

REGULAMENTO INTERNO

DOS CONJUNTOS

RESIDENCIAIS

CONSTRUÍDOS PELA

COOPERATIVA

HABITACIONAL DO

ESTADO

DE SÃO PAULO

COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

A Diretoria da Cooperativa Habitacional do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e estatutárias, com fulcro no inc. XII do art. 54 do Estatuto Social, vem editar o presente

REGULAMENTO INTERNO DOS SEUS CONJUNTOS RESIDENCIAIS

fazendo-o nos seguintes termos:

REGULAMENTO INTERNO

DOS DEVERES DOS COOPERATIVADOS

Art. 1º. - São Deveres dos Cooperativados e Moradores:

- a) Guardar o decoro e o respeito ao uso das coisas, das partes comuns, bem como as respectivas unidades autônomas, não as usando nem permitindo que as usem, para fins diversos daqueles a que se destinem;
- b) Não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las, a qualquer título, para atividades ruidosas, para pessoa de maus costumes, para instalação de repúblicas ou qualquer outra atividade e para o depósito de qualquer objeto ou substância capaz de causar dano ao prédio ou incômodo aos demais moradores;
- c) Não remover pó de tapetes ou de cortinas das unidades autônomas senão com aspiradores dotados com dispositivos que impeçam a sua dispersão;
- d) Não estender roupas, tapetes, sapatos, tênis, cobertores, colchões e outros itens, bem como colocar quaisquer outros objetos nas janelas e sacadas ou em qualquer outro lugar que seja visível do exterior, ou que apresentem risco de cair de onde estejam expostos e também não jogar água nas janelas e vitrôs;
- e) Não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, área ou pátio interno, inclusive cinzas de cigarro;

- f) Colocar , obrigatoriamente, o lixo, os detritos e assemelhados, nas lixeiras ou nos locais determinados para tanto, devidamente acondicionados em sacos apropriados, de segunda à sábado, das 10:00 às 20:00 horas;
- g) Não decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas às dos padrões do Conjunto Residencial;
- h) Não usar toldos externos, nem colocar ou permitir que se coloquem letreiros, placas e cartazes de publicidade ou quaisquer outros, salvo com aprovação em Assembléia de moradores, sendo vedada colocação de quaisquer objetos estranhos à decoração dos blocos, exceto grades de proteção interna padronizadas, se aprovadas pela Associação;
- i) Não colocar, nem deixar que se coloquem, nas partes comuns do Conjunto Residencial, quaisquer objetos ou instalações, sejam de que natureza forem;
- j) Não utilizar os empregados do Conjunto Residencial para serviços particulares;
- k) Não manter, nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez do edifício, ou incômodo aos demais moradores, incluindo botijões de gás, se o sistema de gás encanado já estiver instalado;
- l) Não sobrecarregar a estrutura, as lajes e as sacadas do edifício, com peso superior a 100 Kg por metro quadrado;
- m) Não manter, nas respectivas unidades autônomas, animais de quaisquer espécies ou raças, de porte médio ou grande, sendo permitidos apenas animais de pequeno porte, desde que não prejudiquem o bem estar, a salubridade, a segurança e o sossego dos demais moradores, sendo vedado o trânsito dos referidos animais nas dependências do Conjunto Residencial sem fucinheira. O trânsito dos animais nos “halls” e áreas contíguas, deverá ser efetuado no colo dos respectivos donos. As fezes e urina dos animais deverão ser limpas de imediato, pelos seus proprietários, sob pena de multa;
- n) Não fracionar a respectiva unidade autônoma, para fim de cedê-la, a qualquer título a terceiros;
- o) Contribuir para as despesas comuns do Conjunto Residencial, na proporção das respectivas frações, efetuando os pagamentos de forma pontual, inclusive de rateios extraordinários e multas;
- p) Contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembléia de moradores, na forma e na proporção de suas respectivas frações;
- q) Permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, do Presidente, do Vice-presidente, da Diretoria, do representante do bloco, do administrador, ou de seus prepostos, tanto da Associação como da Cooperativa, quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez ou à realização de reparos em instalações autônomas vizinhas;
- r) Não permitir a realização de jogos, de quaisquer natureza, em qualquer parte comum do Conjunto Residencial;
- s) Comunicar, imediatamente, ao Presidente da Associação e ao representante do bloco, ou à seus prepostos, a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma;

- t) Não cuspir nas paredes ou no chão das áreas comuns, bem como, através das janelas dos edifícios;
- u) Não jogar pela janela dos apartamentos, pontas e cinzas de cigarro, papel, detritos de qualquer natureza, bem como nos “halls”, nas áreas de estacionamento e nas demais dependências de uso comum;
- v) Não colocar, nas partes comuns, materiais de construção, de instalação ou equipamento em condições precárias, suscetíveis de causar perigo à segurança e à solidez dos prédios, ou incômodo aos demais moradores;
- w) Não colocar ou deixar que se coloquem, na unidade autônoma e nas áreas comuns, aparelhos ou equipamentos que possam acarretar sobrecarga de energia elétrica ou causar interferências, sejam de que ordem forem;
- y) Observar os locais destinados aos veículos;
- z) É proibida a entrada ou permanência de moradores e pessoas estranhas à Administração nas guaritas, na sala dos medidores de luz, nas caixas d’água e na central de telefonia, bem como utilizar o telefone ou o interfone nelas instalados;
- aa) É proibido pisar ou brincar nas partes que compõem os jardins, os gramados, bem como intervir, adicionando ou removendo plantas sem autorização expressa da Associação e, também, brincar com bola nas dependências do estacionamento ou áreas não autorizadas pela Associação;
- ab) É proibido obstruir o “hall” e escadas com objetos, especialmente bicicletas, plantas ornamentais de grande porte, sob pena dos mesmos serem removidos e os infratores sujeitos ao ônus decorrente da remoção, além do pagamento das multas impostas pela Associação, bem como aquelas impostas pelos poderes públicos ao Conjunto Residencial, em virtude da obstrução dos sistemas de segurança;
- ac) É proibido permanecer em reuniões nos “halls”, nas escadarias, nas portas de entrada dos edifícios, nos portões e nas ruas internas, de forma a prejudicar a tranqüilidade e o trânsito dos demais moradores;
- ad) É proibido fornecer as chaves da porta de entrada a pessoas estranhas ao Conjunto Residencial, cabendo ao faltoso responder, civil e criminalmente, pelas conseqüências que possam advir do não cumprimento deste dispositivo;
- ae) É proibido realizar velório nas dependências do Conjunto Residencial;
- af) O morador é obrigado a reparar todos os danos a que der causa, de forma dolosa ou culposa, pelo mau uso ou defeito em coisas de suas unidades autônomas, bem como fazer cessar, imediatamente, as causas e ressarcir os eventuais prejuízos a que der causa;
- ag) O morador/cooperativado se obriga a fazer constar nos contratos, em caso de venda, locação, cessão, empréstimo ou comodato da unidade autônoma, todas as cláusulas deste Regulamento Interno, bem como do Estatuto Social da Associação e do Estatuto Social da Cooperativa;
- ah) Acionar o dispositivo de minuteria eletrônica somente o tempo necessário de uso;
- ai) É vedado deixar bicicletas ou outros objetos espalhados no estacionamento, nos halls de escada ou na frente dos apartamentos;
- aj) É vedado utilizar roupas de banho e andar sem camisa nas dependências do conjunto residencial;

- ak) Não utilizar os “halls” e as áreas comuns para namoros e atividades de qualquer espécie; e,
- al) Fornecer à Associação dados e documentos necessários para o cadastro de moradores e de veículos.

