



*REGULAMENTO INTERNO DO  
CONDOMÍNIO CONJUNTO NACIONAL*

*Minuta*

## ÍNDICE

1. Generalidades e definições
2. Horários e Condições de funcionamento
3. Normas genéricas
  - 3.1. Do uso das unidades autônomas (art. 15 da Convenção)
  - 3.2. Do uso nas Torres
  - 3.3. Do uso no Centro Comercial
  - 3.4. Do uso no Edifício Guayupíá
  - 3.5. Do uso das áreas comuns
  - 3.6. Da comunicação visual
  - 3.7. Da circulação de objetos, mercadorias, carga e descarga
  - 3.8. Das condições legais para ocupação das unidades autônomas
  - 3.9. Da realização de mudanças
  - 3.10. Do cadastro de Condôminos
  - 3.11. Das condições legais para desocupação das unidades autônomas
  - 3.12. Da realização de obras e reformas
  - 3.13. Do funcionamento das unidades autônomas fora do horário normal
  - 3.14. Da participação em programas especiais e comitês voltados à Segurança, Ecologia, Meio Ambiente, Economia de Consumo de Água, Gás e Energia e outros.
  - 3.15. Outros
4. Normas específicas para os serviços
  - 4.1. Limpeza
  - 4.2. Recolhimento de lixo e Coleta Seletiva
  - 4.3. Distribuição de Correspondência
  - 4.4. Segurança
  - 4.5. Portarias
  - 4.6. Manutenção predial
5. Edifício Guayupíá
6. Disposições Finais

## **1 - GENERALIDADES E DEFINIÇÕES**

O presente manual tem aplicação em todas as atividades desenvolvidas nas áreas, e equipamentos comuns do CONJUNTO NACIONAL, descritos na Especificação do Condomínio. Submetem-se às suas disposições todos quantos ali exerçam qualquer tipo de atividade ou que no mesmo se encontrem, seja com que finalidade for, enquanto ali permanecerem.

Entende-se por CONJUNTO NACIONAL, identificado abreviadamente como CCN, o terreno, as edificações, as instalações e todas as áreas internas ou externas que constituem o CONDOMINIO CONJUNTO NACIONAL, situado à av. Paulista 2073, conforme o descrito e caracterizado na Especificação de Condomínio lavrada no Livro 2.440 fls.86 e, 28.7.1971 no 11<sup>o</sup>. Cartório de Notas e registrada no 13<sup>o</sup>.Cartório de Títulos e Documentos doravante simplesmente denominada “especificação”.

O presente manual é norma complementar e regulamentária do Regulamento Interno e Convenção do CCN lavradas em 28.7.1971 como anexo da especificação, modificadas pelas alterações feitas na Assembléia Geral Extraordinária de 21 agosto de 1.975 devidamente registrada no 13<sup>o</sup>. Cartório de Registro de Imóveis, consolida normas acessórias firmadas em assembleias gerais anteriores e normas costumeiras que vêm sendo acolhidas pelo uso desde 1984. Cumprem, ainda, as determinações da Lei nº. 10.406 de 10 de janeiro de 2002, (Código Civil) e nas eventuais omissões e quando não houver conflito, na lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e outras correlatas que forem aplicáveis à gestão dos Condomínios Edifícios e tem por finalidade precípua contribuir para que a convivência de todos os que transitam pelo CCN permitindo que sejam cumpridas as suas finalidades quais sejam:

- preservação e valorização do patrimônio imobiliário dos condôminos;
- realização de atividades e serviços básicos executados pelos funcionários do Condomínio e ou seus contratados destinadas a permitir a utilização das unidades de acordo com sua destinação, promovendo a estimulação de negócios e oferecendo ao público externo e interno conforto, segurança e qualidade de vida.

Contém, ainda, normas programáticas que poderão ser regulamentadas para casos específicos de acordo com normas técnicas da ABNT ou outras, quando cabíveis, que serão baixadas pelo Síndico.

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

- a) CONDÔMINOS – Proprietários de unidades autônomas de acordo com a legislação pertinente.
- b) LOCATÁRIOS – Inquilinos que ocuparem unidades autônomas de um ou mais condômino, de acordo com as normas legais vigentes.
- c) MORADORES – ocupantes do edifício residencial
- d) OCUPANTES – Pessoas físicas ou jurídicas instaladas em unidades autônomas a qualquer outro título dentro das normas legais vigentes.

