

# Racional

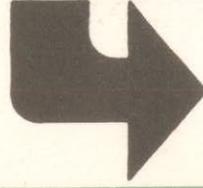
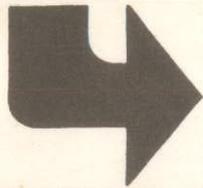


HASPA - Habitação São Paulo S.A.  
DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

# INOCOOP-S.P.

*manual  
do proprietário*

CONJ. RESIDENCIAL  
VILA DAS MERCÊS



# PROPRIETÁRIO

I – DA COOPERATIVA AO CONDOMÍNIO

1. Introdução	03
2. Vistoria e Certificado de Aceitação	04
3. Apuração de Custos	05
3.1 Valor do Apartamento	05
3.2 Redução do Financiamento	06
3.3 Poupança	07
4. Assinatura do Contrato e Entrega das Chaves	08
5. Seguro	09
6. Liquidação	11
7. Instalação do Condomínio	13
7.1 O que é Condomínio	13
7.2 Suas partes	13
7.3 Despesas Comuns e Particulares	14
7.4 Administração	14
7.5 Administração dos Administradores e Formas de Administração	15

II – USO E MANUTENÇÃO DO SEU APARTAMENTO

1. Garantia	17
1.1 Generalidades	17
1.2 Condições da Efetivação	17
1.3 Prazo de Validade	17
1.4 Extinção	19
2. Manutenção Preventiva	19
2.1 Pisos	19

2.2	Paredes . . . . .	20
2.3	Esquadrias de Alumínio . . . . .	20
2.4	Portas e Batentes . . . . .	21
2.5	Lavatórios e Aparelhos Sanitários . . . . .	21
2.6	Ralos . . . . .	21
2.7	Caixas de Descarga Acopladas . . . . .	21
2.8	Shaft . . . . .	21
3.	Proteção Contra Incêndio . . . . .	22
3.1	Extintores . . . . .	22
3.2	Hidrantes . . . . .	22
4.	Iluminação Externa . . . . .	22
5.	Notas Importantes . . . . .	23
5.1	Ar Condicionado . . . . .	23
5.2	Modificações e Reformas . . . . .	23
5.3	Aparelhos Elétricos . . . . .	23
5.4	Sugestões . . . . .	24
6.	Informações Gerais . . . . .	25
7.	Firmas Fornecedoras e Instaladoras . . . . .	26
8.	Planta do Apartamento . . . . .	29

## 1 – INTRODUÇÃO

Você está recebendo da Cooperativa Habitacional Butantã, um dos 1.040 apartamentos do Conjunto Residencial Vila das Mercês.

A execução do empreendimento, submetida ao BNH em 08 de abril de 1980, foi autorizada em 18 de abril do mesmo ano, sob a forma de Seccional desta Cooperativa, com a denominação de "Conjunto Residencial Vila das Mercês".

O projeto foi apresentado aos interessados numa assembléia realizada em 16.05.80, recebendo aprovação unânime de todos os presentes. Depois disso foi dada entrada de seu processo junto aos órgãos do Sistema Financeiro da Habitação, recebendo da HASPA – Habitação São Paulo S.A. de Crédito Imobiliário, na qualidade de Agente Financeiro, em 04.08.80, o empréstimo necessário à sua construção.

A realização desta obra decorreu em conformidade com as normas do BNH, sendo acompanhada não só pelos órgãos do sistema habitacional, mas também pelos associados através de reuniões, de seus representantes, os Diretores e Conselheiros Fiscais, e, ainda, através dos membros da Comissão de Acompanhamento de Obras.

A Diretoria da Cooperativa, juntamente com o INOCOOP-SP, a HASPA Habitação São Paulo S.A. de Crédito Imobiliário e a Racional Engenharia S.A., expressam sua satisfação em lhe entregar uma unidade habitacional, na esperança de atender ao seu direito de moradia.

Realizado o empreendimento, ainda restam algumas operações deste Complexo sistema: sobre elas pretendemos oferecer-lhe algumas orientações.

## 2 – VISTORIA E CERTIFICADO DE ACEITAÇÃO

Segundo praxe do INOCOOP-SP, o associado tem o direito de vistoriar o apartamento escolhido, antes de sua mudança. Esta operação já deve ter sido por você realizada, de acordo com o cronograma elaborado pelos técnicos do Órgão Assessor e da construtora. Aliás, antes de você, o INOCOOP-SP e o Agente Financeiro já vistoriaram a sua unidade, assim como verificaram todos os equipamentos e áreas comuns do Conjunto, tendo expedido o Certificado de Aceitação Provisória, que é o atestado comprobatório de que o Conjunto foi edificado e acabado de acordo com o contrato, projeto e memorial descritivo. Ao mudar, se os reparos tiverem sido executados, você assinará as quitações das irregularidades apontadas.

Esta operação corresponde ao compromisso da RACIONAL ENGENHARIA S.A. de lhe entregar uma unidade em perfeito funcionamento, e de acordo com as especificações do memorial descritivo.

Neste mesmo manual, na parte técnica, você será melhor orientado acerca da aceitação provisória e o **Certificado de Aceitação Definitiva (CAD)** do apartamento, ou seja, sobre seus direitos à assistência garantida durante os primeiros 6 meses de uso da unidade, e os direitos e garantias referentes ao restante do tempo até completar 5 anos.

