

REGULAMENTO INTERNO ESPECÍFICO DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO E AMBIÊNCIA

1. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 1.1. Reger-se-á a Praça de Alimentação e Ambiente subsidiariamente por este Regulamento, que fará parte do Regulamento Interno Geral do Condomínio.
- 1.2. Ao alugar a sua unidade autônoma, o condômino proprietário deverá transferir, expressamente, as obrigações deste Regulamento Interno Específico, juntamente com o Regulamento Interno Geral.
- 1.3. São áreas comuns que integram a Praça de Alimentação e Ambiente toda a área descoberta do pavimento térreo do Bloco 4, incluindo as alamedas, os jardins, as calçadas e o chafariz.
- 1.4. Integra também a Praça de Alimentação e Ambiente todo o mobiliário custeado e instalado pelo Condomínio.
- 1.5. As partes e coisas de propriedade, uso e serventia comuns deverão estar sempre absolutamente livres e desimpedidas, nada podendo ser depositado ou guardado, ainda que a título precário. Só será permitida a permanência de qualquer volume nas áreas comuns quando em movimento, e desde que atendidas às disposições deste Regulamento.
- 1.6. Os danos verificados nas partes de uso comum, quando não forem identificados os seus causadores, serão reparados por contribuição de todos os condôminos, exceto quando for provada a responsabilidade de um condômino. Os danos verificados nas partes de uso comum serão reparados pelo condômino responsável, exceto se não forem identificados os seus causadores, quando serão reparados por contribuição de todos os condôminos.
- 1.7. Provada a responsabilidade de um condômino, seu funcionário, locatário, usuário, fornecedor ou visitante, ficará esta reparação a seu cargo exclusivo.
- 1.8. Pra fins de responsabilidade, os condôminos das unidades extrínsecas à Praça de Alimentação e Ambiente serão considerados seus visitantes sempre que estiverem usufruindo os serviços nela prestados.
- 1.9. O Conselho Consultivo do Condomínio Geral poderá, a qualquer tempo, criar, modificar ou suprimir quaisquer itens deste Regulamento, salvo quando houver

disposição impeditiva ou contrária no Regulamento Interno e na Convenção Geral.

2. DOS DIREITOS DOS LOJISTAS

- 2.1. O condômino da(s) unidade(s) autônoma(s) localizada(s) no térreo do(s) BLOCO(S), cuja destinação seja voltada à exploração de restaurantes, cafés, bares e similares, poderá utilizar as áreas comuns, externas e contíguas ao seu espaço comercial, para colocação de cadeiras, mesas e toldos, com serviços de garçom, desde que obtenha(m) as devidas licenças perante as autoridades competentes e apresente previamente o projeto à apreciação do Síndico Geral, que juntamente com o Conselho Consultivo, à luz do que estabelece a Convenção Geral em seu Capítulo II, itens 2.7 e subitens, deliberará se a cessão será onerosa ou não.
- 2.2. Usar a Praça de Alimentação e Ambiência conforme a sua destinação, qual seja uma área de lazer, de passeio e de oferecimento de serviços aos usuários do Condomínio, sobretudo destinada à alimentação e ao bem-estar.
- 2.3. Usar e gozar da área externa da Praça de Alimentação e Ambiência, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos.
- 2.4. Explorar economicamente as suas unidades, oferecendo serviços de alimentação, lazer e bem-estar, ressalvados aqueles impedidos por lei.
- 2.5. Utilizar as vagas de carga e descarga para reabastecimento de sua Loja, respeitando o limite máximo de 30 minutos por operação.
- 2.6. Todos os demais direitos previstos no Regulamento Interno Geral e nas Convenções, em consonância com as especificações aqui contidas.

3. DOS DEVERES DOS LOJISTAS

- 3.1. Obedecer às determinações da Administração do Condomínio Geral e do Síndico, tratando com respeito os seus prepostos no cumprimento de suas atribuições.
- 3.2. Cumprir todas as orientações dos órgãos reguladores e fiscalizadores das atividades exploradas em sua unidade autônoma, sobretudo o Corpo de Bombeiros Militar e a Vigilância Sanitária.