DAS OBRIGAÇÕES DO ZELADOR

Art. 2º. - Ao porteiro ou zelador, contratado pelo Presidente da Associação compete:

- a) manter serviço permanente de portaria e exercer a vigilância contínua do Conjunto Residencial, por si ou por seus subordinados;
- b) manter em perfeitas condições de conservação e asseio as partes comuns do Conjunto Residencial, executando as manutenções periódicas;
- c) abrir a porta principal do Conjunto Residencial às 7 (sete) horas e fechá-la às 22(vinte e duas) horas, diariamente, exceto quando a portaria funcionar 24 (vinte e quatro) horas, quando, então, deverá fiscalizar os serviços dos porteiros e seguranças;
- d) acender e apagar as luzes das partes comuns do Conjunto Residencial;
- e) guardar as chaves de entrada e das dependências comuns do Conjunto Residencial;
- f) receber as correspondências e as encomendas destinadas à Associação, ao Conjunto Residencial e aos seus respectivos moradores, colocando-as nos escaninhos respectivos, ou encaminhando-as aos respectivos blocos ou unidades de seus destinatários;
- g) determinar as tarefas e as atribuições dos demais empregados do conjunto residencial, e fiscalizar o seu comparecimento e assiduidade ao serviço, bem como de empresas contratadas;
- h) comunicar ao Presidente da Associação, ao administrador, ou à seus prepostos, imediatamente, qualquer irregularidade havida no Conjunto Residencial ou bloco, na sua utilização pelos moradores, bem como qualquer circunstância que lhe pareça anormal;
- i) executar as instruções do Presidente da Associação, nas áreas de sua competência;
- j) zelar pela ordem interna do Conjunto Residencial, fiscalizando os serviços dos seguranças e porteiros.

DAS MUDANÇAS, ENTREGAS DE MATERIAIS E REFORMAS

Art. 3º. - A entrada e saída de móveis e grandes volumes, a entrega de materiais e a execução de reformas, só serão permitidas das 9:00 às 17:00 horas de segunda a sábado, ficando o morador responsabilizado pelos danos que causar ao elevador, pintura, halls, corrimãos, portas, pisos, tetos, jardins, e demais áreas comuns;

Art. 4º. - Em casos específicos e fora do horário permitido, as questões serão encaminhadas ao Presidente da Associação, que decidirá sobre o assunto;

Art. 5º. - Os moradores deverão avisar previamente e por escrito, ao zelador sobre as mudanças, reformas, entregas e retiradas de móveis ou equipamentos, a fim de que não ocorram maiores transtornos e visando uma maior segurança;

Art. 6º. - Os fornecedores só poderão permanecer no Conjunto Residencial o tempo necessário para desempenho de suas tarefas, obedecendo o horário do art. 3º, supra, sendo expressamente proibida a entrada de vendedores ambulantes, representantes de entidades religiosas, ou de pessoas com o fim de angariar donativos.

Art. 7º. - É proibido deixar volumes de quaisquer espécies nos halls, escadas, portaria e na porta das unidades, antes, durante e depois das mudanças e reformas.

ÁGUA, LUZ , TELEFONE E TELEVISÃO

Art. 8º. - Não é permitido usar água, instalações elétricas e hidráulicas, em áreas comuns, para lavagem ou conserto de veículos, lavagem de tapetes e demais objetos;

Art. 9º. - Os moradores obrigam-se a evitar todo e qualquer desperdício de água ou consumo desnecessário, sendo facultada ao Presidente da Associação e ao Zelador a competente fiscalização;

Art. 10 - A instalação de antenas de rádio, de televisão e de qualquer outro aparelho, nas paredes e áreas comuns, bem como nas janelas e sacadas, somente poderá ser feita mediante aprovação em Assembléia de Moradores;

DA FACHADA DOS BLOCOS E ASPECTOS GERAIS DO CONJUNTO RESIDENCIAL

Art. 11 - Os moradores devem proceder, no interior dos prédios, de acordo com os preceitos da mais estrita moralidade e respeito mútuo, organizando o seu modo de vida de maneira a não trazer aborrecimentos ou provocar queixas dos demais moradores.

Art. 12 - A destinação da unidade autônoma deve ser exclusivamente para fins residenciais, não podendo a mesma ser utilizada, ou mesmo sendo permitido que se use, para fins diversos daqueles a que se destinam, bem como as demais partes e coisas comuns do Conjunto Residencial;

Art. 13 - As alterações que modifiquem o aspecto original dos "halls" (portas, maçanetas, interruptores, etc.), deverão ser aprovadas em Assembléia de Moradores;

Art. 14 - Os moradores deverão manter fechada a porta de entrada de seus respectivos apartamentos e também a porta de entrada dos prédios, evitando brincadeiras nos “halls” e escadas.

DO REPOUSO NOTURNO

Art. 15 - Das 22:00 às 8:00 horas, os moradores do Conjunto Residencial deverão guardar o máximo silêncio, evitando produção de ruídos, batidas, movimentos de móveis, sons e odores que possam perturbar o sossego e o bem estar dos demais moradores.

Art. 16 - O uso de rádios, sons, televisões, video-games, bem como qualquer instrumento musical e/ou aparelho doméstico ruidoso, deverá ser feito de modo a não incomodar os vizinhos, principalmente no período das 22:00 horas e até às 8:00 horas da manhã.

DA RECREAÇÃO

Art. 17 - A área de recreação para crianças (“play-ground”), terá o fim específico da realização de jogos e brincadeiras infantis, destinando-se, portanto, às crianças de até 12 (doze) anos de idade. A referida área poderá ser freqüentada, diariamente das 8:00 às 20:00 horas, desde que as crianças estejam acompanhadas dos responsáveis;

Parágrafo Único: - Os responsáveis e os moradores deverão orientar as crianças do Conjunto Residencial para que utilizem os equipamentos de recreação de maneira correta e conveniente, prolongando, assim, a vida útil dos mesmos.

Art. 18 - Não é permitida a recreação ou realização de jogos infantis ou esportivos em outra área que não a destinada para tal fim.

Parágrafo Único - Os reparos de danos causados em brinquedos do “play-ground” serão debitados dos cooperativados responsáveis pelo fato, salvo os ocorridos por desgaste natural.

Art. 19 - A quadra poliesportiva poderá ser utilizada de 2ª feira a domingo, das 8:00 às 21:30 horas.

Parágrafo Único - A quadra poliesportiva é de uso exclusivo dos moradores, podendo ser permitida a entrada de convidados com autorização por escrito do Presidente da Associação, mediante assinatura de Termo de Responsabilidade pelo morador, e somente em ocasiões e horários específicos.

