

CONDOMINIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL MANHATTAN

Av. Dr. Guilherme Dumont Villares, 1136 – São Paulo – SP.

“Regulamento Interno”

O presente Regulamento Interno foi elaborado, com a finalidade de proporcionar aos senhores condôminos, o máximo de bem estar social e convivência de alto-nível. Este Regulamento Interno complementa e ratifica a convenção de condomínio. Foi redigido na norma das disposições da lei nº4591 de 16/12/64 e acata a legislação subsequente. Regula a administração do condomínio, a forma de uso de suas diferentes unidades e partes comuns e IMPÕE DEVERES E OBRIGAÇÕES A TODOS OS CONDÔMINOS, SEUS FAMILIARES, serviçais, locatários e demais pessoas que frequentam o Conjunto Condominial, a fim de disciplinar a conduta e o comportamento dentro da área do condomínio.

REGULAMENTO INTERNO

CAPITULO I **DA ADMINISTRAÇÃO**

Art. 1 – A Administração do condomínio é dirigida e fiscalizada pelo síndico, assessorado pelos subsíndicos, conselho consultivo do condomínio, subconselho consultivo dos edifícios, eleitos pela forma estabelecida na convenção de condomínio; as funções executivas delegadas são da alçada da administradora, agindo sempre de acordo com o síndico.

Art.2 – Empregados do condomínio- O zelador e demais empregados do condomínio estão subordinados ao síndico (ou seus prepostos) incumbindo-lhes a execução de todos os serviços necessários, tais como: portaria, limpeza, conservação, etc. Os empregados deverão portar-se com urbanidade, cortesia, apresentar-se corretamente vestidos e/ou uniformizados, de acordo com a respectiva função e manter estrita disciplina de trabalho.

Art. 3 – Contrato de Locação- Sendo o condomínio rigorosamente residencial e familiar, todos os condôminos ficam obrigados, em caso de alienação, locação ou empréstimo de seus apartamentos, a inserir no instrumento de contrato, uma cláusula onde estipule que o adquirente ou mero ocupante recebeu um exemplar ou tem conhecimento do regulamento interno, que se obriga a cumpri-lo e respeitá-lo.

Art. 4 – Penalidades- O condômino (ou quem for responsável) que violar as disposições legais, bem como a contidas na convenção e no regulamento, ficará sujeito às multas convencionais, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se do ato prático ou ainda a reparar os danos que causar. O valor da multa será de 01 (uma) a 05 (cinco) ORTN's, estabelecido pelos órgãos condominiais, referidos no Art. 1 em reunião onde serão estudados os antecedentes de cada caso individualmente.

DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONJUNTO RESIDENCIAL MANHATTAN REALIZADA EM 25 DE JULHO DE 2013.

REGIMENTO INTERNO CAPITULO I - ARTIGO 4º. A multa prevista para infração esta mencionada pelo antigo índice ORTN e que por esse motivo, foi sugerido ao plenário a seguinte alteração:

“Nos termos do artigo 21 da lei nº. 4.591/64 fica determinado que a violação dos deveres estipulados na Convenção Condominial e no Regimento interno, sujeitará o infrator à multa ora fixada neste regimento, cujo valor corresponderá à fração de 50% da taxa condominial devida pela unidade residencial onde reside o(s) infrator (es) ou responsáveis por seus atos. Em caso de haver reincidência, a multa aplicada corresponderá a 100% da taxa condominial devida pela unidade, nos moldes do parágrafo anterior. Caberá ao síndico e membros do conselho a aplicação e encaminhamento da cobrança das sanções descritas nos parágrafos anteriores, não sendo necessário o uso de via executiva para cobrança, salvo nos casos em que o infrator não venha a cumprir a obrigação do pagamento. O Sr. Presidente colocou o item em votação e foi aprovada por unanimidade dos presentes.