### 3 – APURAÇÃO DE CUSTOS

A unidade habitacional que você está comprando através da Cooperativa Habitacional Butantã, foi financiada em 100% do custo pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Este custo foi apurado após a conclusão de todas as operações administrativas (custos indiretos) e de construção (custos diretos), incluindo-se o "Habite-se" obtido junto à Prefeitura de São Paulo, e o Registro do Conjunto no Cartório de Imóveis.

Depois disso, o Departamento de Custos e Seguros do INOCOOP-SP, procedeu ao cálculo do custo real de cada apartamento. Nele se define o seu valor, e, de acordo com a importância, o prazo de financiamento, a renda familiar e o valor das prestações mensais, assim como o sistema de amortização. Os dados referentes ao apartamento que você escolheu, são comparados com sua ficha sócio-econômica, num quadro chamado "Mapa de Custos". Recebido este documento, o Agente Financeiro preparou o "Contrato Particular de Compra e Venda, Financiamento e Assunção de Dívida", o qual será assinado por você, pelo próprio Agente, pela Cooperativa e pelo BNH. Embora o contrato contenha as normas do Sistema e as particularidades do financiamento, acreditamos ser importante ressaltar os itens seguintes:

#### 3.1 Valor do Apartamento

O contrato define o valor total da unidade financiada, em Unidades Padrão de Capital (UPC). Esta valor será debitado a você num dos sistemas utilizados pelo BNH. No seu caso, será utilizado o PES/TP – Plano de Equivalência Salarial com base na Tabela Price, o qual compreende o custo do apartamento dividido em tantas parcelas quantos são os meses do prazo de financiamento, mais a parcela de juros, pelo mesmo prazo. Estas parcelas são as conhecidas "prestações mensais", através de cujo pagamento você irá amortizando a sua dívida.

O valor da prestação será reajustado semestral ou anualmente, à sua opção. Será bom que saiba que além da prestação, o saldo devedor também será reajustado pelo mesmo índice.

### 3.2 Redução do Financiamento

O valor do financiamento poderá ser reduzido com quaisquer recursos de que você disponha, se isto lhe convier. Neste caso, poderão ser reduzidos na mesma proporção, ou a prestação (ficando inalterado o prazo), ou o prazo (ficando inalterada a prestação).

O recurso normal para a redução do financiamento é o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), que serve tanto para diminuir quanto para liquidar a dívida. Quando houver composição de renda familiar, poderá ser usado o Fundo de Garantia de tantos quantos compõem a renda.

A decisão do uso do FGTS deverá ser comunicada ao Agente Financeiro na época da atualização da renda, antes da assinatura do contrato. O funcionário deverá dar-lhe as necessárias explicações. Aqui lembramos apenas as seguintes condições:

- 1 – Para sua utilização é preciso que você ou vocês tenham optado pelo Fundo há pelo menos 5 anos;
- 2 – No caso de você desejar utilizar o Fundo uma segunda vez para abatimento da dívida, o valor utilizado deverá ser pelo menos 20 vezes a última prestação paga;
- 3 – Você poderá utilizar o Fundo também para redução das prestações anuais, em 12 parcelas, limitadas ao máximo de 80% do valor das prestações.

### 3.3 Poupança

Durante a construção do Conjunto você pagou, mensalmente, uma determinada importância, através da caderneta de poupança habitacional. Sua destinação é cobrir as seguintes taxas:

- Seguro de Crédito
- Taxa de Inscrição e Expediente do Agente Financeiro (TIE)
- Imposto de Transmissão Inter Vivos (SISA)
- Fundo de Compensação de Variação Salarial (FCVS)
- Registro em Cartório

Deduzidas as despesas, o que restar deverá ser-lhe devolvido, ou, a seu critério, utilizado para redução do financiamento ou pagamento das prestações.

#### 4 – ASSINATURA DO CONTRATO E ENTREGA DAS CHAVES

A elaboração do Contrato de Financiamento pelo Agente Financeiro só será possível após atualização da Renda Familiar e aprovação do cadastro do candidato.

Você deverá assinar a escritura de aquisição do imóvel junto à HASPA Habitação São Paulo S.A. de Crédito Imobiliário, que deverá convocá-lo oportunamente.

Nessa escritura, você hipotecará o apartamento à mesma HASPA Habitação São Paulo S.A. de Crédito Imobiliário para garantir a dívida. Esta hipoteca só será resgatada após liquidação total da dívida, ou após o pagamento da última prestação. O instrumento de quitação, que poderá ser também particular, deverá ser levado ao Registro de Imóveis para averbação do cancelamento da hipoteca. Depois disso seu imóvel ficará livre de ônus.

Como você sabe, um contrato fixa as obrigações e direitos de ambas as partes. Qualquer alteração de cláusulas, só será possível por mútuo consenso. Pela parte que lhe cabe, atente para o cumprimento de suas obrigações, principalmente o pagamento das prestações mensais; caso você deixe de pagar três prestações seguidas o Agente Financeiro poderá executar a dívida total e, se não houver quitação, tomar o imóvel, como credor hipotecário.