- e) **USUÁRIOS** – Qualquer pessoa física ou jurídica que se utilizar em caráter transitório ou permanente, de qualquer área, privativa ou comum, dependência ou serviço do CCN, mesmo que em simples trânsito;
- f) **FUNCIONÁRIOS** – Pessoa Física que presta serviços ao CCN, para o desenvolvimento de sua atividade com vínculo empregatício;
- g) **CONTRATADOS** – Pessoa física ou jurídica, contratada pelo Condomínio, sem vínculo empregatício, para prestação de serviços quer em caráter provisório ou permanente;
- h) **ÁREAS COMUNS** – Descritas na especificação - o terreno e suas fundações, vigas, colunas, paredes externas, a metade das paredes externas divisórias das unidades autônomas, os tetos, a cúpula, as galerias, rampas, escadas, corredores, os encanamentos tronco de entrada saída e distribuição interna de águas, esgoto, gás, telefones, eletricidade, cabos de antenas, caixas d'água, elevadores, escadas rolantes, áreas internas de ventilação, e tudo o mais que seja de uso comum ou permita o funcionamento adequado das unidades autônomas;
- i) **UNIDADES AUTÔNOMAS** - São as descritas na especificação e em número de 801.(Oitocentos e uma)
- j) **PARTES DE USO PRIVATIVO E EXCLUSIVO** – As paredes internas das unidades, seus ramais de água, esgoto, luz, eletricidade, telefonia, transmissão de dados, ar condicionado, exaustão até a junção com as linhas-tronco ou infraestrutura existente nas áreas comuns.
- k) **TORRES** – São assim denominados os Edifícios Horsa I e Horsa II que contém escritórios possuindo o HORSIA I 562 unidades e o HORSIA II- 197 unidades autônomas; Nas torres ficam as chamadas PARTE ALTA e PARTE BAIXA designadas pela possibilidade de acesso específico dos blocos dos elevadores. Para o Horsa I a PARTE BAIXA vai do 1º ao 12º andares e a PARTE ALTA do 13º ao 24º andares. Para o Horsa II, a PARTE BAIXA vai do 1º ao 13º andares e a PARTE ALTA vai do 14º ao 25º andares;
- l) **CENTRO COMERCIAL** – Localizado no segundo e primeiro subsolos, no pavimento térreo, na primeira e segunda “sobreloja” no “mezanino” e no terraço abrangendo 84 unidades autônomas. No CENTRO COMERCIAL ficam os ELEVADORES CENTRAIS, sendo um preferencialmente para uso de carga e descarga e dois para uso social. No CENTRO COMERCIAL existem cinco vias de circulação denominadas GALERIAS, assim codificadas: Galeria A: Entrada pela Av. Paulista, n. 2073; Galeria B: interliga a Rua Padre João Manuel, n. 40 à Rua Augusta, n. 1771; Galeria E: Entrada pela Rua Padre João Manuel, n. 100; Galeria D: Entrada pela Alameda Santos , n. 2.152. Ligando as Galerias B e E, existe a Galeria C, que passa ao lado das escadas rolantes.
- m) **EDIFÍCIO GUAYUPIÁ ou RESIDENCIAL** – Com entrada autônoma pela Rua Augusta 1819 possui 46 apartamentos padrão e uma unidade única que ocupa a totalidade dos andares 24, 25 e 26 andares;
- n) **GARAGEM GUAYUPIÁ** – Com entrada pela Alameda Santos, de uso exclusivo dos moradores do Edifício Residencial.