PARÁGRAFO ÚNICO: O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

Art. 5 – Isenção de responsabilidade do condomínio- O condomínio por si ou seus prepostos, não assume responsabilidade:

5.1 – Por acidentes ou danos de ordem pessoal ou material, bem como extravios, estragos, quebra de instalações ou objetos que em quaisquer condições e ocasiões sofram os condomínios, e demais moradores ou estranhos dentro do edifício, áreas comuns, nem responde por objetos ou coisas confiadas a empregados;

5.2 – Por furtos ou roubos que sejam vítimas, dentro do condomínio, os condôminos e demais moradores e estranhos, em quaisquer circunstâncias e ocasiões;

5.3 – Pela interrupção eventual que se verificar no condomínio, em qualquer ocasião, dentro do serviço de eletricidade, água, gás, luz, telefone, elevadores, etc. sejam qual for a causa;

5.4 – Excetuam-se os casos que fica claro a negligencia por parte dos órgãos condominiais.

Art. 6 – É obrigatório o preenchimento do cadastro de moradores e veículos (carros e motocicletas) por unidade, bem como as documentações, CPF, RG, contratos de locação ou cópia de matrícula atualizada solicitada pela administração. Na recusa da atualização do cadastro do proprietário e ou seu preposto ou inquilino, a administração, por meio dos funcionários da portaria e da segurança (empresa terceirizada ou funcionários) poderão impedir a entrada do morador até que se comprove a situação de inquilino, proprietário do imóvel e proprietário do veículo. Na reincidência de recusa na atualização do cadastro, a administração poderá aplicar multa de 25% sobre o valor da taxa Condominial do apto tipo. Em caso de reincidência, a multa aplicada corresponderá a 50% da taxa condominial do apto tipo devida pela unidade.

CAPITULO II

NORMAS, DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDOMINIOS.

Art. 1 – Os apartamentos destinam-se única e exclusivamente a moradia residencial, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade.

Art. 2 – As partes de uso comum como corredores, escadarias, garagens, jardins, passeios, piscinas, etc. destinam-se às finalidades que lhe são específicas de acordo com a convenção e especificação de condomínio, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade.

Art. 3 – A central de interfones será operada exclusivamente pelos porteiros.

Art. 4 – Direitos dos condôminos:

4.1 – Usar, gozar e dispor da respectiva unidade residencial, de acordo com o respectivo destino que não inflijam às normas legais e as contidas na convenção e regulamento;

4.2 – Usar e gozar das partes comuns do empreendimento, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte de todos os condôminos, com as mesmas restrições do parágrafo anterior;

4.3 – Examinar a qualquer tempo os livros, arquivos e demais documentos da administração;

4.4 – Comparecer às assembléias e nelas discutir, sugerir, votar e ser votado, desde que esteja em dia com suas obrigações condominiais;

4.5 – Dar sugestões (ao síndico, subsíndicos ou administradora), por escrito, sobre medidas ou benfeitorias que possam ser realizadas em benefício de todos os condomínios; fazer reclamações, por escrito, nos casos de eventuais anormalidades do regulamento interno, bem como a inobservância do regulamento por parte dos condôminos ou todos os integrantes pessoalmente ao síndico ou administradora, através da zeladoria.

Art. 5 – É proibido:

5.1 – Apresentar-se ou transitar pelas partes comuns, halls, corredores, terraços e demais dependências comuns, de pijamas, robe de chambre, traje de banho sem cobertura, ou qualquer outro traje que atente a moral e incompatível com o decoro, os bons costumes e o respeito mútuos entre os condôminos;

5.2 – Ao dirigirem ou retornarem da piscina em traje de banho, o uso dos elevadores sociais. É obrigatório, em tal caso, o uso dos elevadores de serviços;

5.3 – Praticar nos apartamentos ou nas dependências sociais todo e qualquer ato que atente a moral e que possa prejudicar o valor e a categoria do condomínio e o bem estar e a dignidade de seus moradores;

5.4 – Servir-se dos elevadores sociais para transporte, entrada e saída de grandes volumes, mudanças, etc. O mesmo por parte dos visitantes que, para tal fim, deverão usar o elevador de serviço;

5.5 – Pisar ou brincar nas partes que compõe o jardim, bem como nelas intervir, adicionando ou removendo plantas, flores ou mudando-lhes;

5.6 – Depositar objetos em qualquer área de uso comum, isto é, entradas, passagens, elevadores, etc. Os objetos assim depositados serão removidos pelo zelador e somente serão devolvidos após o infrator reparar os danos por ventura ocasionados;