Após a assinatura da escritura, você se tornará o proprietário do imóvel, na condição de mutuário do Sistema Financeiro da Habitação, adquirindo o domínio e a posse do mesmo. As chaves ser-lhe-ão entregues no ato, ou então pela Racional Engenharia S.A., no próprio conjunto, através de recibo elaborado pelo INOCOOP-SP.

O contrato ficará com o Agente Financeiro que se incumbirá de registrá-lo no cartório competente, e, posteriormente, de devolver-lhe uma via registrada, com a respectiva certidão comprobatória.

## 5 – SEGURO

O custo de seu apartamento inclui o Seguro Habitacional estipulado pelo BNH.

O contrato de seguro se inicia a partir da 1ª. prestação de poupança, cobrindo os riscos com a pessoa do segurado contra morte e invalidez permanente. Após a assinatura do contrato de compra e venda, pelo pagamento do prêmio de seguro incluso no valor do imóvel, a Seguradora se compromete a cobrir financeiramente os seguintes riscos:

- Incêndio
- Explosão
- Desmoronamento total, parcial ou ameaça de desmoronamento.
- Destelhamento
- Inundação ou alagamento
- Riscos com a pessoa do segurado (morte ou invalidez permanente)

Deve-se esclarecer que em todos estes casos, a Seguradora procederá sempre:

- a – à verificação dos fatos, exigindo o laudo ou atestado dos órgãos competentes, como: companhia de gás, Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, Instituto de Meteorologia, INPS ou junta médica indicada pela Seguradora, conforme o caso;
- b – à apuração de responsabilidade; normalmente a Seguradora cobre danos causados por fenômenos naturais ou acidentais, devidamente comprovados, sempre excluída a autoria direta, exceto os casos de suicídio.

O seguro se extingue com o pagamento da última prestação, ou, antes disso, se o proprietário quitar a dívida. Nestes casos, o Condomínio deverá obrigatoriamente realizar novo contrato particular de seguro.

No caso de conjuntos habitacionais em regime de condomínio o seguro cobre as áreas comuns e particulares, contra os riscos acima elencados. Para os conjuntos dotados de "veículos condominiais" como elevadores, escadas rolantes, etc., a Lei 4.591 e os Estatutos da Federação Nacional de Seguradoras, prescrevem o "Seguro de Responsabilidade Civil Contra Terceiros". Este assunto é tratado particularmente na assembléia de instalação de condomínio.

Informamos que o seguro se limita ao Conjunto Habitacional com as características originais. No entanto é prevista a possibilidade de ampliações. No caso do Conjunto Vila das Mercês as ampliações só serão possíveis em partes das áreas comuns. As exigências a serem obedecidas neste caso, são as seguintes: o projeto de ampliação, qualquer que seja, deverá, primeiramente, ser aprovado na Prefeitura e/ou junto a outros concessionários; em seguida, o projeto, devidamente aprovado e com o respectivo memorial descritivo e custo estimado, deverá ser submetido à aprovação do Agente Financeiro, e por último, o condomínio deverá proceder a uma "cobertura adicional de seguro", relativa à parte a ser executada.

## 6 – LIQUIDAÇÃO DA COOPERATIVA OU ENCERRAMENTO DO EMPREENDIMENTO

Como definido nos Estatutos Sociais, a Cooperativa Habitacional é uma sociedade com finalidade e duração limitadas, ou seja: seu objetivo é proporcionar, exclusivamente aos seus associados, a construção e aquisição da casa própria; o prazo de duração, é o necessário ao alcance deste objetivo.

Isto significa que, com a assinatura de todos os contratos, os associados conseguiram a “casa própria”, e a Cooperativa atingiu seu objetivo. Ela, portanto, deverá entrar em liquidação. Se, no entanto, estiver desenvolvendo outros empreendimentos, a Seccional Vila das Mercês deverá ser encerrada.

Liquidar uma Cooperativa significa dar baixa de todos os seus registros, junto a todos os órgãos públicos, resolvidas todas as suas obrigações. Em última análise significa dar cabo da existência jurídica da pessoa Cooperativa. Encerrar uma Seccional significa analisar toda a situação do empreendimento, da parte contábil, de tal sorte que sejam resolvidas as suas obrigações e que se possa apurar o resultado final, no sentido de dar determinação ou não de sobras a ratear.

A liquidação e/ou encerramento da Seccional são assuntos previstos no Estatuto Social da Entidade, que, basicamente, estão colocados na Lei do Cooperativismo e nas normas do BNH a respeito. Assim, a liquidação pode ser voluntária ou extrajudicial. A 1a. se deliberada em AGE da Cooperativa que determinará a eleição de um liquidante; a 2a. por determinação do BNH, que também indicará um liquidante.

Em ambos os casos, há despesas. À época da apuração de custos, o Departamento de Custos e Seguro destina uma “provisão orçamentária” para a liquidação da Cooperativa ou o encerramento da Seccional, na previsão de a operação se realizar num prazo de 6 a 12 meses. Depois disso, realizado o ativo e saldado o passivo da Cooperativa ou da Seccional, as sobras serão utilizadas para reembolso, aos associados, de suas cotas-partes. Se houver sobras remanescentes, estas serão distribuídas entre eles, proporcionalmente ao custo final apurado das respectivas unidades habitacionais, sendo facultado à Assembléia Geral deliberar sobre outra destinação a ser dada às sobras, ouvido o BNH.