- o) GARAGEM NACIONAL – Ocupa o 1º e 2º subsolos com entrada pela Rua Padre. João Manuel, n. 60 e constitui o SUB-CONDOMÍNIO GARAGEM com administração própria permitindo acesso ao centro comercial, galeria e torres de acordo com a Convenção Condominial e normas internas específicas.
- p) CENTRAL DE SEGURANÇA ou “P3”– Situada, atualmente, no “mezanino” do Horsa II, com acesso restrito aos funcionários e ou contratados do Condomínio, mediante controle de acesso.
- q) SETOR DE APOIO – Situado no 2º subsolo onde ficam as dependências para suporte operacional do Condomínio: almoxarifado, setor de distribuição de correspondência, setor de carga e descarga, setor de limpeza, central de coleta seletiva e retirada de lixo, banheiro coletivo para deficientes, sala de bombeiros, sala de treinamento, ambulatório, banheiros, refeitórios e vestiários de uso exclusivo dos funcionários ou contratados do Condomínio.
- r) SETOR DE CARGA E DESCARGA – Situado no segundo subsolo próximo aos elevadores centrais.
- s) PORTARIAS – Situadas nos Halls de recepção das torres e do edifício residencial, incluindo balcões para controle de acesso.
- t) ADMINISTRAÇÃO – Escritórios atualmente locados no 23º andar do edifício Horsa II, onde ficam o Síndico e o Secretário Geral; os departamentos de cobrança e contas a pagar; o departamento pessoal, o departamento de comunicação e relações públicas, o departamento de informática e no 2º Terraço/Salão de Festas do Guayupιά, onde funciona a Central Operacional que agrupa a coordenação dos serviços de limpeza, segurança assessoria técnica, distribuição de correspondência, coleta de lixo, coleta seletiva, controle de obras e manutenção predial.
- u) GERENCIA GERAL – Escritório atualmente locado no 23º. andar do edifício Horsa II onde se situam as salas de trabalho do Sindico, Sub-Sindico, gerente geral e suas secretarias e assessorias;
- v) COMUNICAÇÃO - PABX CORPORATIVO – Central de PABX – SIEMENS. Situada no segundo subsolo . SITE – [WWW.CCN.COM.BR](http://WWW.CCN.COM.BR)  
E-MAIL [ccn@ccn.com.br](mailto:ccn@ccn.com.br) - TELEFONES DE EMERGÊNCIA-3179-0190/3179-0193, na Central de Segurança com funcionamento de 24 horas.

Em todos os andares das torres existem interfones que se ligam diretamente à portaria e Central de segurança, (ramais 0190/0193).

## **2. HORÁRIOS E CONDIÇÕES DE FUNCIONAMENTO**

**Administração e Gerência Geral:** De segunda a sexta-feira – das 9 às 18 horas.

**Portarias das Torres:** De segunda a sábado – Das 7 às 22 horas

**Limpeza e Coleta Seletiva:** Diariamente das 6 às 22 horas.

**Distribuição de correspondência:** De segunda a sexta feira das 7 às 17 horas

**Outros Serviços:** Manutenção de infraestrutura elétrica, hidráulica e telefonia. Diariamente por 24 horas. Segurança: Diariamente, por 24 horas

### **3 - NORMAS GENÉRICAS**

#### **3.1 - DO USO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

3.1.1 - É obrigação do condômino, locatário, usuário ou ocupante, não usar ou consentir que se usem as coisas comuns ou as respectivas unidades autônomas para fins diversos daqueles a que se destinam (art.9 da Convenção).

3.1.2 - É obrigação de todos “não manter nas unidades autônomas animais que possam perturbar o sossego ou a incolumidade dos demais e o asseio das partes comuns”. (art.9 da Convenção)

3.1.2 - É dever de todos permitir o acesso às unidades, do Síndico e demais pessoas que o representem, para inspeção das instalações ou execução de trabalhos relativos à manutenção da estrutura do edifício ou das redes de distribuição de águas, eletricidade, telefonia etc.”. (art.9 da Convenção)

3.1.3 - É vedado a todas as unidades a colocação de tapetes, vasos e quaisquer outros móveis nos corredores, toalhas nas janelas ou em locais visíveis do exterior e colocação nos peitoris de vasos, garrafas ou outros objetos.

3.1.4 – É proibido fumar em qualquer dependência do Conjunto Nacional, devendo o condômino e seus prepostos, bem como visitantes cumprir a Lei nº 13.541/09

#### **3.2 DO USO NAS TORRES**

Destinam-se a escritórios comerciais, de profissionais liberais, consulados ou escritórios de representação estrangeira e empresas legalmente estabelecidas sendo vedada a instalação de lojas ou de vendas a varejo, escolas, e atividades comerciais ou não, com atendimento franqueado ao público.

3.2.1 - A população máxima de 70 pessoas por andar para os Horsa I e II deverá ser observada não podendo se instalar nas Torres escolas ou lugares de reunião.