5.7 – Modificar as disposições das paredes internas de divisão do apartamento sem prévia anuência do síndico, bem como modificar a forma ou aspecto do edifício sem prévia autorização da assembleia geral dos condôminos, inclusive ar condicionado. O hall social de cada andar será considerado local privativo dos condôminos do mesmo, toda e qualquer alteração (decoração, porta social, etc.) deverá ter a aprovação dos quatro condôminos e prévia anuência do síndico. Fica proibido modificar a forma ou aspecto do piso e das paredes;

5.8 – Ter ou usar instalações ou materiais que, de qualquer forma, possam vir a afetar a saúde, segurança e tranquilidade dos demais condôminos ou inquilinos, ou que possam acarretar o aumento de seguro comum;

5.9 – Utilizar com volumes audíveis nos apartamentos vizinhos, aparelhos de som, radio, aparelhos de televisão ou qualquer aparelho musical, arrastar moveis ou qualquer barulho similar que provoque ruídos das 22h às 08h da manhã seguinte;

5.10 – Estender, bater ou secar tapetes, lençóis e quaisquer roupas nas janelas, bem como a instalação de varais de que tipo for nas partes externas das áreas de serviços dos apartamentos e varanda da sala;

5.11 – Fazer em sua propriedade qualquer instalação elétrica que importe em sobrecarga elétrica para o edifício sem conhecimento e prévia autorização do síndico e subsíndicos;

- 5.12 – Manter ou guardar substancia odoríferas ou perigosas, como produtos químicos, inflamáveis, explosivos, etc.;
- 5.13 – Transportar animais pelos elevadores sociais. Para tal, deverão ser usados os elevadores e saídas de serviços;
- 5.14 – Fazer uso de fogão que não seja a gás ou elétrico, sendo vedado terminantemente o emprego de outros tipos;
- 5.15 – Depositar lixo fora dos locais determinados. O mesmo deverá ser devidamente embrulhado e fechado em sacos plásticos apropriados, será removido diariamente pelos faxineiros nos seguintes horários: Pela manhã entre 08h/09h e pela tarde entre 16h/17h;
- 5.16 - Atirar pelas janelas para as áreas externas, pisos dos corredores, sacadas, elevadores, garagens e demais dependências do prédio, fragmentos de lixo, papeis, pontas de cigarros ou quaisquer outros objetos;
- 5.17 – Fazer reparos nos seus apartamentos, promover festividades ou reuniões, suscetíveis de prejudicar ou perturbar o sossego dos demais moradores, dentro do horário estipulado do item 5.9;
- 5.18 – Utilizar os empregados do condomínio para serviços particulares, durante o seu horário de trabalho;
- 5.19 – Instalar toldos ou cortinas nas paredes externas do edifício, colocar ou afixar cartazes, placas ou letreiros nas janelas e partes comuns do edifício, admitir-se-á placa/padrão cedida pelo condomínio, no jardim da portaria quando do interesse de venda ou locações, por parte de algum condômino;
- 5.20 – Realizar mudanças, totais ou parciais, sem previa autorização da administração do condomínio, marcando hora e data para saída ou entrada no edifício. Estas deverão ser iniciadas no horário das 08h, encerradas às 16h e nunca aos domingos e feriados. Casos especiais deverão ter a anuência do síndico ou seus prepostos;
- 5.21 – Utilizar, alugar, ceder ou explorar no todo ou em parte, os apartamentos para fins que não sejam estritamente residenciais;
- 5.22 – O uso imoderado e desnecessário dos elevadores pelas crianças, que jamais poderão usá-los para simples recreação, os pais e responsáveis é passíveis de advertência, além de obrigação de indenizar os danos ou prejuízos causados por seus filhos ou tutelados;
- 5.23 – Lançar fogos de artifício, tais como: bombas, foguetes, rojões, etc. dentro do recinto do condomínio (apartamentos e áreas comuns);
- 5.24 – A entrada de pessoas estranhas ao condomínio excluindo-se aquelas credenciadas;
- 5.25 – Deixar ou abandonar qualquer torneira ou válvula abertapor negligencia ou defeito de funcionamento, prejudicando o consumo de água no condomínio;
- 5.26 – Obrigatório o uso de coleira nos animais e o recolhimento das fezes, anão observância desta regra. será aplicada multa no valor de 25% da taxa condominial apto tipo. Em caso de haver reincidência, a multa aplicada corresponderá a 50% da taxa condominial apto tipo devido pela unidade.**

PARÁGRAFO ÚNICO: O zelador fica autorizado a tomar as providencias cabíveis para fazer cumprir o artigo acima e seus subitens, bem como todo o regulamento devendo comunicar-se as infrações ao síndico ou subsíndico, para que os mesmos tomem as medidas necessárias.

