O presente Regimento Interno complementa e regulamenta a Convenção de CONDOMÍNIO.

Art. 98 - Os casos omissos serão solucionados pela ADMINISTRADORA que baixará os atos complementares a este Regimento através de ordens de serviços internas, avisos, ou circulares, dando a esses atos a divulgação recomendável, conforme sua natureza.

Caxias – MA, 25 de AGOSTO de 2016.

LEONARDO BARROSO COUTINHO

EUGÊNIO DE SÁ COUTINHO JÚNIOR

LÉA BARROSO COUTINHO PEREIRA

JAIRO OLIVEIRA CAVALCANTE

MAYRA OLIVEIRA CAVALCANTE ROCHA

DÊNIS OLIVEIRA CAVALCANTE

ACS EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA LTDA

TESTEMUNHAS

1) _____
Nome:
CPF:
RG:

2) _____
Nome:
CPF:
RG:

ANOTAÇÕES



CAXIAS
SHOPPING
CENTER

Caxias Shopping Center
Rodovia BR 316 , Km 544, n°4.362, Bela Vista,
Caxias MA, CEP 65605295

caxiasshoppingcenter.com.br