3.2.2 - De acordo com as normas municipais e do Corpo de Bombeiros é proibida a instalação e circulação de bujões de gás em qualquer parte das torres, bem como a instalação de fogões mesmo elétricos, não sendo permitida a cocção de alimentos nos escritórios.

3.2.3 - É proibido alterar as cores, material ou formas dos caixilhos e portas externas tanto para os lados exteriores como para os voltados para os corredores, devendo-se manter a uniformidade dos padrões existentes.

#### **3.3 - DO USO NO CENTRO COMERCIAL**

3.3.1 - Os depósitos instalados nos subsolos não podem ser utilizados como lugar de trabalho e permanência de pessoas a menos que o interessado providencie, a suas expensas e dentro dos limites técnicos existentes na construção do edifício, condições

de ventilação e iluminação adequadas e se submeta às exigências das leis referentes à insalubridade do local sem qualquer ônus ao condomínio.

3.3.2 - As lojas destinam-se a comércio de varejo sendo proibidos de modo geral os seguintes ramos de atividade:

*“Açougues, peixarias, padarias, carvoarias, quitandas, bares, casas de lanches, restaurantes, pastelarias, salsicharias, mercearias, empórios, “dancings”, “boates”, borracheiros, casas de loterias, bingos, loja de brinquedos eletrônicos, escolas, clubes, oficina mecânicas e quaisquer outras atividades que prejudiquem o meio ambiente o sossego, a boa forma e distinção do CCN, ou ponham em risco a saúde pública ou a segurança do edifício” (art.9 da Convenção).*

Eventuais exceções deverão ser submetidas à aprovação de Assembléia Geral especialmente convocada para tal fim.

3.3.3 - Uso das Galerias: É vedada a abordagem de clientes nas áreas comuns, a permanência de cartazes, objetos e mostruários, bem como de vendedores no lado externo das lojas.

### **3.4 - DO USO NO EDIFÍCIO GUAYUPIÁ**

É de uso estritamente residencial, com exceção das unidades na cobertura como disposto na especificação do condomínio, tendo suas normas de convivência específicas como objeto de Regulamento Próprios, quer para a torre, quer para a sua garagem exclusiva.

### **3.5 - DO USO DAS ÁREAS COMUNS**

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

Os corredores das torres são considerados “rota de fuga” e devem ficar desobstruídos não sendo permitida a colocação de tapetes, vasos, móveis etc.

### **3.6 - DA COMUNICAÇÃO VISUAL**

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

- A identificação externa das lojas deve cumprir as leis vigentes, em especial a lei cidade limpa.
- Deverá manter as medidas padrão devendo obedecer a projeto aprovado pelo Departamento Técnico, setor de arquitetura.

3.6.2 - É permitida a colocação de nomes dos profissionais liberais e das empresas em suas portas e, em frente aos elevadores, somente quando a empresa ocupar o andar todo com exclusividade.

3.6.3 - Todas as placas e letreiros devem ser previamente aprovados pelo Síndico, ouvidos seus assessores técnicos quanto às dimensões aparência e forma de instalação.

3.6.4 - Para comunicação externa no Centro Comercial devem ser seguidos os padrões fixados pela Administração, sendo necessária a apresentação de projeto técnico e estético à apreciação da assessoria especial do Síndico e o cumprimento das leis pertinentes..

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

Todos os blocos do Conjunto Nacional possuem um elevador destinado especialmente ao transporte de materiais, móveis, equipamentos e objetos em geral.

3.7.1 - O uso de elevadores, lajes, rampas de acesso, escadas rolantes, e outros equipamentos comuns devem obedecer rigorosamente aos seus limites técnicos de suporte de peso, resistência e outros devidamente explicitados em normas complementares específicas.

Parágrafo primeiro – Para transporte de móveis, máquinas, equipamentos e volumes de qualquer natureza, com peso superior a 250 kg, é necessário o acompanhamento da empresa mantenedora, arcando o interessado com eventuais custos a que der causa.

3.7.2 - A circulação desses materiais deve obedecer às normas e horários específicos sendo necessariamente submetida ao controle da Segurança.

