



Caderno do  
Morador 2

Conhecendo  
a Moradia



**MORAR BEM**  
VIVER MELHOR





## **Governo do Estado de São Paulo**

Geraldo Alckmin  
**Governador**

Márcio França  
**Vice-governador**

## **Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo**

Rodrigo Garcia  
**Secretário**

Nelson Baeta Neves Filho  
**Secretário Adjunto**

Roberto Lucca Molin  
**Chefe de Gabinete**

## **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano**

Nédio Henrique Rosselli Filho  
**Diretor Presidente**

Euvanda Gonçalves de Moraes  
**Chefe de Gabinete**

Carlos Alberto Fachini  
**Diretor Administrativo-Financeiro**

Ernesto Mascellani Neto  
**Diretor de Atendimento Habitacional**

Nourival Pantano Júnior  
**Diretor de Assuntos Jurídicos e de Regularização Fundiária**

Aguinaldo Lopes Quintana Neto  
**Diretor Técnico**

Elisabete França  
**Diretora de Planejamento e Projetos**



## **Concepção do projeto**

### **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO**

Ernesto Mascellani Neto

**Diretor de Atendimento Habitacional**

José Lucas Cordeiro

**Superintendente de Desenvolvimento Social**

### **Conteúdos de Referência**

Superintendência de Desenvolvimento Social

Superintendência de Finanças, Orçamento e Controle

## **Gestão dos processos de produção editorial**

### **FUNDAÇÃO CARLOS ALBERTO VANZOLINI**

João Amato Neto

**Presidente da Diretoria Executiva**

Guilherme Ary Plonski

**Diretor da Área de Gestão de Tecnologias em Educação**

Angela Sprenger e Beatriz Scavazza

**Coordenadoras Executivas**

Luis Marcio Barbosa

**Gerente da Unidade de Gestão de Projetos**

### **Produção editorial**

Denise Blanes

Celeste Baumann

Felipe Ibrahim

Mainã Greeb Vicente

Maria Helena de Castro Lima

Marina Fortes

Priscila Garofalo

Priscila Risso

Rita De Luca

Tatiana Ferreira de Souza

Valéria Aranha

### **Edição de conteúdo**

Maria Helena de Castro Lima

### **Assistência editorial**

Celeste Baumann

Felipe Ibrahim

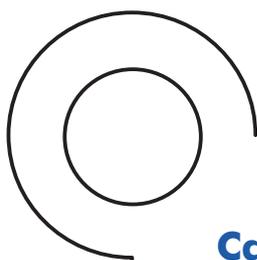
Mainã Greeb Vicente

### **Arte de capa**

Michelangelo Russo

### **Projeto gráfico e diagramação**

R2 Editorial



## **Caro(a) Morador(a),**

Parabéns! É com imensa satisfação que a equipe Morar Bem, Viver Melhor, que desenvolve a Política Habitacional do Estado de São Paulo, lhe cumprimenta pela conquista da sua casa própria. Afinal, o sonho virou realidade. Você é agora um dos mais de 500 mil paulistas que receberam uma das moradias que já foram entregues pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) em 98% dos municípios paulistas.

Ao longo de sua história, a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo e a CDHU têm atuado para concretizar o direito à casa própria das famílias de baixa renda do Estado, com a construção de conjuntos habitacionais e ações de melhorias urbanas. Atendem assim pessoas que enfrentam dificuldades para conseguir sua moradia por meio do mercado privado ou que vivem em moradias precárias e em áreas de risco.

Este material que você e a sua família estão recebendo vai ajudá-los a conhecer melhor sua nova casa. São cadernos e vídeos que reúnem conteúdos de apoio e consulta para os mais diversos assuntos com os quais vocês vão lidar no dia a dia, como mutuários da CDHU e também como cidadãos.

A vida nova na sua casa própria precisa de cuidados constantes para mantê-la como um lugar para viver melhor com sua família. Para isso, este Caderno oferece informações essenciais para esta nova etapa.