O último ato será a lavratura do Termo de Exclusão dos Associados no Livro de Matrícula. A partir deste momento, os proprietários dos imóveis terão desfeito seus vínculos com a Cooperativa. Serão mutuários do Sistema Financeiro da Habitação e também, neste caso, condôminos do Conjunto Residencial Vila das Mercês.

## 7 – INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Ao receber as chaves de seu apartamento, você se tornou proprietário, mutuário do Sistema Financeiro da Habitação e condômino. A vida de Conjunto, é regida por um documento legal chamado CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, baseada na Lei 4.591, de 16.12.64. Dentro da margem de liberdade que a lei permite, a elaboração da Convenção de Condomínio deste Conjunto contou com a participação efetiva de um grupo de associados, eleitos em Assembléia, que fizeram sugestões no sentido de encontrar uma melhor forma de administração e convivência. O referido grupo elaborou também um Regimento Interno, onde estão alguns artigos que buscam disciplinar as relações jurídico-administrativas do condomínio.

Cada condômino tem o direito a uma cópia destes documentos, e você poderá obtê-las junto ao Síndico de seu Condomínio. Aqui serão ressaltados os principais tópicos:

- 7.1 Primeiramente, o condomínio, por se caracterizar pelo Sistema de co-propriedade, deve distinguir-se pela qualidade da boa convivência. Conviver bem implica em somar esforços e buscar auxílio mútuo, ou seja, buscar a colaboração efetiva. Este foi o espírito com que foi construído o Conjunto Vila das Mercês e você deverá mantê-lo.
- 7.2 Em segundo lugar, convém distinguir as partes que compõem o condomínio. O condomínio é composto de unidades autônomas e áreas comuns.
  - Unidade autônoma é a área privativa, de cada morador. É o seu apartamento, com suas benfeitorias.
  - Áreas comuns são as que pertencem a todos. Fazem parte das áreas comuns: o terreno onde estão as fundações do prédio, as paredes externas e divisórias internas, corredores, escadarias, última laje, além de: área gramada, salões de festa, almoxarifados, por-

taría, os compartimentos de eletricidade, elevadores, casa de máquinas, andar térreo, o equipamento contra incêndio, prumadas (água e força), troncos de entrada de água e esgoto, condutores de águas pluviais, além das tubulações para telefone e antena coletiva de TV-FM.

As vagas de estacionamento para automóvel, pela Convenção, também são áreas comuns. Ao adquirir um apartamento, você adquiriu o direito ao uso de uma vaga. A boa convivência exige que você estacione na sua vaga, respeitando a dos outros. O carro, sem dúvida, é um patrimônio valioso que merece todo o cuidado. Se cada condômino respeitar o direito dos outros, não haverá desentendimento entre os moradores, o que vale até mais que o próprio automóvel.

**7.3** Constituem despesas de condomínio:

1. **Despesas comuns:** luz e energia consumidas nas áreas comuns e elevadores, água, material de limpeza, impostos, taxas, remuneração de empregados, seguro e demais, previstas na Convenção, e outras que venham a ser aprovadas em Assembléia. Estas despesas constituem a taxa de condomínio.
2. **Despesas particulares:** luz e energia consumidas no seu apartamento, e imposto predial.

**7.4** Administração do Condomínio

A vida do Conjunto começa, oficialmente, com assembléia de Instalação de Condomínio. Nesta ocasião você e os demais condôminos elegem o Síndico, os Sub-Síndicos e o Conselho Consultivo, que são os responsáveis pela administração.

A ata desta Assembléia deverá ser, juntamente com o instrumento da Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, levada a registro no Cartório de Títulos e Documentos.

Assim, legalmente, o Condomínio passa a existir. Após este registro deverão também ser obtidos os registros na Previdência Social, Fazenda, etc., como uma pessoa jurídica.

Não se pode, porém, deixar toda a responsabilidade a cargo destes representantes. São imprescindíveis a colaboração e o apoio de todos. Você que participou da Cooperativa Butantã e adquiriu, com os demais associados, a sua moradia, sabe que os resultados positivos só são alcançados quando existe mútua colaboração. Esta filosofia do cooperativismo "um por todos, todos por um", deve ser preservada em seu condomínio.

Isto significa criar um clima harmônico, de valorização da propriedade e de integração no condomínio e no bairro. Como as decisões da vida do condomínio são tomadas em Assembléias: PARTICIPE!

7.5 O condomínio é administrado por:

7.5.1 SÍNDICO — é o seu representante legal. Cabe-lhe a administração, fazer cumprir a Convenção, o Regimento Interno e as decisões tomadas em Assembléia Geral.

7.5.2 CONSELHO CONSULTIVO — é constituído de 3 membros efetivos. Sua função é fiscalizar as atividades do Síndico, assim como assessorá-lo na solução dos problemas do condomínio.

7.5.3 SUB-SÍNDICOS — os condomínios que possuem mais de 3 blocos, indicarão um sub-síndico por prédio, com a função de auxiliar o Síndico na Administração do Condomínio, canalizando todos os assuntos do seu bloco.