CAPITULO III

DISPOSIÇÕES SOBRE O USO DA GARAGEM

As garagens mantêm seu caráter de área coletiva, para que se possa fazer uso racional das mesmas, elas serão regulamentadas pelos artigos abaixo:

- Art. 1 – As vagas serão demarcadas por edifício (uma para cada apartamento);
- Art. 2 – No âmbito de cada edifício, as vagas serão indeterminadas;
- Art. 3 – Os condôminos poderão alugar ou ceder sua(s) vaga(s) somente a pessoas moradoras do condomínio;
- Art. 4 – Os usuários se obrigam a estacionar seu veículo rigorosamente dentro das faixas que demarcam a vaga respectiva, estacionar o veículo com portas fechadas, desligado e freado;
- Art. 5 – Os pequenos reparos e consertos dos veículos em caráter de emergência (troca de pneus, velas, etc.) só serão permitidos desde que haja impossibilidade de remoção do veículo sem risco de dano ao mesmo. Da mesma forma, tais reparos de emergência só serão permitidos desde que não coloquem em risco a segurança e o fluxo normal da garagem;
- Art. 6 – Fica terminantemente proibida a lavagem, lubrificação e quaisquer reparos dos carros nas garagens e demais dependências ou áreas do condomínio, excetuando-se os casos previstos no artigo anterior;
- Art. 7 – É proibido o uso de buzina no interior da garagem dentro da área de transito do condomínio;
- Art. 8 – A saída terá precedência sobre a entrada dos veículos;
- Art. 9 – As vagas na garagem destinam-se exclusivamente ao estacionamento de automóveis de passageiros, peruas ou utilitários e motos (desde que não excedam os limites de tamanho de cada box), de propriedade dos condôminos ou seus inquilinos, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade;
- Art. 10 – Manobrar os veículos com o maior cuidado e a velocidade que não exceda 05 km/h;
- Art. 11 – Cada vaga da garagem dará o direito de estacionamento de um veículo, portanto é terminantemente proibido estacionar número maior do que a quantidade de vagas possuídas ou locadas;

Art. 12 – Cada automóvel será identificado mediante cartão ou crachá,devendo estar visível no veículo. A administração poderá aplicar multa de 50% sobre o valor da taxa Condominial apta tipopelo descumprimento. Em caso de reincidência, a multa aplicada corresponderá a 100% da taxa condominial aptotipo devido pela unidade;

Art. 13 – Só será permitida a entrada no condomínio de veículos que possuam o respectivo cartão ou crachá de identificação;

Art. 14 – Aos visitantes será permitido o estacionamento em lugar pré-determinado observando-se:

14.1 – É proibido ao visitante estacionar nas vagas cobertas;

14.2 – O visitante só poderá estacionar seu veículo nas vagas situadas na frente da entrada principal do edifício a ser visitado;

14.3 – Haverá identificação (crachá) para os mesmos;

14.4 – A não ocupação da vaga pelos condôminos;

14.5 – Desde que haja certa folga de vagas.

Art. 15 – As vagas demarcadas para portadores de necessidades especiais, deficiente físico idosos, são para embarque e desembarque dos mesmos e o veículo não poderá ficar estacionado no local. O condutor do veículo após o embarque e ou o desembarque da pessoa com necessidade especial deverá estacionar o carro em outro local. A não observância desta regraserá aplicada multa no valor de 25% da taxa condominial apto tipo. Em caso de haver reincidência, a multa aplicada corresponderá a 50% da taxa condominial apto tipo devido pela unidade.

Art. 16–É proibido deixar o veículo estacionado nas vagas de carga e descarga de materiais. Imediatamente após a carga ou descarga do material o veículo deverá ser estacionado em outro local. A vaga deve ficar liberada para facilitar a saída do cadeirante do veiculo na vaga ao lado. Caso o veículo que for realizar carga ou descarga fique estacionado no local será aplicada multa no valor de 25% da taxa condominial apto. tipo para a unidade responsável.Em caso de reincidência, a multa aplicada corresponderá a 50% da taxa condominial aptotipo devido pela unidade.