3.7.3 - A carga desembarcada na Garagem deve ser controlada no SETOR DE CARGA E DESCARGA no segundo subsolo, sendo permitida, pela administração da garagem a permanência gratuita do veículo entregador por 20 minutos, após o que o estacionamento será cobrado proporcionalmente ao tempo de permanência excedente.

3.7.4 - O uso de carrinhos e equipamentos do Condomínio será permitido mediante prévia identificação do solicitante ficando o mesmo responsável pela devolução dos mesmos no estado em que foram retirados no SETOR DE CARGA E DESCARGA.

3.7.5 – As portarias poderão, a critério dos responsáveis presentes nos balcões, reter cargas de mercadorias através de carrinhos, em horário de “pico” no uso dos elevadores, dando-se sempre, preferência aos passageiros.

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

3.8.1 - Para ocupar uma unidade o interessado deve se apresentar à SECRETARIA GERAL, e apresentar a documentação legal que o habilita para atualizar o cadastro da unidade como segue:

#### **CONDÔMINO PROPRIETÁRIO**

Documentação necessária

- a) Escritura de aquisição devidamente registrada no 16º Cartório de Registros de Imóveis;
- b) Identificação do proprietário ou seu procurador por documento legal hábil.

## **LOCATÁRIO**

Documentação necessária:

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

## **OCUPANTE**

Documentação necessária

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

### **3.9 - DA REALIZAÇÃO DE MUDANÇAS.**

Depois de cadastrado, o interessado tomará ciência das normas do presente MANUAL e solicitará autorização para realização da mudança, cumprindo horários e condições constantes deste regulamento interno e outras normas complementares.

### **3.10 - DO CADASTRO DE CONDÔMINOS**

Só é considerado condômino, para os fins legais previstos na legislação, aquele que se apresentar devidamente documentado como proprietário para compor o cadastro.

A administração não se responsabiliza por eventuais danos legais ou outros causados pela não atualização do cadastro individual de proprietário.

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

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

### **3.11 - DAS CONDIÇÕES LEGAIS PARA DESOCUPAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

O interessado deverá solicitar autorização à SECRETARIA GERAL, apresentando a documentação hábil e outras informações a serem fornecidas de acordo com as normas regulamentares específicas e com o disposto nos itens 3.8, 3.9 e 3.10.

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

3.12.1 - Toda e qualquer obra ou reforma em áreas privativas deverá obter previamente a autorização do Síndico, devendo os respectivos projetos cumprir as normas técnicas e as fixadas pela ASSESSORIA TÉCNICA do Condomínio, bem como a legislação pertinente.

3.12.2 - A entrada de materiais de obras só será liberada pela Segurança mediante autorização prévia pela administração, após a aprovação dos projetos pela Assessoria Técnica e servirão apenas para cada remessa descrita em pedido de autorização apresentado com antecedência de 24 horas.

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

3.12.4 - A Segurança está expressamente proibida de permitir acesso de materiais de obras ou serviços em qualquer horário sem a prévia e expressa autorização da Administração.

A omissão ou descumprimento desse item pela SEGURANÇA é considerada FALTA GRAVE.

3.12.5 - Nos Blocos Comerciais, as obras e reformas só poderão se realizar após as 19 horas e até as 5 horas da manhã. No Residencial apenas de segunda a sábado, das 9 às 17 horas.

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

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

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

3.12.9 - Toda e qualquer obra de infra-estrutura para modificação de redes privativas de água, energia, gás, telefonia e outras necessárias à alimentação dos ramais privativos das unidades, ou que atinjam ou percorram áreas comuns, será executada por preposto contratado pelo Condomínio, cabendo ao interessado o reembolso pelas despesas decorrentes. (art.53 da Convenção).

3.12.10 - Consideradas as especificidades técnicas dos diversos meios para transmissão de dados e voz, e as limitações físicas do edifício, toda e qualquer instalação de sistema

de telefonia e dados precisa ser adequado à infra-estrutura existente a partir do PABX corporativo.

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

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

3.12.14 - A capacidade de carga elétrica no CCN é limitada tendo cada unidade uma quantidade máxima de kw a ser utilizados. Toda e qualquer instalação de equipamentos elétricos deve obedecer a esse limite, seguindo a orientação da Assessoria Técnica.

3.12.15 - As informações sobre a quantidade de carga, disponibilidade e possibilidade de sua utilização são fornecidas pelo Departamento Técnico do CCN.