7.5.4 ASSEMBLÉIA GERAL — de todos, este é o órgão mais importante do Condomínio, dentro dos limites legais, pois é integrado por você e por todos os demais proprietários de apartamentos, com poderes para decidir sobre todos os assuntos do Condomínio. Suas decisões obrigam a todos os condôminos, ainda que ausentes e/ou discordantes. As assembléias podem ser:

— ORDINÁRIAS — são as que se realizam uma vez por ano, para exame e aprovação das contas da administração, discussão do orçamento do ano seguinte, eleição do Síndico, Sub-Síndicos e membros do Conselho Consultivo.

- EXTRAORDINÁRIAS – podem ser realizadas a qualquer momento, desde que haja assunto relevante ao condomínio a ser deliberado e decidido; deverão ser convocadas de acordo com o previsto na Convenção. Como exemplo, podemos citar colocação de grades de segurança nas fachadas, para a área de serviço e demais dependências. Cada Condomínio deverá decidir o modelo a ser colocado, com a finalidade de não prejudicar a estética das fachadas.

Você e seus companheiros são os elementos mais importantes do Condomínio. Este somente será forte e funcionará bem se contar com a colaboração e participação de todos os condôminos.

É na Assembléia Geral que será decidida a forma de Administração do Condomínio, que pode ser:

- administração direta ou auto-gestão: é quando os condôminos assumem todas as providências jurídico-administrativas do condomínio em conjunto com o Síndico;
- administração indireta ou por terceiros: é quando o Síndico indica terceiros (administradora, contador, advogado, ou outros) para cuidar das providências jurídico-administrativas do condomínio.

**1 – GARANTIA:**

Todos os apartamentos do Empreendimento Conjunto Habitacional Vila das Mercês foram executados pela Racional Engenharia S.A. conforme as especificações do Inocoop-SP.

**1.1. GENERALIDADE:**

1. Os materiais utilizados na construção de todos os apartamentos foram adquiridos no mercado e, quando reconhecidos como defeituosos serão substituídos através da Secção de Manutenção.
2. As peças defeituosas substituídas serão de propriedade da Racional Engenharia S.A.
3. Todas as peças substituídas e os serviços executados em garantia serão gratuitos.

**1.2. CONDIÇÕES DE EFETIVAÇÃO:**

1. Que a reclamação seja feita por escrito diretamente à Racional Engenharia S.A., logo após a constatação do defeito.
2. Que as peças tenham sido substituídas e os serviços executados pela Racional Engenharia S.A., ou seus Sub-Empreiteiros.
3. Que os defeitos não sejam resultantes de desgaste natural do produto, utilização inadequada, prolongado desuso, corrosão, acidentes de qualquer natureza e caso fortuito de força maior.

**1.3. PRAZO DE VALIDADE:**

1. De acordo com os critérios adotados pela Inocoop-SP para Conjuntos Residenciais os

Ítems abaixo relacionados terão garantia de reposição ou reparo, conforme o caso, pela Racional Engenharia S.A. a pedido do associado no Formulário de Solicitação de Reparos, quando da vistoria, consoante item 2 – Vistoria e Certificado de Aceitação – Parte 1 – Da Cooperativa ao Condomínio – deste Manual.

Uma vez executados os serviços o associado será convocado para nova verificação.

Aceitos os serviços, cessará a garantia para os seguintes itens:

- . Revestimento de pisos
  - . Revestimento de paredes
  - . Pinturas em geral
  - . Forros especiais
  - . Esquadrias de alumínio
  - . Vidros
  - . Ferragens de esquadria, maçanetas, fechaduras, etc.
  - . Espelhos de interruptores e tomadas
  - . Quadros de luz
  - . Tampos e cubas para lavatórios e pias
  - . Metais sanitários, como torneiras, registros, etc.
  - . Sifões sanitários
  - . Acessórios de ligação de aparelhos sanitários.
2. Por 180 dias, a contar da data da vistoria, poderão ser solicitados os serviços da Racional Engenharia S.A. para os casos seguintes, desde que devidamente constatados:
- . Descolamentos e trincas em revestimentos de pisos e paredes em geral
  - . Descolamentos, abaulamentos e trincas em forros especiais
  - . Instalação elétrica

- . Instalação hidráulica
  - . Infiltrações através de caixilhos
  - . Infiltrações através de paredes
  - . Pavimentação.
3. Por 5 anos, a contar da data de expedição do "Habite-se", estarão garantidos os itens referentes à estrutura dos prédios, conforme dispostos no artigo 1245 do Código Civil Brasileiro.

#### 1.4. EXTINÇÃO:

1. Pelo decurso do prazo de validade
2. A qualquer tempo desde que se verifique:
  - a) Modificação ou alteração no apartamento
  - b) Inobservância de qualquer uma das recomendações deste manual
  - c) A execução de serviços de manutenção por oficinas particulares.

## 2 – MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Leia com atenção as informações abaixo, pois delas dependem a conservação e o perfeito funcionamento de sua unidade:

### 2.1. PISOS:

- Paviflex (cozinha, banheiro)

Limpar diariamente com pano úmido e sabão neutro. Pode ser encerado com cera neutra. Não utilizar em hipótese alguma produtos derivados de petróleo (gasolina,

varsol, água-raz, thinner, etc.) e nem aplicar cera comum, pois são manufacturados com estes produtos. O piso não deverá ser encharcado com água ou outro líquido qualquer, sob risco de ocorrer vazamento no apartamento do andar inferior.