Art. 17 – As decisões aos casos omissos caberão ao síndico, conselho consultivo e a administradora “ad-referendum” da assembleia geral, mediante aplicação dos dispostos da lei 4.591 de 16/12/64 e da legislação subsequente.

CAPITULO IV

PISCINAS

Art. 1 – O uso das piscinas é permitido exclusivamente os moradores do condomínio.

Art. 2 – O ingresso às piscinas deverá ser feito mediante apresentação da “carteira de exame médico”, obrigatório para condôminos acima de 7 (sete) anos de idade completos, que ficará retida no bar (ou etc.) enquanto o morador estiver na piscina.

Art. 3 – O proprietário que alugar ou ceder o seu apartamento, perderá o direito de frequentar a piscina em benefício do inquilino ou morador devidamente registrado.

Art. 4 – O uso das piscinas somente será permitido mediante atestado médico emitido por médicos designados pelo síndico, com validade semestral assegurando de que o usuário não está afeto de moléstias infectocontagiosas.

Art. 5 – As piscinas funcionarão diariamente das 07h às22h, exceção feita às segundas-feiras, dia de limpeza geral.

Art. 6 – A fim de manter limpo o recinto da piscina, será proibida em qualquer horário o porte de calçados comuns de uso na rua, ao redor da mesma, serão, no entrando, permitidas as sandálias tipo japonesas ou sapatos de borracha que deverão sempre ser trazidos pelos frequentadores para acesso à piscina, inclusive em reuniões noturnas no recinto.

Art. 7 – Só será permitida a entrada na piscina em seu horário normal de funcionamento em trajes de banho.

Art. 8 –Os serviços do condomínio, bem como empregados domésticos, não poderão permanecer no recinto das piscinas, a não ser empregados devidamente autorizados para guarda, manutenção ou limpeza.

Art. 9 – Eventualmente será permitida a permanência, no recinto das piscinas, de babas credenciadas em acompanhar crianças, nunca em trajes de banho.

Art. 10 – É expressamente proibido:

a) Levar a área das piscinas frascos, copos, garrafas, etc. em vidro, porcelana ou material similar, sujeito a quebra, que possam atentar a incolumidade e a segurança dos usuários;

b) Jogar lixo de qualquer espécie fora dos cestos coletores;

c) Trafegar na área das piscinas com bicicletas, patins, triciclos, etc.;

d) Frequentar as piscinas em trajes de banho que atentem a moral, ou assumir posturas que firam o decoro e os bons costumes;

e) Praticar quaisquer tipos de brincadeiras que possam prejudicar materialmente ou moralmente os demais frequentadores, nas piscinas ou nos recintos das mesmas;

f) Prática de qualquer jogo esportivo em seu recinto, tais como, frescobol, peteca, bola, medicine Ball, waterpolo, badmington ou qualquer outro que possa perturbar ou interferir com o direito alheio de desfrutar a piscina em paz e em segurança;

g) Entrar na água das piscinas após o uso de óleos bronzeadores, cremes ou similares.

Art. 11 – O zelador é autoridade máxima no recinto das piscinas e terá as seguintes atribuições:

a) Manter o recinto da piscina em absoluta condição de higiene e limpeza;

b) Exercer fiscalização sobre a aplicação do presente regulamento advertindo polidamente aos infratores e, se for o caso, retirando-se da piscina e comunicando imediatamente o síndico ou ao conselho consultivo a anormalidade ocorrida;

c) Manter em perfeito funcionamento todos os aparelhos, maquinaria e instalações da piscina, somente deverá permitir, para exame deste material, a entrada dos técnicos da firma autorizada e que mantenha contrato de manutenção garantida e assistência técnica com o condomínio;

d) Manter atualizadas as fichas médicas dos usuários;

e) Não permitir o acesso à piscina de qualquer pessoa autorizada a frequentar -lá e de qualquer funcionário do condomínio, salvo quando a serviço da mesma;

f) Atender com urbanidade todos aqueles que frequentam a piscina ou suas instalações;

g) Levar a conhecimento imediato do síndico, ou seu substituto, qualquer anormalidade que ocorra no recinto da piscina ou suas instalações.