Art. 20 - A utilização do Salão de Festas, do Centro Comunitário e das churrasqueiras, se dará das 8:00 às 22:00 horas, de segunda a domingo, mediante reserva e pagamento antecipados de taxa de utilização à critério da Associação, observando o regulamento interno de uso dos mesmos e mediante a assinatura de

Termo de Responsabilidade.

DO ESTACIONAMENTO E DO TRÂNSITO DE VEÍCULOS

Art. 21 - As vagas de estacionamento do Conjunto Residencial são determinadas somente através de sorteio em Assembléia de Moradores, sem preferência de tamanho ou localização, sendo exclusivas para carros de passeio.

Art. 22 - As referidas vagas constituem área comum do Conjunto Residencial e, em hipótese alguma, poderão ser consideradas direito individual permanente, restringindo-se este, rigorosamente, à utilização da vaga, respeitando-se sempre a ordem de chegada, na hipótese de vagas indeterminadas;

Art. 23 - A área de estacionamento do Conjunto Residencial destina-se, exclusivamente, à guarda dos automóveis pertencentes aos seus moradores, que serão identificados por adesivo e/ou cartão próprio, fornecidos pela Associação, sendo vedado a sua locação ou empréstimo.

Parágrafo Único - Os veículos que estiverem estacionados de forma irregular ou sem cartão de identificação serão removidos para fora do Conjunto Residencial, ficando o proprietário do veículo ou o morador que permitiu sua entrada, obrigado a pagar, além da multa, as despesas da remoção.

Art. 24 - Somente será permitida entrada de veículos que não pertençam aos moradores do Conjunto Residencial, com respectivo adesivo ou cartão de identificação, devendo, à saída, devolvê-lo;

Parágrafo Único: Os veículos de transporte escolares poderão ingressar no empreendimento, somente na área restrita da portaria, não podendo circular dentro do empreendimento, sendo que os responsáveis pelas crianças deverão encaminhá-las até o mesmo.

Art. 25 - Não é permitido lavar, consertar, lubrificar, limpar ou efetuar qualquer outro serviço em qualquer veículo, mesmo que seja feito nos limites da vaga.

Art. 26 - Em havendo perda ou extravio do cartão e/ou adesivo, o morador deverá comunicar imediatamente ao Presidente da Associação ou ao zelador, para que sejam tomadas as providências cabíveis, sendo que a segunda via do cartão e/ou adesivo de identificação serão fornecidas mediante pagamento de uma taxa a ser estipulada pela Associação.

Art. 27 - Será observada, por todos os motoristas, a velocidade máxima de 10 Km/h, além do uso moderado de buzina ou farol, por ocasião da entrada, permanência ou saída do empreendimento.

Art. 28 - É proibido a utilização da vaga de estacionamento como depósito de qualquer objeto ou volume dos cooperativados ou moradores.

Parágrafo 1º. - As motocicletas deverão ser estacionadas nos locais destinados a elas, de maneira a não prejudicar a circulação dos automóveis, sendo que os motociclistas deverão tirar o capacete na portaria para a devida identificação;

Parágrafo 2º. - Os veículos abalroados, em mau estado de conservação ou avariados, não poderão permanecer no estacionamento do Conjunto Residencial por mais de 2 (dois) dias.

Art. 29 - Os danos nos veículos, causados nas dependências do conjunto residencial, serão arcados pelos seus respectivos proprietários, à exceção da hipótese de existência de manobrista contratado pelo conjunto residencial.

DAS DESPESAS COMUNS E DA FORMA DE RATEIO

Art. 30 - As despesas comuns do Conjunto Residencial, assim entendidas todas aquelas necessárias para a manutenção e conservação das áreas comuns, bem como para a segurança dos moradores, tais como, pagamento de contas de água, luz, telefone, salários de funcionários, impostos, taxas de contribuição e melhorias, seguros, empresas contratadas para manutenção e segurança, despesas administrativas, custos de benfeitorias, desde que aprovadas em Assembléia e todas as demais despesas pertinentes, serão suportadas pelos titulares das unidades ou por seus moradores, sendo cobradas através de rateio;

Art. 31 - Será criado um fundo de reserva de 10% (dez por cento) aplicado sobre o valor apurado do rateio mensal, para cobrir despesas emergências, até o limite estabelecido por Assembléia de Moradores;

Art. 32 - A Associação de Cooperativados Contemplados e Moradores, através da Administradora contratada, apurará todas as despesas do período, elaborando o devido relatório de despesas e emitindo os competentes boletos de rateio;

Art. 33 - O cooperativado que não pagar pontualmente as respectivas contribuições e demais quantias devidas (rateio de despesas) , ficará sujeito a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e a multa de 20% (vinte por cento) por atraso, sem prejuízo das consequências estatutárias em face do inadimplemento.

Parágrafo Único - Se o débito mediar período igual ou superior a 1 (um) mês, o valor da contribuição será corrigido com base na variação da TR, ou por índice oficial que o substitua, podendo a Diretoria da Cooperativa inativar o cooperativado devedor do quadro de associados promovendo a imediata reintegração de posse da unidade, nos termos do art. 19 do seu Estatuto Social.

DAS RECLAMAÇÕES E PENALIDADES

Art. 34 - As reclamações dos cooperativados, inclusive sobre funcionários, somente serão aceitas e estudadas, se elaboradas por escrito e assinadas em livro próprio. Caso a sua providência não seja tomada a contento, a referida reclamação será levada para a Associação e, se necessário, discutida em Assembléia de Moradores;

Art. 35 - Além das penas cominadas em lei, fica, ainda, o cooperativado que transgredir o presente estatuto, perturbando o sossego dos demais moradores e o uso das coisas comuns, dando causa a despesas e colocando em risco a vida, a saúde ou a integridade física dos demais moradores, sujeito a multa correspondente, de importe variável, segundo a graduação imposta à transgressão, de até três vezes a contribuição mensal das despesas de rateio, sem prejuízo das demais conseqüências civis e criminais do seu ato.

a) São consideradas transgressões, de natureza leve, apenadas com multa equivalente a uma contribuição mensal de rateio, todas aquelas que importem na perturbação do sossego comum e na má utilização de coisas do Conjunto Residencial;

b) São consideradas transgressões de natureza grave, apenadas com multa equivalente a duas vezes o valor da contribuição mensal de rateio, todas aquelas que importem em despesas para o Conjunto Residencial, originadas por vandalismo, destruição de coisas comuns e aquelas atinentes à alteração do padrão da edificação do Conjunto Residencial;

c) São consideradas transgressões de natureza gravíssima, apenadas com multa equivalente a três vezes o valor da contribuição mensal, todas aquelas que, de alguma forma, importem em risco à vida, à saúde ou à integridade física dos demais moradores.

Parágrafo Único - A multa será imposta pelo Presidente da Associação mediante lavratura de Boletim de Ocorrência, em formulário próprio da Associação e cobrada em conjunto com o rateio subsequente à data da imposição da penalidade, podendo, o interessado, interpor recurso suspensivo para a Assembléia de Moradores, sendo que, em caso de indeferimento, o recorrente arcará, além dos custos da multa devidamente corrigidos, com os custos da Assembléia.