Aqui, você tem disponíveis as regras e responsabilidades relacionadas ao contrato e ao financiamento da sua residência, que são informações fundamentais para o mutuário e sua família.

Além disso, há orientações sobre como fazer um orçamento familiar, como conservar e fazer a manutenção do imóvel e também sobre a importância de se relacionar bem com os seus novos vizinhos, criando uma relação de respeito e solidariedade.

*Secretaria da Habitação do Governo do Estado de São Paulo  
Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano*





# Sumário

<b>APRESENTAÇÃO .....</b>	<b>9</b>
<b>VOCÊ E A CDHU .....</b>	<b>10</b>
» Conhecendo seu contrato com a CDHU .....	10
» As datas e o valor das prestações que você terá de pagar .....	12
» Situações cobertas pelo seguro habitacional .....	14
» As situações ou condições para transferência do financiamento do imóvel .....	15
» Os subsídios .....	16
» A amortização da dívida e a quitação das prestações .....	17
» Termos de Concessão e de Permissão Onerosa de Uso .....	17
» Despesas individuais e coletivas .....	19
» Orçamento familiar .....	22
<b>NO NOVO IMÓVEL: PRIMEIROS PASSOS .....</b>	<b>26</b>
» Usando a energia elétrica .....	28
» Segurança: prioridade absoluta .....	28
» Evite desperdício .....	30
» Usando a água .....	32
» Entupimentos .....	34
» Vazamentos .....	35
» Sabendo usar .....	35
» Aquecimento solar .....	37
» Usando o gás .....	37
» Substituição ou reabastecimento .....	42
» Fazendo melhorias no seu imóvel .....	42
» Obras de melhoria .....	43
» Fixação de acessórios .....	45
» Cuidados para melhor conservação e limpeza .....	46
» O que fazer com o lixo doméstico .....	49
» Reciclagem: ajudando o meio ambiente .....	50
<b>MORAR EM UM CONJUNTO HABITACIONAL .....</b>	<b>53</b>
» Relações de vizinhança e organização do condomínio .....	54
» Espaços e equipamentos coletivos ou do condomínio .....	59
» Portarias .....	60
» Centro de Apoio ao Condomínio – CAC .....	61
» Áreas de circulação .....	61
» Estacionamentos .....	65
» Áreas verdes, <i>playgrounds</i> e jardins .....	67
» Elevadores .....	68
<b>VÍDEOS .....</b>	<b>71</b>





# Apresentação

Você acaba de chegar ao seu novo lar! Seja bem-vindo!

Chegou, enfim, a hora de você entrar na sua nova residência, com a sua própria chave, e começar uma nova fase da sua vida.

“Casa nova, vida nova”, não é isso que ouvimos desde crianças?

Mas para começar bem a vida em um novo lugar – no seu lugar! – precisamos nos organizar e contar com um conjunto de informações que vão lhe ajudar a conhecer e a enfrentar os desafios que estão por vir.

É fundamental, nesse momento, conhecer bem quais são as regras, seus direitos e suas responsabilidades na relação com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). Também é importante saber como zelar para não perder os direitos conquistados até esse momento, assegurando a posse de sua moradia. Esse é o tema da primeira parte do seu Caderno.

Além de tratar da parte jurídica de suas relações com a CDHU, falaremos sobre as despesas que surgem com a aquisição da moradia e como você pode se organizar para lidar com elas.

Na segunda parte, falaremos sobre como cuidar do seu imóvel: quais produtos utilizar e como fazer para conservar pisos, paredes, portas, janelas etc., sem causar danos aos materiais usados na fabricação; e quais cuidados você deve ter para fazer pequenos reparos.

Por fim, falaremos sobre como cada morador deve utilizar e cuidar daqueles espaços que são de todos – as chamadas “áreas comuns ou condominiais” –, para que você, sua família e seus novos vizinhos aproveitem ao máximo o lugar em que vivem. É importante, nesse caso, conhecer como se dá a organização desse espaço da moradia que é de todos, o condomínio. Esses assuntos são tratados na terceira e última parte do seu Caderno.