Art. 12 – O síndico, ouvido o conselho consultivo, poderá proibir a entrada na piscina a qualquer pessoa que, comprovadamente, nela não mantenha conduta compatível com seu destino rigorosamente familiar.

Art. 13 – A administração e seus prepostos eximem-se de qualquer responsabilidade sobre eventuais acidentes que por ventura possam ocorrer às crianças e demais usuários em geral.

Art. 14 – Poderá ser aplicada pelo síndico a pena de retirada da piscina ou suspensão ao frequentador que não respeitar o regulamento, esta suspensão poderá ser de 7 (sete), 15 (quinze) ou 30 (trinta) dias conforme se trate de 2ª, 3ª ou 4ª admoestação, respectivamente, em se tratando de frequentadores menores, as admoestações deverão ser por escrito e dirigidas aos respectivos pais ou responsáveis.

Art. 15 – Qualquer omissão ou alteração ao presente regulamento não prevista no regulamento interno ou convenção do edifício, será resolvida pelo síndico, em conjunto com o conselho consultivo, “ad-referendum” da primeira assembleia do condomínio que venha a se realizar.

CAPITULO V SOBRE O USO DO PLAYGROUND

Art. 1 – O playground tem o fim específico de jogos e brincadeiras infantis, destinando-se, portanto, às crianças de até 10 (dez) anos de idade. Poderá ser frequentado diariamente no horário das 07h horas às 22h.

Art. 2 – O playground será utilizado exclusivamente pelas crianças moradoras do condomínio.

Art. 3 – Só será permitida a utilização de bicicletas de pequeno porte no playground, ficando vedada em qualquer outra área comum dos edifícios.

Art. 4 – Fica vedado o jogo de bola, ou qualquer outro jogo organizado, em áreas comuns dos edifícios e playground.

Art. 5 – Os danos causados em brinquedos do playground serão levados a débito do apartamento responsável.

Art. 6 – Ao zelador é dado o direito de cobrar quaisquer abusos.

Art. 7 – Não será permitido barulho a ponto de perturbar a tranquilidade dos moradores dos prédios em qualquer hora do dia e da noite.

Art. 8 – Todos os casos omissos neste regulamento serão resolvidos pelo síndico e pelo conselho consultivo do condomínio e levados posteriormente ao conhecimento da administração.

Art. 9 – O presente regulamento pode ser alterado a qualquer tempo pelo síndico e conselho consultivo sem necessidade de qualquer prévio aviso se as necessidades do edifício assim exigirem.

Fica reservado a todos os condôminos o direito a denúncia que qualquer irregularidade cometida pelos moradores, inclusive aquelas que resultarem em prejuízo do condomínio.

CAPITULO VI QUADRA POLIESPORTIVA

Art. 1 – A quadra poliesportiva poderá ser utilizada por condôminos, seus familiares e convidados, desde que seja feita sua reserva com antecedência mínima de 3 (três) dias pelo morador responsável na Administração, com a relação contendo Nome e RG dos que a utilizarão, para ser enviada a portaria central, com um limite Máximo de 10 (dez) visitantes por dia, com tempo limitado de uso da mesma de 03h, sendo proibida a entrada no Condomínio com carros, motos e bicicletas e que ao final do jogo comuniquem a Portaria Central a finalização do uso para que sejam desligadas as luzes.

Art. 2 – O equipamento esportivo deve ser solicitado na portaria, ficando o condômino responsável pelo mesmo.

Art. 3 – Horário de funcionamento é das 09h às 22h de segunda-feira a domingo.

Parágrafo único: A não observância das regras contidas nos artigos 1, 2 e 3 será aplicada multa de 25% da taxa condominial apto tipo ao condômino solicitante. Em caso de haver reincidência, a multa aplicada corresponderá a 50% da taxa condominial apto tipo devido pela unidade.