Art. 36 - Os cooperativados titulares são solidariamente responsáveis, perante o Conjunto Residencial, por quaisquer atos ou omissões dos ocupantes de suas respectivas unidades.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 37 - Nos contratos de locação das unidades deverá, obrigatoriamente, ser mencionada referência expressa a este Regulamento Interno, respondendo o titular da unidade, solidariamente, por eventuais desobediências dos locatários ou

ocupantes, estando incurso nas penas pecuniárias, na forma estabelecida por este Regulamento.

Art. 38 - O presente Regulamento Interno, por força dos arts. 9º, parágrafos 3º e 4º e art. 14º, inciso X, do Estatuto Social da Cooperativa Habitacional do Estado de São Paulo, sujeita a todos os ocupantes ainda que eventuais do Conjunto Residencial ou de qualquer de suas partes, obrigando a todos os cooperativados da respectiva Seção Habitacional, seus sub-rogados e sucessores, à título universal ou singular, e somente pode ser modificado por ocasião da formação do condomínio ou pelo voto de dois terços dos presentes em Assembléia de Moradores especialmente convocada para tanto.

COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

ORGANIZAÇÃO E ASPECTOS GERAIS CARACTERÍSTICOS DE

UMA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.

Prezados Cooperativistas,

A Cooperativa Habitacional do Estado de São Paulo orgulha-se em passar às suas mãos estas considerações, que representam resultado de muitos estudos, observações e pesquisas realizadas há longo tempo pelo seu corpo diretivo.

A leitura deste trabalho poderá proporcionar uma visão interessante de informações sobre a vida comunitária que todos os cooperativistas estão propondo, abrangendo diversos aspectos de ordem administrativa, normativa, social, legal e financeira conciliável.

Este foi propósito da Cooperativa, e o laborátas.

Desejando que o seu futuro empreendimento seja harmonioso e feliz, subscrevemos,

Cordialmente

Cooperativa Habitacional do Estado de São Paulo

ORGANIZAÇÃO E ASPECTOS GERAIS, CARACTERÍSTICOS DE UMA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES

A palavra **Associação** significa “**agrupamento de pessoas com uma finalidade comum**”.

A Associação é regulamentada pelas disposições do Código Civil Brasileiro, do Estatuto Social, do Regulamento Interno, e através das decisões tomadas em Assembléias Gerais de Associados.

Explicamos, a seguir, cada uma delas:

1) ESTATUTO SOCIAL:

É a constituição da Associação, seu regimento, que define a sua formação e a sua área de atuação, bem como seu objetivo social, regulando a admissão de Associados, bem como a extinção da Associação.

2) REGULAMENTO INTERNO:

O Regulamento Interno é o conjunto de normas de convivência que devem ser observadas por todos os moradores, fixos e eventuais, e também pelos visitantes do Conjunto Residencial.

Um Regulamento Interno bem elaborado, representa um máximo de segurança para a vivência em comunidade. Porém, não basta a sua existência. Necessário se faz que o mesmo seja cumprido por todos, por este motivo, está prevista a aplicação de multas.

O Regulamento Interno **deve ser de conhecimento de todos os moradores**, com o objetivo de **disciplinar os seus direitos e obrigações**. Caso você não tenha a cópia do Regulamento Interno de seu Conjunto Residencial, favor solicitá-lo ao Presidente da Associação.

3) ASSEMBLÉIAS GERAIS:

A Assembléia Geral é a reunião dos Associados, prévia e regularmente convocada, com um mínimo de 7(sete) dias de antecedência, de acordo com o determinado em Lei e no Estatuto Social da Associação, servindo para apreciar e deliberar sobre assuntos de interesse da Coletividade.

A Assembléia Geral é chamada de **órgão soberano** da Associação. Enquanto o Presidente detém a função administrativa de uma Associação, a Assembléia Geral detém, a um só tempo, as funções normativas e disciplinares.

As decisões das Assembléias Gerais não podem contrariar a Lei, o Estatuto da Associação e nem o Estatuto da Cooperativa Habitacional do Estado de São Paulo, sob pena de nulidade.

Lamentavelmente, é muito comum o grande número de Associados ausentes nas Assembléias Gerais, uma vez que, um pequeno grupo, passa a tomar decisões importantes e sérias, **obrigando a todos, inclusive os ausentes.**

As Assembléias Gerais se classificam em **ordinárias** e **extraordinárias**. As **ordinárias** são as que se realizam, anualmente, no primeiro trimestre de cada ano, para conhecer e deliberar sobre os assuntos administrativos, prestação de contas, eleição de cargos da diretoria, dentre outros.

As Assembléias Gerais **extraordinárias**, ocorrem sempre que haja necessidade de se deliberar sobre qualquer assunto de interesse da Associação e que não possa esperar a realização da Assembléia Geral Ordinária.

O Edital de Convocação **deve ser fixado em lugar visível com uma antecedência mínima de 07 (sete) dias e deve indicar, com clareza e por tópicos, todos os assuntos a serem debatidos, a data, o horário e o local da realização das Assembléias.**

Pode o Associado se fazer representar nas Assembléias Gerais por procuradores, Associados ou não, mediante outorga de mandato, com

poderes específicos e com a firma do outorgante reconhecida em Cartório.

Ao iniciar a Assembléia, deverá o Presidente da Associação presidir os trabalhos, convocando um Associado para secretariá-los e, posteriormente, lavrar a respectiva ata.

A Associação deverá possuir um Livro de Atas, onde serão arquivadas todas as atas das Assembléias Gerais, devendo as mesmas serem registradas em Cartório de Títulos e Documentos.

O locatário (inquilino) pode participar das Assembléias Gerais, podendo votar relativamente às matérias que se refiram às despesas ordinárias, bem como votar nas eleições de Representante. Todavia, somente poderá votar, **se o titular da matrícula estiver ausente à assembléia ou se o mesmo não se fizer representar por procurador regularmente constituído.**

O locatário **não poderá exercer funções eletivas.**

Compete ao Presidente executar ou mandar executar as deliberações das Assembléias Gerais. Pode a Assembléia, no entanto, nomear determinadas comissões para a execução de deliberações específicas (comissão de obras, recreação, etc.)

Fica o Presidente obrigado a enviar cópia da ata da assembléia a todos os Associados ou fixá-la em local de grande circulação.

4) DIREITOS DOS ASSOCIADOS:

- a) usar com exclusividade a sua unidade, cuja posse precária lhe foi conferida pela Cooperativa através do Termo de Ocupação;
- b) usar adequadamente as partes comuns do empreendimento, de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais cooperativados;
- c) participar, votar e ser votado nas Assembléias Gerais;
- d) verificar a documentação contábil da Associação e outros documentos pertinentes; e,
- e) impedir o mau uso de propriedade pelos vizinhos ou por quaisquer terceiros, agindo, para tanto, até judicialmente, se necessário for.