Além do texto do Caderno, foi produzido um conjunto de vídeos que busca esclarecer ou complementar as informações apresentadas, abordando temas que vão desde questões contratuais e de manutenção da sua moradia até a importância de você conhecer e acessar os seus direitos de cidadão. A relação completa dos vídeos encontra-se no final do Caderno e você pode assisti-los quando e quantas vezes achar necessário.

Com o Caderno e os vídeos, esperamos poder orientar seus primeiros passos na nova moradia. Acreditamos que eles possam servir como uma referência, para ajudá-lo sempre que tiver dúvidas sobre como proceder em situações que venham a surgir no seu dia a dia como mutuário da CDHU.

## Você e a CDHU

Para receber o seu imóvel, você e a CDHU assinaram um documento, que pode ter sido um **contrato** ou um **termo** que permite o uso do imóvel, mediante pagamento, por um determinado período de tempo.

Esses documentos contêm um conjunto de regras que é necessário conhecer para garantir que você e sua família não percam o direito à sua moradia. Vamos tratar, a seguir, sobre cada um desses documentos.

### Conhecendo seu contrato com a CDHU

O contrato é um documento jurídico. Nele, duas ou mais pessoas ou organizações definem, em comum acordo, as regras que serão a base da relação entre elas, ou seja, os direitos e deveres de cada uma das partes em situações predeterminadas. Um contrato pode ter várias finalidades; como regulamentar a compra e venda de um bem, a prestação de um serviço, como no caso dos contratos de trabalho, entre outros.

#### Como são os contratos

Os contratos são, em geral, compostos de três partes: cabeçalho ou quadro-resumo, no qual são identificadas as pessoas ou organizações que estão fazendo o acordo descrito no contrato; cláusulas; e assinatura.



#### INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONCESSÃO DE SUBSÍDIOS DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

Pelo presente Instrumento Particular, (...), de um lado como **concedente a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU**, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 170, inscrita no CNPJ (...) adiante denominada **CDHU** e, de outro lado o(s) **beneficiário(s)**, indicados no item 2 do Quadro Demonstrativo de Valores, que integra o presente instrumento como parte integrante e inseparável, doravante designado(s) simplesmente **BENEFICIÁRIO(S)**, têm entre si justo e celebrado o presente Contrato de Concessão de Subsídios, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

##### CLÁUSULA PRIMEIRA

A **CDHU**, na presente data, celebrou com o(s) **BENEFICIÁRIO(S)**, Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, pela qual lhe concedeu o financiamento da unidade residencial identificada no item 1 do Quadro Demonstrativo de Valores. Assim, para que o(s) Beneficiário(s) possa(m) fazer frente às prestações decorrentes da noticiada Compra e Venda, Financiamento e Alienação Fiduciária de Imóvel, a **CDHU** decide conceder-lhe(s), em caráter personalíssimo e intrasferível a terceiros, subsídios de ordem financeira, no valor e pelo prazo consignados no item 4 do Quadro Demonstrativo de Valores, que serão diretamente utilizados para redução mensal das prestações pactuadas no Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Os subsídios mencionados no item 4 do Quadro Demonstrativo de Valores serão determinados em moeda corrente na data de fixação da primeira prestação mensal, e, daí em diante, serão reajustados na mesma periodicidade e pelo mesmo índice aplicado à prestação.

##### CLÁUSULA SEGUNDA

As **cláusulas** são pequenos textos ou artigos. Cada cláusula trata de um aspecto do contrato e elas são numeradas para facilitar a identificação dos assuntos. São elas que especificam, entre outras coisas:

- para que serve o contrato; ou seja, o seu “objeto”;
- as responsabilidades, os deveres e os direitos de cada uma das partes;
- os prazos de entrega e as formas de pagamento, no caso da compra de um bem ou serviço;
- como, e sob quais condições, pode ocorrer a rescisão do contrato – isto é, o seu término antes da data prevista – e quem julgará o processo, caso as partes que assinaram o contrato não cheguem a um acordo.