- Carpete (sala e dormitórios)

Deve ser tratado com aspirador de pó, vassoura de nylon e pano ou esponja umedecida em solução 1:15 de shampoo especial para carpetes.

## 2.2. PAREDES:

- latex: (sala, dormitórios e circulação)

As paredes pintadas com latex podem ser lavadas, com sabão de coco para eliminar manchas.

- Pintura impermeável (cozinha, área de serviço e banheiro)

Estas paredes devem ser lavadas com água e sabão neutro. Não devem ser usados detergentes, derivados de petróleo, ácidos ou álcool.

- Pintura texturada 100% Acrílico.

Para boa manutenção do aspecto e qualidade, aconselhamos uma revisão a cada dois anos com uma demão de pintura.

## 2.3. ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO:

- Os trilhos devem ser limpos e lubrificados com vaselina quinzenalmente. As guarnições de borracha devem ser tratadas periodicamente com glicerina para evitar ressecamento. As peças de alumínio devem ser limpas com uma esponja embebida em água e sabão. Não utilizar palha de aço nem detergentes corrosivos.

As venezianas de PVC devem ser limpas com água e sabão neutro ou álcool.

**2.4. PORTAS E BATENTES:**

- Devem ser limpos com uma esponja umedecida em água e sabão de côco. As dobradiças devem ser lubrificadas periodicamente com óleo.

**2.5. LAVATÓRIOS E APARELHOS SANITÁRIOS:**

a) Lavatórios:

Os sifões devem ser limpos com frequência, pois fios de cabelo e outros objetos costumam entupí-los.

b) Bacia Sanitária:

Não atirar papéis, fraldas descartáveis, absorventes e similares, para evitar entupimento. Os rejuntamentos devem ser refeitos com cimento branco ou massa de vidro, sempre que se fizerem necessários para evitar mau cheiro.

**2.6. RALOS:**

Devem ser limpos mensalmente, evitando-se a introdução de objetos perfurantes, para que não ocorra vazamento no andar inferior.

**2.7. CAIXAS DE DESCARGA ACOPLADO:**

As regulagens das bóias de descarga são feitas diretamente pelo fabricante. Caso ocorram problemas nesta regulagem, deverá ser solicitada assistência ao técnico da PEM Planejamento Engenharia a Manutenção Ltda ou a Cidamar S.A. pelo telefone 813.51.22.

**2.8. SHAFT:**

Em cada unidade, existem 3 Shaft onde estão instaladas as tubulações de água, esgoto,

gás e águas pluviais, localizados nos banheiros e área de serviço.

Estas paredes são de placa fibro cimento, revestida com pintura Impermeável. Estas paredes não podem em hipótese alguma serem perfuradas com pregos ou parafusos.

As instalações dessas placas são para facilitar eventual manutenção nas tubulações.

### 3 – PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Os prédios possuem equipamentos para combate a incêndio, localizados nos Halls, constituídos de extintores e hidrantes.

#### 3.1. EXTINTORES:

Em cada escada encontra-se 1 extintor, que deve ser recarregado anualmente de acordo com as normas da ABNT.

#### 3.2. HIDRANTES:

Em cada Hall encontra-se 1 hidrante.

Os hidrantes são alimentados por reservatório superior localizados em cada prédio.

### 4 – ILUMINAÇÃO EXTERNA

O conjunto é provido de dois sistemas de iluminação externa, acionado pelas chaves localizadas nas guaritas das entradas do conjunto.

Além desses, cada prédio possui iluminação externa localizada nas empenas cegas e ligadas na cabine de medição dos respectivos prédios.

O conjunto possui ainda luz de obstáculo (acionadas por células foto-elétrica), localizadas nos prédios 4, 9, 11 e 17, que devem permanecer acesas durante a noite.

## **5 – NOTAS IMPORTANTES**

### **5.1. AR CONDICIONADO:**

Tais aparelhos não poderão ser instalados, pois os medidores e fiação não foram dimensionados para suportar a carga. A instalação destes aparelhos poderá causar incêndios.

### **5.2. MODIFICAÇÕES E REFORMAS:**

As paredes dos apartamentos dos Blocos 7, 8 e de 11 a 20 são executadas em concreto e são PORTANTES, isto é, fazem parte da estrutura do prédio. Assim, não poderão ser removidas ou mesmo ter pequenas vãos abertos sob risco de comprometer a estabilidade de todo o prédio.

O síndico deverá ser imediatamente comunicado caso seja constatada a realização de reformas desta natureza. Os blocos 1 a 6, 9 e 10 são executados com estrutura convencional e paredes de blocos de concreto. Toda e qualquer reforma que envolva parede ou estrutura, em sua unidade, somente deverá ser feita mediante autorização expressa da RACIONAL ENGENHARIA S.A. e do Agente Financeiro, e esta será fornecida através de solicitação por carta.

### **5.3. APARELHOS ELÉTRICOS:**

A instalação elétrica do seu apartamento é dimensionada para a utilização normal de eletro-

domésticos 110V e chuveiro elétrico 220V.