5) OBRIGAÇÕES DOS ASSOCIADOS:

- a) acatar o Estatuto Social e o Regulamento Interno, tanto da Cooperativa, como da Associação;
- b) respeitar o direito de vizinhança, observando o que a lei determina a esse respeito;
- c) contribuir, pontualmente, com sua quota do rateio de despesas; e,
- d) respeitar as determinações e a pessoa do Presidente.

6) DIREITOS DO LOCATÁRIO:

- a) impedir o mau uso de propriedade vizinha;
- b) participar das Assembléias Gerais, nas condições já especificadas;
- c) verificar a documentação contábil do empreendimento;
- d) usar, com exclusividade, a unidade autônoma locada; e,
- e) usar adequadamente as partes comuns do empreendimento, de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais moradores.

7) OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

- a) acatar o Estatuto Social e o Regulamento Interno;
- b) respeitar o direito de vizinhança, observando as determinações legais pertinentes;
- c) contribuir, pontualmente, com a quota de rateio; e,
- d) entregar ao seu locador, imediatamente, os documentos a ele concernentes.

DO ORÇAMENTO

Orçamento é o cálculo da receita e das despesas previstas para, em determinado período de tempo, atender às necessidades ordinárias do Conjunto Residencial.

DESPESAS ORDINÁRIAS:

- a) salários dos empregados;
- b) encargos sociais e previdenciários (INSS, FGTS, PIS, férias, 13º salário,

- etc.);
- c) consumo de água, luz, gás, telefone, etc.;
 - d) manutenção e conservação de elevadores, antena coletiva, interfone, bombas, portão, extintores, jardins, aparelhos hidráulicos, partes internas do prédio, luz de emergência, minuteria, aparelho de telefonia, etc.;
 - e) seguro;
 - f) aquisição de materiais de limpeza, elétricos, uniformes, etc.;
 - g) limpeza e impermeabilização das caixas d'água, dedetização, etc.;
 - h) taxa administrativa;
 - i) remuneração do Presidente, no caso de autogestão;
 - j) pequenos reparos de eletricidade, hidráulicos, etc.;
 - k) correio, "xerox", material de expediente, etc.; e,
 - l) locação de equipamentos.

DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS:

(São despesas extraordinárias aquelas que **não** se referem aos gastos rotineiros de manutenção do edifício).

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Conjunto Residencial;
- b) pintura das fachadas (paredes externas frontais, laterais e fundos);
- c) obras destinadas à reposição de habitabilidade da edificação;
- d) instalação de sistema de antena, segurança, interfone, esporte, lazer, etc.; e,
- e) constituição do fundo de reserva.

RATEIO DAS DESPESAS

O rateio é a divisão das despesas pelo número de unidades já entregues.

O SEGURO

Caberá ao Presidente a responsabilidade da contratação do seguro contra incêndio.

O seguro das partes comuns é, obrigatório e tem por objetivo o resguardo do patrimônio comum. A falta do mesmo, ou a contratação em valores deliberadamente inferiores, poderá causar multas exigíveis pela Prefeitura do Município, além de prejuízos.

Os planos de seguros mais usuais são os seguintes:

- . incêndio;
- . explosão de gás;
- . quebra de vidros;
- . morte e invalidez de funcionários;
- . responsabilidade civil em relação a terceiros.

O seguro oferece proteção dos objetos do empreendimento como: danos elétricos em motores ou equipamentos que pertençam aos prédios, quebra de vidros existentes nas áreas comuns, danos a terceiros (queda de objetos), furto ou roubo de veículos, vendaval, furacão, queda de aeronave, responsabilidade civil do Presidente (por dano involuntário), seguro de vida dos funcionários, etc.

OBS: O SEGURO SOMENTE REEMBOLSARÁ A ASSOCIAÇÃO EM CASO DE SINISTRO SE O CONJUNTO RESIDENCIAL ESTIVER COM TODOS OS EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA EM PERFEITO ESTADO DE CONSERVAÇÃO E FUNCIONAMENTO E COM A VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS AINDA EM VIGÊNCIA.

EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA

São considerados por lei, equipamentos de segurança, sendo periodicamente fiscalizados pelo CONTRU, os seguintes:

- . pára-raios;
- . luz de emergência;
- . luz piloto;
- . corrimão;
- . portas corta-fogo;
- . extintores e mangueiras de incêndio, hidrantes, sinalizações de rotas de fuga;
- . quadro-de-força;
- . instalações elétricas;

- . elevadores;
- . instalação de recipientes de gás.

A ADMINISTRADORA

A Associação funciona como uma pequena empresa, devendo e possuir a sua própria contabilidade, efetuando pagamentos, previsões, recolhimentos de obrigações sociais, emissão de recibos, pagamento dos funcionários, elaboração de balancetes, envio de correspondências, contratação de serviços, compras necessárias, manutenção legalizada da documentação, etc.

Na maioria das vezes, o Presidente não tem tempo suficiente ou o total conhecimento técnico, contábil e legal, necessitando, por isso, exercer tais tarefas através da contratação de uma empresa administradora.

Quando a Associação elege um bom Presidente, este contrata uma boa administradora; quando se elege um mau Presidente, é quase certo que os Associados considerarão ruim a administradora.

A administradora é **mandatária do Presidente**, atuando somente com a autorização deste. É muito comum um Associado reclamar à administradora e desejar que esta tome determinada providência. A administradora estará obrigada a tomá-la, **se a determinação partir do Presidente**, de quem é mandatária. Sem a expressa autorização do Presidente, nenhuma providência poderá ser tomada, a não ser as que lhe incumbem em razão de ofício.

A administradora é obrigada a prestar contas ao **Presidente**, que é seu mandante. O Presidente, por sua vez, deverá prestá-las à Associação e à Cooperativa Habitacional do Estado de São Paulo.

Importante: A contratação da Administradora, ou a sua substituição, deverá, obrigatoriamente, ser aprovada em Assembléia Geral, à exceção dos casos de intervenção e nos casos rescisão por infração contratual.

A AUTOGESTÃO

Há um grande número de pessoas que defende a autogestão, como forma de redução de custos, isto é, a administração da Associação exercida diretamente pelos próprios moradores.

A autogestão reflete uma opção na administração dos prédios menores, com poucos moradores, ou muito grandes, onde são montadas verdadeiras administradoras.

É evidente que a autogestão implica no sacrifício de alguns em prol da coletividade, tratando-se de uma doação voluntária do morador à coletividade.

A TERCEIRIZAÇÃO

A terceirização refere-se à contratação de empresas especializadas em limpeza, portaria, vigilância e outros.

O que leva uma Associação a optar pela terceirização, além da diminuição dos custos, é a comodidade de não ter a preocupação de seleção, contratação, demissão, substituição em caso de férias, licenças e faltas de funcionários, além dos custos daí decorrentes.

Ressalta-se, entretanto, que **a Associação possui responsabilidade solidária, isto é, se a empresa deixar de pagar os salários de seus funcionários ou deixar de recolher os encargos sociais, a Associação responderá por isso.**

Assim, caso a Associação escolha a terceirização, aconselha-se que haja um cuidado especial quanto à idoneidade da empresa, observando-se as exigências contratuais e o cumprimento de todas as normas trabalhistas, previdenciárias, acidentárias, etc.