Ao final do contrato, depois das cláusulas, há um local próprio para as assinaturas.

Em linhas gerais, os contratos entre a CDHU e as pessoas que se candidatam a um imóvel são “**contratos de compra e venda, com financiamento imobiliário**”, ou seja, um contrato que garantirá ao final do pagamento das prestações a propriedade do imóvel financiado.

Por meio dele, você se compromete a pagar as prestações mensais durante o prazo que está definido no contrato.

Desde o momento da assinatura do contrato, você passa a pagar mensalmente pelo seu imóvel e, enquanto estiver pagando, você é considerado um **mutuário**, ou seja, a pessoa que tem a **posse do imóvel**. É como se fosse um empréstimo: você mora no imóvel e quando terminar de pagar as prestações, se tornará **proprietário definitivo desse imóvel**. Aí sim, você passará a ter todos os direitos sobre ele.

O descumprimento das obrigações, que constam nas cláusulas contratuais, poderá levar a um acionamento judicial ou extrajudicial que, por sua vez, pode levar à perda do imóvel.



### **Registro do contrato com cláusula de alienação fiduciária e matrícula do imóvel**

Existe um tipo de contrato comumente utilizado na CDHU, denominado “Contrato de financiamento com garantia por alienação fiduciária” que, para ter validade, deve ser registrado em algum cartório de Registro de Imóveis da cidade onde o imóvel está localizado. O primeiro registro é feito pela CDHU, mas o custo desse registro é responsabilidade do mutuário. Por essa razão, o valor dessa despesa está incluído nas prestações do financiamento.

Qualquer mudança no contrato também tem de ser registrada no cartório e as despesas são responsabilidade do mutuário.

Antes de falarmos mais sobre os contratos, é muito importante que você saiba que a Constituição Federal de 1988 (Artigo 6º) garante o direito à moradia a todos os cidadãos, e a União, os Estados e os Municípios têm o compromisso de criar políticas públicas para atender esse direito. Porém, cada cidadão tem direito a ser atendido em uma política pública de habitação uma única vez. Por isso, uma vez conquistada a sua moradia, busque preservá-la.



### **Constituição Federal**

A Constituição é o mais importante documento jurídico de um país, no qual estão descritos os principais direitos dos cidadãos. Todas as demais leis e os decretos do país devem estar de acordo com a Constituição.

Em um regime democrático, as Constituições são elaboradas e aprovadas pelo Congresso Nacional, considerando as necessidades e os anseios da sociedade na época em que são criadas.

A atual Constituição Federal do Brasil é de 1988. Antes dela, outras seis Constituições haviam sido elaboradas no país.

Isso quer dizer que, uma vez tendo um Contrato de Financiamento com a CDHU, você, bem como as pessoas da sua família que são partes no contrato, não poderão solicitar outro financiamento de casa própria dirigido para pessoas de baixa renda. Isso vale para o Estado de São Paulo, mas também outros estados e programas de habitação do governo federal, como o Programa Minha Casa Minha Vida.

Existe mais de um tipo de contrato de compra e venda com financiamento, mas, independente de qual seja o tipo de seu contrato, é muito importante que você tenha clareza sobre suas obrigações e seus deveres para com a CDHU.

Por isso, **leia com atenção** o contrato que você assinou, observando, principalmente, os aspectos a seguir.

### As datas e o valor das prestações que você terá de pagar

O pagamento regular das prestações do seu financiamento é a única maneira de garantir sua permanência no imóvel e de assegurar que ele pertencerá a você e à sua família no futuro.

Para fazer o pagamento das prestações, você receberá um boleto ou carnê (múltiplas prestações) na sua moradia. Caso você não o receba ou o perca, pode tirar uma segunda via, de preferência, pela internet. Também é possível obter a segunda via ligando para o número de telefone “Alô, CDHU” – 0800 000 2348 – ou comparecendo a algum Posto de Atendimento da CDHU ou Poupatempo no seu município ou região.