- 3.3. Não usar as unidades autônomas, para fins escusos, ilícitos ou passíveis de repreensão penal, ou ainda para fins que possam ser prejudiciais à segurança, sossego, salubridade e aos bons costumes.
- 3.4. Comunicar à Administração a locação, cessão ou alienação de unidade autônoma e/ou sua respectiva vaga de garagem, para fins de registro.
- 3.5. Não decorar a fachada das lojas com cores diversas da tonalidade padrão do Empreendimento, nem substituir ou alterar as suas formas originais, ressalvando-se a possibilidade de colocação de painel ou placa de identificação da loja. Neste caso, a alteração pretendida deverá ser previamente autorizada pela Administração do Condomínio, mediante envio do projeto com suas justificativas.
 - 3.5.1. Não colocar anúncios, avisos, letreiros, placas e cartazes de publicidade nas fachadas das lojas.
- 3.6. Não se valer dos profissionais prestadores de serviço do Condomínio para serviços particulares.
- 3.7. Não manter instalações ou aparelhos incômodos aos demais condôminos.
- 3.8. Permitir, mediante solicitação prévia, o ingresso do Síndico ou dos funcionários da Administração nas Lojas, quando isto for indispensável para a inspeção ou realização de reparos em instalações em áreas comuns ou em unidades vizinhas.
- 3.9. Comunicar imediatamente ao Síndico e/ou à Administração, e sobretudo à autoridade sanitária competente, a ocorrência de moléstia contagiosa em sua Loja, especialmente aquelas que exijam internação e isolamento.
- 3.10. Comunicar também ao Síndico e/ou à Administração e à autoridade competente a ocorrência de contaminação das dependências por microorganismos nocivos à saúde e a infestação de insetos e animais.
- 3.11. Manter todas as torneiras, registros e válvulas de sua unidade autônoma em perfeito funcionamento a fim de evitar desperdício de água, bem como os ralos de esgotos limpos e desentupidos, não utilizando produtos corrosivos.
- 3.12. Não depositar ou guardar nada, nem mesmo temporariamente, nos shafts por onde passam as instalações dos troncos de água potável, energia elétrica, telefonia, dados, água gelada/condensação, rede de hidrantes e mangueiras de combate a incêndio, que são compartimentos que pertencem à área comum do

Edifício, e cujo acesso é exclusivo a profissionais habilitados previamente autorizados pela Administração.

3.12.1. Não utilizar como depósito de qualquer espécie os compartimentos destinados aos equipamentos do sistema de climatização dos andares (fan-coils), pois embora pertençam à área privativa do andar, não podem ser utilizados para este fim conforme estabelecido pela Portaria nº 3.523/GM de 28/08/1998 do Ministério da Saúde.

3.13. Não colher, alterar ou danificar qualquer elemento natural que compõe a flora dos jardins e áreas verdes do Condomínio.

3.14. Não consumir cigarros, cigarrilhas, charutos, cachimbos ou quaisquer outros produtos fumígenos, derivados ou não do tabaco, em ambientes de uso coletivo (total ou parcialmente fechados) onde haja circulação ou permanência de pessoas, tais como áreas comuns de condomínios e praça de ambiência, conforme determina a Lei 5.517 de 17 de agosto de 2009.

3.14.1. Os lojistas deverão fixar aviso da proibição, em pontos de ampla visibilidade, com indicação de telefone e endereço dos órgãos estaduais responsáveis pela vigilância sanitária e pela defesa do consumidor, bem como com a penalidade cabível em caso de descumprimento, conforme parágrafo terceiro do art. 2º da Lei 5.517 de 17 de agosto de 2009.

3.14.2. Os lojistas deverão orientar e supervisionar o cumprimento da aludida lei, ficando responsável pelo seu funcionário, usuário, fornecedor ou visitante.

3.14.3. O descumprimento dessa norma acarretará em aplicação de multa, bem como reembolso de eventual multa aplicada por órgãos públicos em consonância ao artigo 4º da aludida Lei.

3.15. Manter o credenciamento, registro e/ou licença para a exploração da atividade econômica desenvolvida sempre atualizados junto aos órgãos competentes, cuidando de exibir anualmente à Administração, a título de ciência, cópias atualizadas de todos os documentos liberatórios.

3.16. Preservar o mobiliário cedido pelo Condomínio, mantendo-o em pleno uso e sem mudar-lhe de lugar, inclusive colaborando com a manutenção e limpeza dos mesmos.

3.16.1. As mesas e cadeiras do Condomínio deverão permanecer sempre em baixo dos ombrelones do Condomínio.

- 3.17. Manter a passagem sempre livre, ressalvadas as hipóteses previstas para trânsito de mercadorias, consoante as disposições específicas.
- 3.18. Não expor gêneros alimentícios ao ar livre, visando impedir a contaminação dos produtos por microorganismos.
- 3.19. Guardar um nível de ruído condizente com sua atividade, evitando excessos na emissão de barulho, de modo a não atrapalhar as demais unidades autônomas, respeitando a Lei do Silêncio.
 - 3.19.1. Eventos envolvendo música ou outras exceções ao item anterior deverão ser autorizados previamente pelo Síndico.
- 3.20. Não fazer ou deixar de comunicar algazarra, gritaria, discussão, ou conversas em voz alta, bem como usar de palavreado chulo nas dependências da Praça de Alimentação e Ambiência.
- 3.21. Não utilizar as vagas destinadas à carga e descarga para estacionamento fixo das motos de serviço de entrega.
- 3.22. Não causar transtornos ou tumultos durante o reabastecimento de sua Loja, sendo preferível fazê-lo fora dos horários de pico da Praça de Alimentação e Ambiência.
- 3.23. Não remover pó de tapetes, cortinas ou de partes das unidades autônomas, senão com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam a sua dispersão.
- 3.24. Não lançar objetos ou detritos sobre as vias de circulação, jardins ou chafariz.
- 3.25. Manter o mobiliário externo sempre limpo, cuidando de também fazê-lo com o ambiente interno da Loja.
- 3.26. Realizar a limpeza pesada fora dos horários de maior fluxo de usuários do condomínio.
- 3.27. Acondicionar os detritos de sua unidade em sacos plásticos resistentes e bem vedados na lixeira do condomínio.
- 3.28. Separar o lixo em orgânico e não orgânico, colocando os sacos na lixeira do hall no horário próximo ao estabelecido pela Administração para a retirada, objetivando evitar mau cheiro na lixeira e nos corredores.