O que deve ser levado em consideração é **o padrão dos serviços e a segurança do empreendimento.**

Importante: A contratação de empresas terceirizadas ou a sua dispensa, deverá, obrigatoriamente, ser aprovada em Assembléia Geral, à exceção

dos casos de rescisão por infração contratual.

O PRESIDENTE

Eleito em Assembléia Geral, o Presidente é quem exerce as funções administrativas, com o assessoramento do Conselho de Representantes, **sendo o representante legal da Associação.**

ATRIBUIÇÕES BÁSICAS:

- a) representar ativa e passivamente a Associação, em juízo ou fora dele;
- b) praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições que lhe foram conferidas pela Lei, pelo Estatuto Social e pelo Regulamento Interno;
- c) atribuir multas e fazer cumprir o Estatuto Social e o Regulamento Interno;
- d) executar as deliberações das Assembléias Gerais;
- e) prestar contas à Assembléia Geral;
- f) admitir, demitir e aplicar penalidades aos empregados da Associação;
- g) cobrar as parcelas do rateio de despesas em atraso;
- h) convocar, organizar e dirigir as Assembléias Gerais;
- i) contratar o seguro obrigatório.

O Presidente **deve ser eleito** em Assembléia Geral e não **“escolhido”**. Assim, qualquer outro critério, que não o eletivo, é nulo de pleno direito.

Quem exerce as funções de Presidente, mesmo sendo remunerado, **não é empregado da Associação, não havendo, entre ambos, qualquer liame de ordem trabalhista.**

O Presidente pode delegar a terceiros as funções administrativas da Associação, permanecendo, no entanto, a sua responsabilidade perante os moradores ou terceiros.

O Presidente poderá delegar a execução das atas de Assembléia da Associação, de sua competência, a terceiros, pessoas físicas ou jurídicas, **de sua confiança.**

Ao praticar os atos de defesa dos interesses comuns, pode e deve o Presidente praticar atos de emergência, tais como, reparos de urgência, consertos de vazamentos, constituição de advogado para representar a Associação em ações judiciais em que a mesma for parte.

O Presidente poderá ser destituído, na forma prevista no Estatuto Social.

O VICE-PRESIDENTE

Em geral, a atribuição básica do Vice-Presidente é a de substituir o Presidente em seus afastamentos eventuais, como, por exemplo, viagens, férias, doenças, ou em caso de impedimentos definitivos, como renúncia, destituição ou morte. Nessas hipóteses, deverá o Vice-Presidente convocar uma Assembléia Geral para eleição do novo Presidente.

O Vice-Presidente também deverá ser **eleito** em Assembléia Geral.

O REPRESENTANTE DE BLOCO

O Representante do bloco é a pessoa escolhida dentre os moradores do bloco a que ele pertence para representá-los.

Cabe a ele tomar as decisões pertinentes à área interna do seu bloco, bem como informar ao Presidente as ocorrências nele havidas.

Compete ao Representante informar e manter informados os demais moradores do bloco que representa, sobre as reuniões e decisões das Assembléias, mantendo contato direto com o Presidente da Associação.

O Representante que estiver conturbado os trabalhos da Associação, poderá ser afastado pelo Presidente, desde que o mesmo tenha o apoio da maioria do Conselho de Representantes, devendo, no entanto, ser marcada, de imediato, Assembléia de moradores do bloco respectivo para a eleição de seu sucessor.

O CONSELHO DE REPRESENTANTES OU CONSELHO FICAL

O Conselho de Representantes ou Conselho Fiscal é órgão obrigatório da administração da Associação, destinado a orientar e aconselhar o Presidente, de acordo com o que determina o Estatuto.

O Conselho é formado, obrigatoriamente, por **cooperativados** Contemplados e Moradores ou seus representantes legais. O Conselho de Representantes será formado somente por Representantes de Blocos, conforme prevê o Estatuto de Constituição da Associação.

As decisões do Conselho sempre serão tomadas por maioria de votos.

Os Conselheiros podem ser destituídos, na forma prevista no Estatuto Social.

Ao Conselho de Representantes ou Conselho Fiscal compete examinar as contas da Associação, emitindo parecer, verificar a documentação, emitir pareceres, etc.

OS FUNCIONÁRIOS

É atribuição do Presidente executar a seleção, admissão e demissão dos empregados da Associação, bem como a orientação e a determinação das tarefas que lhe são afetas.

O relacionamento entre a Associação e seus empregados é regulado pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) e legislação pertinente.

Na hipótese do Associado desejar efetuar qualquer reclamação sobre funcionário da Associação ou de Empresa Contratada, deverá fazê-la no livro de ocorrências ou diretamente ao Presidente, e este tomará as providências cabíveis.

Igualmente constitui interesse da Associação, tomar conhecimento de eventuais reclamações dos empregados.

A função dos porteiros é de grande importância, uma vez que a

segurança de todos os moradores depende da perfeita atuação dos mesmos. Devem, os mesmos, serem corretamente orientados sobre os cuidados a serem tomados no exercício das suas atribuições.

DIREITOS DOS EMPREGADOS:

- a) tratamento com urbanidade e respeito;
- b) pontualidade na remuneração mensal;
- c) descanso semanal remunerado; recebimento de eventuais horas extras, vale-transporte e cesta básica, seguro de vida e direitos trabalhistas e sociais.

OBRIGAÇÕES DOS EMPREGADOS:

- a) acatar as ordens recebidas do Presidente;
- b) exercer as suas funções com rapidez e correção;
- c) tratar com urbanidade e respeito a todos os moradores e terceiros;
- d) identificar corretamente as pessoas estranhas da Associação;
- e) apresentar-se com assiduidade e pontualidade;
- f) respeitar e por em prática as normas disciplinadoras da Associação;
- g) trajar-se adequadamente, inclusive com uniforme;
- h) tratar com diligência e cortesia os seus colegas empregados.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

1) Quem convoca uma Assembléia ?

R: O Estatuto Social prevê que o Presidente deve convocar a Assembléia.

2) E se o Presidente deixar de convocá-la ?

R: Os Associados que representarem 1/3 (um terço) da totalidade dos apartamentos poderão convocar a Assembléia.

3) O inquilino pode votar na eleição de cargos eletivos ?

R: Sim, desde que tenha procuração para tanto.

4) O Presidente pode votar na Assembléia ?

R: O Presidente poderá discutir e votar todas as matérias, salvo aquelas

relacionadas às suas contas pois, se o fizer, estará deliberando em causa própria.

5) Não compareci à Assembléia e não concordo com esta obra. Sou obrigado a pagar o rateio ?

R: Sim. Os ausentes à Assembléia estão obrigados a cumprir o que foi ali decidido.

6) O meu apartamento está desocupado. Mesmo assim tenho que pagar o rateio ?

R: Sim.

7) Sou contemplado e meu inquilino não está pagando as despesas de rateio. A ação judicial de cobrança será proposta contra ele ?