#### Segunda via do boleto ou carnê para pagamento das prestações

Para tirar a segunda via do boleto ou do carnê para pagamento das prestações, tenha em mãos o CPF e a data de nascimento do mutuário, bem como o número da conta de financiamento (que você pode encontrar no contrato [conta] ou em qualquer boleto).

Com essas informações em mãos, acesse a página eletrônica da CDHU (<[www.cdhu.sp.gov.br](http://www.cdhu.sp.gov.br)>) na internet e siga os passos indicados até a opção “**imprimir 2ª via do boleto**”.

Em seguida, é só preencher as telas com as informações solicitadas, imprimir o novo boleto e fazer o pagamento.

Boletos de prestações atrasadas também podem ser acessados pela internet e impressos. Nesse caso, procure a opção “**prestações atrasadas**”. A CDHU também criou um aplicativo que permite o acesso à 2ª via de prestações usando seu *smartphone*, com acesso a internet. Você também encontra informações sobre esse APP na página eletrônica da CDHU ([www.cdhu.sp.gov.br](http://www.cdhu.sp.gov.br)).



Se as suas prestações não forem pagas até a data de vencimento indicada no boleto/carnê você será considerado em atraso, e o valor a ser pago será acrescido de multa, juro de mora e correção monetária. Além disso, prestações em atraso **podem levar à perda do imóvel**. Mas não é preciso chegar a esse ponto. Existem providências que você poderá tomar para tentar acertar ou negociar sua dívida.

**ESTEJA ATENTO**

Se estiver em atraso, procure um Posto de Atendimento da CDHU para resolver a situação o mais rápido possível. Se você deixar acumular várias prestações, será mais difícil saldar a sua dívida no futuro.

O processo de cobrança das dívidas dos mutuários com prestações atrasadas passa por várias etapas.

No início, será feita uma “**cobrança administrativa**”, na qual você receberá da CDHU as chamadas “cartas de cobrança”, comunicando sua inadimplência contratual (ou seja, que existem prestações em atraso) e solicitando que você faça os pagamentos das parcelas em atraso.

Para regularizar a situação, você poderá obter um boleto com as prestações atrasadas pela página eletrônica da CDHU (<[www.cdhu.sp.gov.br](http://www.cdhu.sp.gov.br)>) na internet ou ir até algum Posto de Atendimento, conforme já foi explicado. Dependendo do número de prestações em atraso e das condições que você tiver para fazer os pagamentos, você poderá fazer um acordo e parcelar a dívida.

É importante que você saiba que a CDHU tem todo o interesse de que você regularize sua situação e não perca seu imóvel. Mas, para isso, é preciso que você procure a Companhia para conversar sobre como poderá pagar o que deve. Não perca essa oportunidade.

Caso você não consiga pagar as prestações atrasadas ou entrar em acordo com a CDHU, a cobrança da dívida passará para outra fase: a da “**cobrança judicial**”. Nesse momento, a responsabilidade de fazer a cobrança da sua dívida passará para a área jurídica da CDHU, que entrará com uma “ação de rescisão contratual” – ou seja, uma ação solicitando o cancelamento do seu contrato – e com um pedido de reintegração de posse. Nesse caso, você terá de deixar o imóvel e ele retornará para a CDHU.

Em alguns casos, a CDHU poderá convidá-lo para uma audiência de conciliação antes de propor uma ação judicial. Se for feito um acordo de conciliação, mas ele não for cum-

prido – isto é, se o mutuário não cumprir as datas de pagamento previstas – a CDHU poderá solicitar que o mutuário faça a quitação total do financiamento; ou seja, que pague todo o valor restante das prestações do financiamento para que não perca o direito ao imóvel.

Esgotadas todas as possibilidades de acordo (na esfera administrativa e judicial) e após o contrato ser considerado rescindido, a única possibilidade de o mutuário não perder o imóvel será fazer a quitação total da dívida.



## Cobrança extrajudicial – leilão

Se houver atraso no pagamento das prestações nos contratos de financiamento com garantia por alienação fiduciária, a dívida será encaminhada ao Cartório de Registro de Imóveis onde o seu contrato estiver registrado, para que seja feita a cobrança do débito.