- 3.28.1. A retirada de lixo pelo condomínio ocorrerá diariamente às 11h, 16.30h e 20.30h, exceto nos finais de semana.
 - 3.28.2. Qualquer alteração referente ao horário será comunicada aos lojistas pela Administração, através de circular interna.
 - 3.28.3. O lixo deteriorável (biodegradável), composto pelos restos de carne, vegetais, frutas, etc, deve ser separado do lixo restante em sacos resistentes.
 - 3.28.4. Nas lixeiras do hall há dois tipos de lixeira: AZUL: para depósito de lixo reciclável e CINZA: para depósito de resíduos gerais/ lixo comum.
 - 3.28.5. As lixeiras das áreas externas na Praça de Alimentação e Ambiência são para uso exclusivo dos usuários da praça de alimentação, não sendo permitida a utilização dos mesmos para liberação dos lixos das lojas, haja vista que o local destinado é a lixeira situada no hall.
 - 3.28.6. Não acumular lixo nas dependências internas das Lojas, ante o risco de contaminação de alimentos e infestação de insetos.
- 3.29. Manter a Loja em dia com o controle de vetores e pragas urbanas.
- 3.29.1. Os lojistas deverão apresentar trimestralmente o comprovante de dedetização e desratização para a Administração.
- 3.30. Orientar seus funcionários para que estejam sempre uniformizados e bem apresentados, com cabelos aparados, barba feita e unhas bem cuidadas.
- 3.31. Garantir as necessárias condições de higiene pessoal e vestuário adequado ao desempenho funcional.
- 3.32. Não acondicionar nas Lojas substâncias que causem perigo à segurança do Condomínio, bem como expor materiais inflamáveis e explosivos.
- 3.33. Abster-se do uso de botijões de gás nas dependências das Lojas da Praça de Alimentação e Ambiência, sendo que a inobservância deste dispositivo consistirá em falta gravíssima.
- 3.34. Manter livres e desimpedidos de quaisquer empecilhos para o pronto uso as rotas de fuga de emergência, as mangueiras de incêndio, os extintores e os demais aparelhos de combate ao fogo.
- 3.35. Contatar imediatamente a Administração ou a Sala de Controle quando da ocorrência de princípio de incêndio.
- 3.36. Realizar a manutenção adequada no sistema de exaustão das lojas, com as recomendações abaixo, para que o equipamento funcione corretamente dentro do que foi projetado e com uma boa durabilidade.

- 3.36.1. O Lojista deverá entregar mensalmente relatório de manutenção e limpeza do sistema de exaustão da loja para a Administração.
 - 3.36.2. Os lojistas deverão trocar a água do lavador de gases a cada 15 (quinze) dias, com troca da água do recipiente e lavagem com detergente biodegradável, além de reposição da água, para atenuar o odor de gordura.
 - 3.36.3. A manutenção elétrica do sistema de exaustão deverá ser feita a cada 30 (trinta) dias com reaperto de todos conectores, substituição de lâmpada de sinalização, se houver.
 - 3.36.4. A manutenção mecânica do sistema de exaustão deverá ser feita a cada 30 (trinta) dias através da verificação do alinhamento das polias movida e motora, bem como tensionamento das correias em V, inclusive com substituição das mesmas, se necessário.
 - 3.36.5. A lavagem dos filtros inerciais, inclusive a retirada do óleo retido no perímetro da coifa, também deverá ser realizada mensalmente.
- 3.37. Todos os demais deveres previstos no Regulamento Interno Geral Convenção do Condomínio Geral e do Bloco 04, em consonância com as especificações aqui contidas.

4. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 4.1. Nenhum lojista poderá alegar prejuízo em virtude da adoção das disposições neste estabelecidas.
- 4.2. Quaisquer reclamações deverão ser dirigidas por escrito ao Síndico ou à Administração.
- 4.3. Aplicar-se-á o Capítulo 14, do Regimento Geral Interno , referente às penalidades, na inobservância destes dispositivos.
- 4.4. Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico e Membros do Conselho Consultivo, com recurso para a Assembléia Geral.
- 4.5. Este Regulamento entrará em vigor a partir da homologação em assembleia, ficando os condôminos sujeitos às disposições aqui registradas, devendo enquadrar-se, no todo, ao que ora se estabelece.
- 4.6. Fica eleito o Foro da Barra da Tijuca, nesta Cidade, para dirimirem-se quaisquer dúvidas ou questões oriundas das disposições regulamentares.