R: Embora esteja o apartamento locado, quem sofrerá a ação judicial de cobrança será sempre o titular da cota.

8) Se houver uma execução contra a Associação, o que poderá ocorrer com meus bens ?

R: Se a Associação não possuir bens para garantir a execução, os bens particulares dos seus Associados responderão.

9) Quem paga as despesas com reformas em elevadores ?

R: Os cooperativados titulares das cotas contempladas.

10) Se uma criança danificar o elevador, quem será o responsável ?

R: O morador, responsável pelo menor, responderá pelos danos ocasionados.

11) Por quanto tempo tenho de guardar meus comprovantes de pagamento das despesas de rateio ?

R: Segundo o artigo 177 do Código Civil deve-se guardar por 20 anos, após o que, dar-se-á a prescrição.

12) O recibo das despesas de rateio deve ser emitido em nome do inquilino ?

R: Não. O recibo será sempre em nome do titular da cota contemplada.

13) O Presidente da Associação é responsável pela guarda da documentação do edifício ?

R: Sim. O Presidente deve guardar a documentação fiscal pelo prazo de 5 anos e a documentação trabalhista por 30 anos.

14) O Presidente pode arrombar um apartamento ?

R: O arrombamento simples é crime de violação de domicílio. Porém, não constitui crime, a entrada a qualquer hora do dia ou da noite, quando algum crime está sendo ali praticado ou na iminência de ser. Nessas condições, é permitido ao Presidente arrombar a porta do apartamento, para prestar socorro às vítimas de crimes ou desastres. O fato deverá ser imediatamente comunicado às autoridades policiais. Em caso de princípio de incêndio ou vazamento de gás e água, o fato deverá ser comunicado imediatamente ao Corpo de Bombeiros.

15) Os empregados podem usar armas de fogo ?

R: Não, o Presidente não pode permitir o uso de arma por pessoas que não estejam devida e legalmente habilitadas.

16) A Associação responde por objetos lançados do apartamentos ?

R: Objetos que são lançados ou caídos dos edifícios, que causarem danos (físico/material) a terceiros, constituem responsabilidade da Associação, sempre que for impossível identificar o efetivo causador do dano.

17) Se o apartamento for furtado ou roubado será responsabilidade da Associação ?

R: Se o furto ou o roubo ocorrerem em virtude de negligência dos empregados (culpa "in vigilando"), a resposta é afirmativa.

18) Posso ter animais em meu apartamento ?

R: Embora a maioria dos Regulamentos Internos proíbam a permanência de animais em apartamentos, tem sido crescente a convivência, principalmente de cães e gatos de pequeno porte entre os moradores. A Jurisprudência tem aceito a permanência do animal, desde que de pequeno porte e que não haja incômodo ou danos aos moradores, devendo o dono do animal preservar a higiene, segurança e sossego dos moradores, nas formas do regulamento interno.

19) Posso colocar ar condicionado em meu apartamento ?

R: Não, não há previsão no projeto, quer seja o elétrico ou o de alvenaria, impossibilitando a instalação.

20) O meu apartamento está com vazamento. Posso exigir que a Associação arque com as despesas de reparo ?

R: Depende. Deve ser verificada a origem do vazamento: se ele for proveniente de coluna (prumada), a Associação deverá suportar o encargo, inclusive indenizando os eventuais danos causados; se ele tiver origem nos ramais pertencentes ao apartamento superior, o conserto e eventuais prejuízos serão suportados pelo titular desse apartamento. Caso não haja solução amigável, deverá haver o ingresso de ação judicial.

21) O meu apartamento é no último andar e estou com infiltração de água. Quem paga ?

R: Tratando-se de infiltração com origem na área comum (telhado), a responsável é a Associação.

22) Se o vazamento tiver origem no terraço do apartamento superior, quem responde pelo custo do conserto ?

R: O titular do apartamento superior.

23) O meu carro foi riscado na garagem. A Associação é responsável ?

R: A Associação somente será responsabilizada se houver garagista, o qual possui a guarda das chaves dos veículos. Caso não haja a figura do garagista, a Associação não será responsabilizada, uma vez que não se paga tal serviço, não havendo como exigi-lo.

24) O meu carro foi riscado. O seguro cobre ?

R: Não. Não há seguro que dê cobertura a atos de vandalismo.

25) O meu carro foi furtado/roubado da garagem. A Associação é responsável ?

R: Idem à resposta da questão nº 23. Se o seguro da Associação estiver prevendo o reembolso em caso de furto/roubo, então deverá haver o acionamento da seguradora.

26) Posso estacionar minha bicicleta ou motocicleta junto com meu veículo na garagem ?

R: Se o Regulamento Interno confere o direito da guarda de um veículo na vaga de garagem, nenhum morador poderá estacionar mais de um veículo, ainda que se trate de motocicleta ou bicicleta, mesmo que haja espaço suficiente para tanto.

27) O toca-fitas foi furtado do meu veículo. A Associação terá que indenizar?

R: Não. A responsabilidade da Associação somente existe se há um garagista contratado.

28) O seguro da Associação abrange os meus bens ?

R: Não. O seguro abrange todas as áreas comuns, elevadores, equipamentos etc. Caso o morador desejar, deverá contratar seguro para cobertura de seu patrimônio particular.

29) Se o Presidente deixar de contratar o seguro do prédio, responderá civil e criminalmente ?

R: Sim.

30) Sou obrigado a permitir a entrada do Presidente, Representante, zelador e do encanador em meu apartamento ?

R: Todo o Associado é obrigado a permitir o ingresso de profissional que necessite executar reparos hidráulicos ou elétricos, devendo estar acompanhado do zelador, do Representante do seu bloco ou do Presidente.

31) Sou obrigado a preencher a ficha cadastral para informações da Associação ?

R: Sim. Trata-se de uma imposição legal. A falta do preenchimento é ato ilícito, previsto na Lei das Contravenções Penais.

32) Posso instalar uma antena de rádio-amador na cobertura do prédio para meu uso ?

R: Não é legal nem justo que se permita a instalação nas partes comuns do prédio, ainda mais que será utilizado somente por um morador do prédio.

LEMBRETES IMPORTANTES

- ◆ Ao viajar, verifique se fechou o gás, as torneiras (principalmente se houve falta de água), o registro geral e se desligou os aparelhos elétricos das tomadas.
- ◆ Não permita a entrada de pessoas pelo interfone, sem a prévia identificação.
- ◆ Se precisar realizar reparos na tomada da antena coletiva, chame o técnico da empresa que presta serviços à Associação.
- ◆ **Antes de executar qualquer perfuração ou qualquer quebra de paredes, consulte o engenheiro credenciado pela Cooperativa, para evitar danos na rede hidráulica e na estrutura do prédio.**
- ◆ Ao realizar mudanças, não se esqueça de avisar previamente o zelador.
- ◆ Para sua segurança, certifique-se, ao entrar na garagem, se há pessoas estranhas ao redor. Se houver, dê voltas ou chame a Polícia.
- ◆ Não deixe seus filhos fazerem do elevador um brinquedo. O elevador é um equipamento de segurança.
- ◆ O salão de festas somente poderá ser utilizado com a solicitação prévia e por escrito.
- ◆ Nas áreas de lazer, as crianças deverão encontrar-se sempre acompanhadas de seus responsáveis.
- ◆ Colabore, colocando o lixo, devidamente embalado, no local próprio e nos horários determinados.
- ◆ Nunca abra demasiadamente as portas corta-fogo e dos elevadores,

evitando a danificação das respectivas molas.