Aparelhos que necessitem potência superior à instalada não poderão ser utilizados sob risco de provocar incêndio.

#### 5.4. SUGESTÕES:

- a) As chaves disjuntoras ou bases de fusíveis não devem ser mudadas, com a finalidade de se obter maior potência.
- b) Evitar que caminhões pesados tenham acesso às ruas dos estacionamentos, pois seu dimensionamento foi feito para veículos leves.
- c) Não subir no telhado, para evitar quebra de telhas.
- d) Não utilizar jatos d'água na lavagem das paredes dos corredores, evitando assim, danos à pintura e a ocorrência de curto-circuito. Em hipótese alguma, utilizar-se da mangueira de incêndio
- e) Proceder a limpeza periódica dos peitoris das janelas, com espanador de pó evitando-se o acúmulo de pó que, por ação de jatos d'água ou chuva, poderão escorrer pelas fachadas.
- f) Não deverão ser instaladas máquinas de lavar pratos pois a sua descarga de água quente danificará as tubulações do esgoto.
- g) Manter os caixilhos periodicamente abertos para que haja ventilação do apartamento, evitando assim criação de mofos nas mobílias e paredes.

## 6 – INFORMAÇÕES GERAIS

- 6.1. Você deve pedir manutenção à Racional Engenharia S.A. somente para as áreas privadas de sua propriedade. Problemas em áreas comuns devem ser levados ao Síndico, que os transmitirá à Racional Engenharia S.A. por carta.
- 6.2. Após o recebimento da escritura definitiva, você pode providenciar sua inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal, para evitar acréscimos em seu Imposto Predial.
- 6.3. Sua ligação de luz deverá ser pedida à ELETROPAULO – Eletricidade de São Paulo S.A., à Av. Jabaquara, 1775 – Telefone 276.5702 mediante o fornecimento do número do CIC/MF do proprietário do imóvel.
- 6.4. Os pedidos de transferência, ou a aquisição de telefone, deverão ser encaminhados à TELESP, discando-se 104 seguido dos 3 primeiros algarismos do telefone solicitado. Plano de Expansão ligar para TELESP.

## 7 – FIRMAS FORNECEDORAS E INSTALADORAS

- |   |  |
|---|--|
| 1 – HIDRÁULICA (INTERNA)<br>Pem Planejamento e Engenharia Ltda.<br>Rua Luiz Goes, 1780<br>São Paulo – Cep 04043<br>Fone: 276.0966           | Av. São Miguel, 1840 - V. Buenos Aires<br>São Paulo – Cep 03620<br>Fone: 294.6300  |
| 2 – HIDRÁULICA (EXTERNA PARTE<br>DE URBANIZAÇÃO)<br>M. Fiori Cia. Ltda.<br>Rua Galvão Bueno, 747<br>São Paulo – Cep 01506<br>Fone: 278.5129 | 5 – IMPERMEABILIZAÇÕES<br>Wolf Hacker Cia Ltda.<br>Rua Barra Funda, 424<br>São Paulo – Cep 04024<br>Fones: 66.2835 - 66.6520                               |
| 3 – ELÉTRICA (INTERNA)<br>Pem Planejamento e Engenharia Ltda.<br>Rua Luiz Goes, 1780<br>São Paulo – Cep 04043<br>Fone: 276.0966             | 6 – FORRO DE GESSO<br>Gessoforro Indústria e Comércio de<br>Artefato de Gesso Ltda.<br>Rua Casa do Ator, 584 - Vila Olimpia<br>São Paulo<br>Fone: 241.2344 |
| 4 – ELÉTRICA (EXTERNA)<br>Baesa Comercial e Instaladora de<br>Materiais Elétricos Ltda.   | 7 – Gessoliso Revestimento e Montagem<br>Ltda.<br>Alameda Sarutaia, 58<br>São Paulo<br>Fone: 285.6583  |

8 – Carpete  
SOMMER  
Multipiso Ind. e Com. Repres. Ltda.  
Rua Urutaguá, 76/90 - Vila Carioca  
São Paulo – Cep 04223  
Fone: 273.4766

9 – PAVIFLEX  
Fadamac S.A.  
Av. Indianópolis, 667  
São Paulo  
Fone: 549.9122

10 – EXTINTORES E MATERIAIS DE  
INCÊNDIO  
Metalúrgica Javari Ind. e Com. Ltda.  
Rua Javari, 476  
São Paulo  
Fone: 291.6766

11 – TINTAS IMPERMEABILIZANTES  
DA FACHADA  
Ibratin Ind. e Comércio de Tintas Ltda.  
Rua Caiowaá, 62 – Vila Pompéia

São Paulo – Cep 05018  
Fones: 263.5141 - 860.3956  
Coral Tintas S.A.  
Av. João Dias, 1171 - 5.o andar  
São Paulo