3.12.16 - Todo entulho, material usado, restos de obra devem ser retirados para fora do CCN, ensacados e acondicionados segundo as normas municipais e outras pertinentes e transportado às expensas do responsável pela obra.

3.12.17 - É proibida a acumulação de restos de obra e entulhos nos corredores e calçadas, cabendo ao responsável responder por multas ou outras penalidades impostas pelo Poder Público para tais ocorrências.

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

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

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

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

3.12.22 - A legalização de obras e reformas é de responsabilidade exclusiva do interessado, que deverá providenciar as devidas autorizações junto à Prefeitura, Corpo de bombeiros, Eletropaulo, Congas, Sabesp, Cetesb, Condephaat, e outros, independente da liberação interna das obras.

3.12.23 - A instalação de sistemas particulares de “ar condicionado” bem como sua manutenção deverá cumprir todas as normas técnicas da ABNT, CREA e outras entidades, sendo de exclusiva responsabilidade legal do responsável pela unidade onde foi instalado. O CCN não possui qualquer sistema de ar condicionado “central”.

3.12.24 – Em cumprimento ao disposto no art. 53 da Convenção Condominial, transcrito a seguir.

*“Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos por ele praticados. Outrossim, o condômino que der causa a um aumento das despesas comuns, por motivos de seu interesse pessoal, pagará o excesso correspondente.”*

*“Parágrafo Único - Aplica-se o disposto neste artigo quando o condômino não executar os necessários trabalhos ou reparação em sua unidade autônoma, acarretando prejuízos às partes comuns do Condomínio ou a outras unidades autônomas (art.53).”*

- a) A síndica poderá cobrar taxa extra, equivalente à metade da taxa condominial em vigor para aquelas unidades, que será aplicada por mês durante a execução das obras.
- b) Os valores arrecadados a esse título serão creditados às contas ordinárias do bloco correspondente e são destinados a cobrir as despesas extraordinárias ocasionadas pela realização das obras como: fiscalização e acompanhamento para verificação das obras conforme projeto; limpeza imediata de corredores, elevadores, corredores, galerias, etc., por transporte de materiais, equipamentos e entulho, após o final do expediente, devendo o responsável pela obra fazer a limpeza grossa; e outras providências acessórias que onerem a comunidade durante a realização da obra.
- c) As taxas mencionadas serão calculadas com base no exposto acima em proporcionalidade de 1/30 por dia em caso de duração menor dos serviços.
- d) Os proprietário, inquilinos ou ocupantes que realizarem obras sem o cumprimento do disposto acima arcará com a multa equivalente, sem prejuízo do embargo das obras até o cumprimento das normas deste regulamento.

### **3.13 - DO FUNCIONAMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS FORA DO HORÁRIO NORMAL.**

3.13.1 - Nas TORRES - É proibida permanência de pessoas nas unidades das torres após as 22 horas, de segunda a sábado.

3.13.2 - É proibido o acesso às unidades das Torres aos domingos e feriados oficiais.

3.13.3 - O CENTRO COMERCIAL, incluindo lojas e Galerias permanece aberto de segunda aos sábados 7 às 24 horas, e aos domingos das 12 às 24 horas.

3.13.4 - Os casos de necessidade devem ser autorizados previamente pela SECRETARIA GERAL cumprindo-se as normas regulamentares específicas.

3.13.5 - Entre as 22 horas e 5 horas do dia seguinte, os usuários do CCN não contam com outros serviços a não ser os de CONTROLE DE ACESSO e SEGURANÇA, e, eventualmente em caso de emergência, de manutenção.

3.13.6 - Para utilização das unidades fora do horário normal com demais serviços será cobrado, previamente, a taxa complementar de 1% do salário mínimo vigente por hora extra. .

3.13.7 - O reiterado pedido de autorização para uso das unidades fora do horário normal que configurar habitualidade será considerado “comportamento anti-social” para os efeitos do art.1.337 do Código Civil em vigor

### **3.14 - DA PARTICIPAÇÃO EM PROGRAMAS ESPECIAIS E COMITÊS VOLTADOS à SEGURANÇA, ECOLOGIA, MEIO AMBIENTE, ECONOMIA DE CONSUMO DE ÁGUA, GÁS E ENERGIA E OUTROS.**

3.14.1 - Todos os ocupantes e seus funcionários instalados nas unidades do CCN podem participar do PROGRAMA DE QUALIDADE DE VIDA em suas diversas modalidades desde que o façam com constância e compromisso. Tais programas podem ser considerados atividades voltadas à RESPONSABILIDADE SOCIAL das empresas instaladas no CCN.