- ◆ Em caso de incêndio, desligue a chave geral do quadro de força do seu apartamento.
- ◆ Nunca jogue gordura ou resíduos sólidos nos ralos das pias e lavatórios, evitando entupimentos.
- ◆ Nunca jogue, nos vasos sanitários, absorventes, cigarros, fraldas, cotonetes, grampos, preservativos, etc.

LISTA DOS ITENS DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA DE RESPONSABILIDADE DAS ASSOCIAÇÕES DE MORADORES

MANUTENÇÕES ELÉTRICAS

1. Manutenção de minuterias:
Troca quando houver queima;
Revisão a cada 6 (seis) meses.
2. Manutenção de quadros elétricos:
Quando houver a queima eventual de algum componente;
Revisão a cada 6 (seis) meses.
3. Manutenção de bombas (água e incêndio):
Quando houver queima;
Revisão a cada 6 (seis) meses.
4. Manutenção de luminárias nas áreas comuns:
Troca de lâmpadas queimadas;
Revisão da fiação a cada 6 (seis) meses para evitar curtos-circuitos.
5. Troca de fusíveis:
Sempre que houver queima, somente após ser identificado o motivo (sobrecarga, pico de energia, curto circuito, etc.).

MANUTENÇÕES HIDRÁULICAS

6. Desobstrução de valetas de drenagem pluvial:

Uma vez por semana, ou logo após chuvas fortes ou períodos prolongados de mal tempo.

7. Limpeza das caixas d'água:

A cada 6 meses, respeitando as normas de limpeza estabelecida pela Sabesp (solicitar folhetos explicativos junto a agencia da Sabesp).

8. Limpeza das caixas de esgoto:

A cada 3 meses (se o volume de resíduos retirados for muito elevado, deve-se reduzir o tempo entre cada limpeza).

9. Manutenções de vazamentos:

Eventualmente podem ocorrer vazamentos decorrentes do desgaste natural de conexões, torneiras tubulações aparentes, mau uso, etc. Nestes casos a manutenção deve ser solicitada a um profissional.

MANUTENÇÕES DE EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA

10. Manutenção preventiva das portas corta-fogo;

Lubrificar as dobradiças a cada 3 (três) meses;

Refazer a pintura a cada ano.

11. Manutenção de extintores:

Uma vez por ano deve ser feita a recarga, por empresa especializada, conforme regulamentado pelo Corpo de Bombeiros.

12. Manutenção de mangueiras de incêndio:

A cada 6 meses as mangueiras devem ser desenroladas para se localizar eventuais pontos de deterioração ou umidade, neste caso a mesma deve ser substituída ou secas, ao sol respectivamente;

Deve ser observado a sua data de validade.

MANUTENÇÕES DIVERSAS

13. Manutenção preventiva e corretiva de elevadores:

Sempre que necessário e, obrigatoriamente por empresa especializada.

14. Manutenção de portões automáticos:
Sempre que necessário, por empresa especializada.
15. Pintura de grades e postes nas áreas externas:
Uma vez por ano, para evitar a deterioração por exposição ao tempo.
16. Manutenção de interfones:
Sempre que necessária, por empresa especializada.
17. Manutenção de antena coletiva:
Sempre que necessária, por empresa especializada.
18. Manutenção preventiva e corretiva de telhados:
Quando houver vazamentos;
Limpeza das calhas- a cada 3 meses;

Revisão geral - a cada 6 (seis) meses ou após temporais ou ventanias.

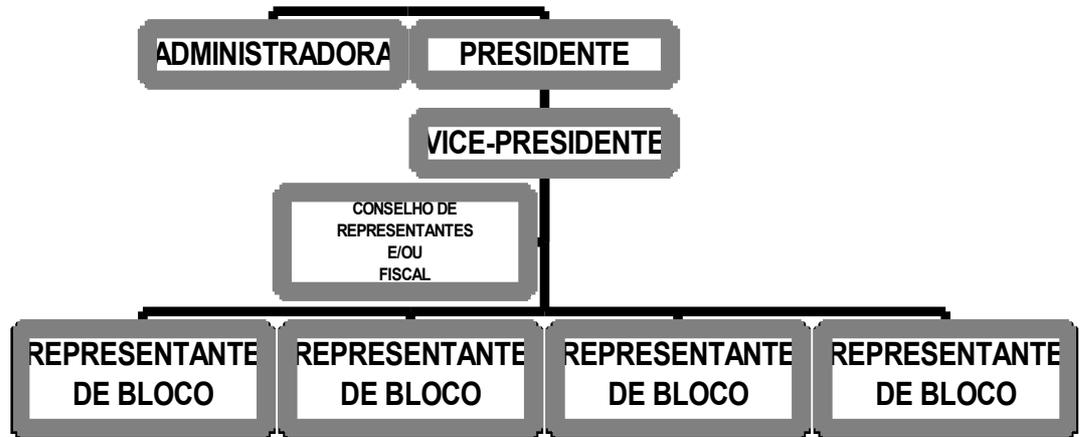
19. Manutenção preventiva e corretiva dos play-grounds:
Uma vez por ano, para evitar a deterioração por exposição ao tempo, os brinquedos metálicos devem ser pintados. A troca da areia usada nesta área deve ser feita pelo menos a cada 6 meses, afim de evitar a contaminação por dejetos e pelos de animais (o procedimento correto seria a proibição da entrada de animais nas áreas destinadas a recreação infantil).

Caso algum item de manutenção previsto pela Associação de Moradores, não estiver descrito nesta lista, favor informar a CECOOP, para que o mesmo possa ser incluído nas próximas atualizações.

<u>TELEFONES ÚTEIS</u>	
Aeroporto de Congonhas	5090-9000
Aeroporto de Cumbica	6445-2948
Ambulâncias	192
Bombeiros	193
Cheques (roubo)	1522
CONTRU	4051-1602
DECON	7295-7444

DENARC (drogas)	587-0244
DEPATRI (assaltos)	6950-7011
DETRAN	1514
Eletropaulo	196
Estação Rodoviária	235-0322
Farmácia de Plantão	136
Hospital das Clínicas	3067-6000
Ocorrências de Trânsito	194
Polícia Civil	147
Polícia Federal	250-5000
Polícia Militar	190
Polícia Rodoviária Estadual	1551
Polícia Rodoviária Federal	3654-1814
Prefeitura Municipal	3061-0066
Procon	1512
Rádio Taxi (especial)	251-1733
Rádio Taxi (comum)	0800-179156
Sabesp	195
SOS Crianças	1407
Transportes Coletivos	0800-552936
Veículos (roubo)	228-8999

ORGANOGRAMA HIERÁRQUICO



ORGANOGRAMA FUNCIONAL