CAPITULO VII DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITORIAS

Art. 1 – É dever de todos os condôminos:

1.1 – Prestigiar e fazer acatar as decisões do síndico, subsíndicos, administradora, zelador e da assembleia geral e a estas comparecer, a fim de que as decisões expressem realmente a vontade condominial;

1.2 – Observar dentro do edifício e áreas do condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo quaisquer queixas ser encaminhadas por escrito a administração;

1.3 – Tratar com respeito aos empregados;

1.4 – Notificar imediatamente o síndico ou subsíndicos a incidência de moléstias graves infectocontagiosas no seu apartamento ou seus moradores;

1.5 – Permitir a entrada em sua unidade: *Do síndico, subsíndico ou zelador e das pessoas que o acompanham quando isso se torna necessário, a inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo;*

Art. 2 – As multas e penalidades pelo não cumprimento do regulamento interno obedecerão aos seguintes critérios:

2.1 – Cada condômino terá um prazo de 05 (cinco) dias a partir do recebimento da notificação do síndico para efetuar sua defesa por escrito. Ultrapassando este tempo ficarão sujeitos as sanções previstas;

2.2 – Todas as multas recebidas serão consideradas receitas do condomínio e agregadas ao fundo de reserva;

2.3 – Os condôminos são diretamente responsáveis por todos os atos ou infrações que praticarem seus empregados, inquilinos e ocupantes das respectivas unidades autônomas;

2.4 – O recurso previsto no parágrafo 2.1 será julgado pela primeira assembleia geral ordinária ou extraordinária que se reunir;

2.5 – A convocação da A.G.E. será feita de conformidade com o que preceitua convenção.

Art. 3 – Nos casos de infiltrações constatadas nas paredes, tetos ou assoalhos dos edifícios, provenientes de águas oriundas das colunas gerais dos prédios, a responsabilidade do condomínio em reparação aos danos causados por elas circunscreve-se ao conserto ou substituição das canalizações estragadas, a reparação das partes afetadas (tetos, paredes ou assoalhos), com acabamento idêntico ao constante, nas especificações iniciais de construção do prédio. Quando tenha sido atingida a pintura ou qualquer espécie de revestimento fora daquelas especificações sua restauração ficará a cargo do proprietário do apartamento danificado.

3.1 – Quando se verificar em certo apartamento infiltrações provenientes do banheiro, cozinhas, tanques de lavar roupas, etc. de outro apartamento, cabe ao proprietário deste último o ônus de imediatas providências que façam cessar a infiltração e que levem ao proprietário prejudicado o justo ressarcimento dos danos causados.

Art. 4 – Este regulamento interno poderá ser modificado pela assembleia dos condôminos, convocada e instalada na forma prevista pela convenção do condomínio.

Art. 5 – Ao síndico incube observar as falhas e omissões deste regulamento e formular propostas para sua alteração sempre que julgar conveniente, bem como encaminhar à assembleia geral as sugestões a respeito que lhe sejam apresentadas por qualquer condômino.

Art. 6 – A iluminação dos halls, piscinas, playground e áreas externas, serão mantidos até às 22h, horário a partir do qual será reduzida ao necessário. As portas serão fechadas às 22h e abertas às 06h da manhã seguinte.

Art. 7 – As cartas, jornais, encomendas postais, comunicados e tudo o mais que for endereçado à coletividade residencial, como tais, as contas de luz, água, gás, telefone, etc., serão recebidas pelo porteiro ou vigia que convocará o zelador para sua entrega ao mesmo, cabendo a este, se for o caso, assinar recibos de entrega, salvo o que for carteiro oficial, competirá ao zelador a distribuição devida no mesmo dia do recebimento.

Art. 8 – A solução dos casos omissos caberá ao síndico, subsíndico e conselho consultivo do condomínio, “ad-referendum” da assembleia geral, mediante aplicação dos dispositivos da lei 4.591 de 16/12/64 e da legislação subsequente.

REGULAMENTO INTERNO DE USO DO SALÃO DE FESTAS / CHURRASQUEIRA

O Salão de Festas e o espaço da Churrasqueira constituem-se propriedades comuns do condomínio e como tal podem ser utilizados exclusivamente por moradores dos edifícios. Todos os usuários se obrigam a cumprir o seguinte regulamento:

Art. 1 - A utilização do salão de festas se dará através de reserva, podendo ser realizada a qualquer momento mediante agendamento prévio, na Administração do Condomínio Manhattan, respeitando a ordem de prioridade (quem agendou primeiro) na lista de reservas.