12 – PINTURA  
Prokor Pinturas Técnicas S.A. Ltda.  
Rua Dr. Alcides de Campos, 341  
Americanópolis - São Paulo  
Fones: 276.6285 - 577.1903  
Manutex Projetos e Pinturas Ltda.  
Fones: 260.7111 - 831.9744  
Pintre Pinturas e Revestimentos Ltda.  
Rua Visconde de Nova Granada, 01  
São Paulo  
Fone: 251.3445  
Rhekabh Revestimento do Brasil Ltda.  
Rua Dr. Domingos de Silos, 31  
Brooklin Paulista - São Paulo  
Sobrapí – Sociedade Brasileira de  
Pinturas Ltda  
Rua Ulisses Paschal, 89  
Fone: 290.0344

13 – CAIXILHOS DE ALUMÍNIO

Serralheria Zap – Zap Ltda.  
 Rua Vigário Albernaz, 384 - S.Paulo  
 Fone: 577.2559  
 Sedal – Sociedade de Extrusão de  
 Alumínio S.A.  
 Rua Guilherme Frota, 266 - Bonsucesso  
 Rio de Janeiro  
 Fones: (021) 776.1183 - 230.6056

14 – LOUÇAS SANITÁRIAS

Cidamar S.A. Ind. Com.  
 Av. Brigadeiro Faria Lima, 2003 - 15º  
 Fone: 813.5122 – Cep 01451

15 – BOMBAS DE RECALQUE  
 (INCÊNDIO)

Worthington Máquinas S.A.  
 Rio de Janeiro

16 – FECHADURAS

Fama Ferragens S.A.  
 Rua Dr. Rubens Gomes Bueno, 310  
 S. Paulo - Cep 04730 - fone: 247.0263

17 – PROJETO EXTRUTURAL

Jorge Kurken / Kurk Djiãn S/C Ltda.  
 Rua George Eastman, 160

18 – PARA-RAIOS – IONIZANTE

Gramatec  
 Av. Imirim, 775 - São Paulo  
 Fone: 299.7822

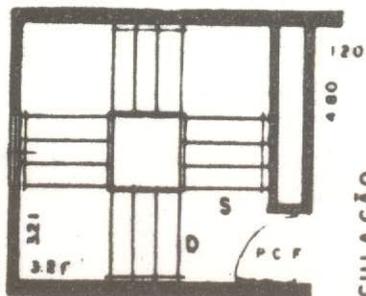
19 – INTERRUPTORES E TOMADAS

Wes-Ton S.A. Equipamentos Elétricos  
 Rua São Sebastião, 732  
 Fone: 241.1811

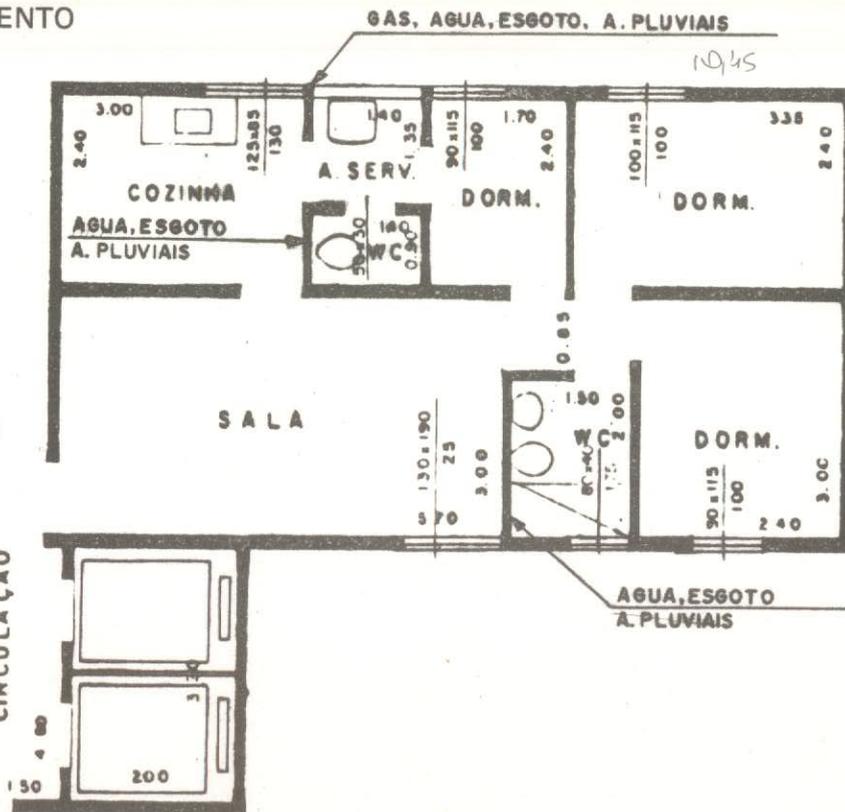
20 – ARBORIZAÇÃO

José Manoel Gobbi de Oliveira  
 Rua São Carlos do Pinhal, 345 - ap.1802  
 Bela Vista  
 Fone: 284.8642

8 - PLANTA DO APARTAMENTO



CIRCULAÇÃO



REALIZAÇÃO



INOCOOP-SP

Instituto de Orientação às Cooperativas  
Habitacionais de São Paulo  
Rua Santanésia, 528  
PABX (011) 212-1511 - S. Paulo

HASPA - Habitação São Paulo S.A.  
DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

RACIONAL  
ENGENHARIA S/A.  
Rodovia Raposo Tavares Km. 14,2  
Jardim Maria Luiza - Sub-Distrito Butantã