3.14.2 - Programas especiais destinados a criar interação entre os ocupantes do CCN com face à atuação conjunta em ações de emergência, segurança, economia de água, energia, estabelecimento de economia sustentável interna, programas de Coleta Seletiva e outros poderão ser desenvolvidos pela Administração com a criação de Comitês específicos a que todos terão acesso necessário.

3.14.3 - As empresas e profissionais instalados no CCN poderão solicitar a inclusão do endereço de seus “sites” particulares na Internet no “site” geral do Conjunto Nacional, desde que disso não decorram relações comerciais.

### **3.15 – DISPOSIÇÕES GERAIS**

3.15.1 - É vedado aos usuários, condôminos e ocupantes do CCN utilizar os serviços dos funcionários do Condomínio para serviços particulares. A realização dos serviços se caracterizará como FALTA GRAVE do funcionário.

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

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

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

3.15.5 - Não é permitida panfletagem ou pesquisas internas de qualquer natureza nas dependências do CCN.

3.15.6 - Filmagens/Fotos: A realização de filmagens e fotografias nas dependências do CCN deve ter autorização prévia da Administração.

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

### **4.1 - LIMPEZA**

A manutenção da limpeza das áreas comuns do Condomínio é realizada por funcionários e contratados pelo Condomínio nos horários de funcionamento normal dos blocos e em regime de plantões em horários extras.

Tarefas específicas são realizadas por contratados.

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

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

4.2.1 - É proibido depositar lixo ou recicláveis nas antecâmaras dos andares das torres.

4.2.2 – O lixo ou recicláveis serão retirados porta a porta nos horários fixados em regulamentação específica.

4.2.3 - O CCN fará apenas uma retirada por dia do lixo das unidades, em horário a ser determinado pela Administração.

4.2.4 - Fora do horário previsto o ocupante deverá encaminhar pessoalmente, ou por seu preposto, o lixo e recicláveis separados, de sua unidade até a CENTRAL DE COLETA no 2º subsolo. Quando a retirada de lixo fora do horário determinado for realizada pelo CCN, acarretará ao condômino ou ocupante que a isso der causa, uma taxa extra de 0,5% do salário mínimo por volume retirado e 1% em caso de reincidência na mesma semana.

4.2.5 - Para a REDUÇÃO do volume de lixo retirado pelo Condomínio todos os ocupantes do CCN devem participar do PROGRAMA PERMANENTE DE COLETA SELETIVA.

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

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

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

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

4.2.7 - A COLETA SELETIVA seguirá normas regulamentares específicas e adaptadas à legislação municipal inclusive no que se refere aos resíduos de saúde produzidos por consultórios médicos, dentários, farmácias, laboratórios etc., existentes no Condomínio.

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

4.2.9 - Eventuais resultados da venda de recicláveis separados se destinam exclusivamente à manutenção dos Programas de Qualidade de Vida – PQV dedicados aos funcionários e ocupantes do CCN.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.8 – Para evitar congestionamentos nos elevadores, especialmente nos chamados, “horários de pico”, as portarias, a seu exclusivo critério, poderão reter grandes volumes e carrinhos, pelo tempo que se fizer necessário ao estabelecimento do fluxo normal.

### **4.4 - SEGURANÇA**

Os serviços de vigilância e segurança do Conjunto Nacional são realizados por funcionários do Conjunto Nacional seguindo as normas da Polícia Federal para a chamada SEGURANÇA ORGÂNICA.

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

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

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

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

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

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

4.4.7 - O SETOR DE SEGURANÇA do CCN possui departamento especial de Combate a Incêndio sendo de sua responsabilidade a manutenção e uso dos equipamentos de combate a incêndio, a orientação e vistoria às unidades para cumprimento das normas de segurança específicas, a coordenação das Brigadas Internas, a orientação aos condôminos quanto às rotas de fuga e uso de saídas de emergência quando solicitados.