Art. 2 - O uso do salão de festas em datas comemorativas de caráter geral, em especial Páscoa, Dia das Mães, Dia dos Pais, Dia das Crianças, Natal e Ano Novo, será assegurado, preferencialmente, à Administração do Condomínio, por se tratar de ocasiões em que poderão ser promovidas comemorações comunitárias, o condomínio informará da disponibilidade com 90 dias antes das datas.

Art. 3 - Para as reservas no período natalino e virada de ano, será realizado um sorteio, a administração do condomínio enviará um informativo no mês de novembro convocando os interessados em utilizar o salão de festas e churrasqueira nesse período.

Art. 4 - Pelo uso dos espaços o morador pagará uma taxa estipulada em assembleia que é de 30 % da cota condominial apto tipo, destinada à limpeza e conservação. A taxa de uso será DEBITADA JUNTAMENTE COM SEU CONDOMÍNIO.

Art. 5 - Os recursos captados nas locações do salão de festas serão totalmente revertidos para manutenção e benfeitorias do espaço churrasqueira e salão de festas.

Art. 6 - No dia da reserva o morador deverá acionar a portaria CENTRAL para pegar as chaves, estarão liberadas às 10h00min do dia do evento. A portaria fará um checklist acompanhando o morador, para conferir o estado dos equipamentos e estrutura.

Art. 7 - A utilização do salão de festas e churrasqueira ficará limitada até às 23h30min, horário em que as chaves devem ser devolvidas à portaria e nesse momento será realizado um checklist de devolução.

Art. 8 - Após o término do evento, deverá o condômino locador, efetuar o recolhimento de todo e qualquer tipo de lixo produzido na área utilizada pelos participantes.

Art. 9 - O condomínio entregará os espaços organizados e limpos e fará a limpeza e organização no dia seguinte ao evento.

Art. 10 - Quando se realizar qualquer reunião ou festa, com ou sem música de aparelhos de som, o responsável se obriga a não permitir que o volume de som prejudique o sossego e tranquilidade dos demais moradores, que seus convidados não pratiquem excessos e que após as 22h00min não será permitido uso de equipamentos de som ou instrumentos. (MULTA DE 25% DA COTA CONDOMINIAL).

Art. 11 - A permanência de convidados da festa é restrita a área interna do salão e da churrasqueira, bem como não é permitida a utilização de outras áreas comuns (quadra, piscina, playground, jardins, etc.).

Art. 12 - Não podem ser deslocados móveis e utensílios para fora das áreas reservadas.

Art. 13 - Fica PROIBIDO fixar painéis nas paredes e toldos com qualquer tipo de fita adesiva, cola etc. ou pregos fora do local permitido.

Art. 14 - Em caso de avaria em equipamentos e estrutura, o morador terá 48h para repor o objeto danificado, caso não seja feito, o condomínio fará a reposição e cobrará do responsável pela locação.

Art. 15 - O condômino inadimplente não poderá reservar o salão de festas.

Art. 16 - O morador responsável pela locação deverá permanecer no local do início ao fim do evento, não podendo ceder e/ou repassar a locação para outro.

Art. 17 - Fica proibida cobrança de qualquer valor, ingresso, para acesso ao local por qualquer forma ou pretexto.

Art. 18 - Fica autorizada a utilização do salão de festas para atividades administrativas, tais como, Assembléias, reuniões do síndico com advogados para cobranças e acordos, administradora, conselho consultivo, subsíndicos.

Art. 19 - Fica autorizada a utilização da área da pérgola, churrasqueira para atividades da terceira idade, reuniões de moradores e ginástica, sem a necessidade de reserva e pagamento de taxa, desde que não coincidam com eventos marcados e respeitando a lei do silêncio, horário e normas de higiene, apenas para moradores e sem utilização da churrasqueira.

Art. 20 - É vedada a todos, a utilização para uso político, utilizar de conjunto musical, e qualquer outro que não seja aquele compatível com sua finalidade.

Art. 21 - Os casos omissos no presente regulamento serão resolvidos pelo síndico, a seu critério, ad-referendum do conselho consultivo.

Art. 22 - A administração e seus prepostos eximem-se de qualquer responsabilidade sobre eventuais acidentes que por ventura possam ocorrer às crianças e demais usuários em geral.

**Este Regulamento Interno do condomínio foi ratificado e aprovado pela Assembléia Extraordinária do dia
08/08/2018**