4.4.8 - Cabe ao SETOR DE SEGURANÇA do CCN fazer cumprir as normas internas do Condomínio no que se refere ao controle de acesso às unidades, à realização de obras e serviços e ao cumprimento das autorizações emanadas do Síndico, Gerente Geral, Secretaria Geral ou pessoas especial e expressamente por eles indicadas.

4.4.9 - Mantidas as disposições do capítulo 3 acima referente às normas genéricas, as demais normas específicas serão detalhadas em regulamentação especial.

4.4.10. Controle de Acesso:

- a) O controle de acesso às torres em horário normal de funcionamento se limitará à identificação dos visitantes nos balcões externos, desde que os mesmos se apresentem voluntariamente.
- b) O grande número de visitantes e as especificidades inúmeras das atividades comerciais existentes nos Edifícios Horsa I e Horsa II e a grande rotatividade de circulantes não permite uma identificação excludente e impeditiva. As eventuais investigações sobre ocorrências, poderão ser feitas “a posteriori” mediante utilização de processos tecnológicos como “câmeras de T.V.”, fotos, documentação de portaria, etc. quando solicitados pelo poder público competente.

- c) Não é permitida a presença de vendedores, porta a porta, distribuição de panfletos ou propaganda e circulação de pessoas não autorizadas às unidades.
- d) Cabe ao habitante ou usuário que for abordado comunicar o fato imediatamente à Segurança identificando hora e local do ocorrido para que sejam tomadas as devidas providências.
- e) Em casos de emergência ou necessidade para atuação em caso de reparos ou obras em instalações que causem danos a terceiros, todo e qualquer acesso às unidades será feito com a presença e controle do Corpo de Segurança.

#### **4.5 - PORTARIAS**

As portarias das torres são os pontos principais de comunicação dos ocupantes com os serviços do CCN

Os responsáveis pelos serviços das PORTARIAS são os SUPERVISORES DOS PRÉDIOS, a quem cabe atender às necessidades dos ocupantes e fazer o contato com os demais serviços.

A comunicação imediata com a portaria pode ser fazer através dos telefones instalados nos corredores das torres.

#### **4.6 - MANUTENÇÃO**

4.6.1 - A manutenção e conservação do patrimônio do Conjunto Nacional são entregues a empresas contratadas que mantém por 24 horas serviços específicos de hidráulica, elétrica, obras civis, telefonia e outras necessárias nas áreas comuns.

4.6.2 - Cabe ao SETOR DE MANUTENÇÃO atender a solicitação dos SUPERVISORES DE PREDIO ou do SETOR DE SEGURANÇA quando da necessidade de seus serviços em obras emergenciais em equipamentos ou instalações de infra-estrutura comuns existentes dentro das unidades autônomas.

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

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

4.6.5 – Todo e qualquer reparo, obra ou serviço nas áreas e instalações comuns, bem como na infra-estrutura elétrica, hidráulica, de telefonia, de segurança dos edifícios e outros, só poderão ser executados por profissionais credenciados pelo condomínio, repassados seus custos aos interessados.

## **5. EDIFÍCIO GUAYUPIÁ**

No que não couber nas Normas definidas neste Manual, o Guayupιά possuirá normas específicas, quer para a Torre, quer para sua garagem exclusiva.

## **6. DISPOSIÇÕES FINAIS**

As normas deste Manual são consideradas programáticas e não esgotam todas as possibilidades de atuação do CCN.

São, como todas as normas, parte de um processo dinâmico que se faz continuamente a partir da vivência diária e devem servir de base para uma convivência harmoniosa e de modo a causar o menor transtorno possível a todos os que vivem no Conjunto Nacional.

As normas específicas serão baixadas pelo Síndico, ouvidos os demais órgãos do Corpo Diretivo e com base nas necessidades apontadas pelos ocupantes e pelos funcionários do CCN, seguindo, tanto quanto possível os padrões da ABNT e dos processos ISO.

O Presente regulamento foi apresentado aos condôminos em AGO de março de 2009, e ficou à disposição de todos no site do condomínio durante todo o ano de 2009, quando recebeu alterações sugeridas que coubesse e aprovado pela maioria (ou unanimidade) dos presente à AGO de 12 de março de 2010, data em que entra em vigor.