Nesse caso, o Cartório de Registro de Imóveis enviará um trabalhador do cartório – o “oficial cartorário” – até a sua casa para entregar um documento chamado “**intimação**”. Nesse documento, você é informado sobre os valores que faltam ser pagos: as prestações vencidas e as que irão vencer até a data prevista na intimação e, também, juros, impostos, taxas, dívida de condomínio e despesas da cobrança. Se você não fizer os pagamentos indicados na intimação, o imóvel vai para leilão, ou seja, será oferecido a outras pessoas e transferido para quem pagar todo o valor do financiamento e todos os demais débitos descritos (impostos, taxas, dívida de condomínio etc.).

Caso isso aconteça, você deverá **desocupar o imóvel de forma voluntária**. Se o imóvel não for desocupado, a CDHU ou o novo proprietário (que comprou o imóvel em leilão) poderá entrar com uma ação de **reintegração de posse** e você terá 60 (sessenta) dias para se mudar, conforme determina a Lei.

### ESTEJA ATENTO



Além do pagamento das prestações do financiamento, há outras despesas que são de sua responsabilidade individual: as taxas de condomínio, as contas de água, energia elétrica (a chamada “conta de luz”) e gás e o IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano). O não pagamento dessas despesas também pode trazer problemas para você. Retomaremos esse assunto mais adiante.

## Situações cobertas pelo seguro habitacional

Os seguros são uma forma de garantir que, caso aconteça algo grave com o imóvel ou com as pessoas responsáveis pelo financiamento (isto é, as pessoas cujas rendas estão consideradas em contrato), os seus familiares não percam o direito de permanecer na sua moradia. Esses acontecimentos graves – como morte ou acidentes – são chamados, nos contratos de seguro, de **sinistros**.

No caso dos contratos com a CDHU, você paga uma taxa de seguro junto com as prestações. Assim, dependendo do tipo de contrato, enquanto você estiver pagando o financiamento, pode ter direito a um seguro em três situações: **invalidez permanente dos componentes de renda do contrato; morte dos componentes de renda do contrato; e danos físicos ao imóvel**, que sejam decorrentes, entre outros casos, de incêndio, explosão, desmoronamento, inundação, destelhamento etc.

Dependendo de cada situação de sinistro e da composição da renda familiar descrita no contrato, os responsáveis pelo contrato e seus familiares poderão ter as prestações reduzidas ou ter o imóvel quitado – ser dispensado de pagar as prestações futuras.



Porém, se houver prestações do financiamento atrasadas ou outros débitos relativos ao imóvel anteriores ao sinistro, eles deverão ser pagos pela família, para que seja feito o Termo de Quitação do imóvel.

Para receber o seguro, você ou seus familiares têm de fazer o pedido de cobertura e apresentar documentos que comprovem o que ocorreu (por exemplo: atestado de invalidez, certidão de óbito, laudo e fotos do acidente etc.).

Em caso de dúvidas, sempre procure a CDHU para obter os devidos esclarecimentos, pois, se você não apresentar os documentos necessários nos prazos predefinidos, você poderá perder o direito ao pedido de seguro. Para o caso de invalidez permanente, o segurado ou seus familiares têm até 1 (um) ano para protocolar o pedido de indenização. Já no caso de morte do segurado, o prazo é de até 3 (três) anos.



#### ESTEJA ATENTO

No caso de qualquer tipo de sinistro – morte, invalidez permanente ou danos físicos ao imóvel – **procure imediatamente a CDHU para comunicar o ocorrido** e informar-se sobre as coberturas às quais você tem direito e os documentos que deverá apresentar.

Se todos os requisitos e os prazos forem cumpridos, o benefício concedido pelo seguro poderá ser a quitação parcial ou até total do financiamento do imóvel. O valor desse benefício dependerá, entre outros fatores, da participação da renda da pessoa que sofreu o sinistro no financiamento.

### As situações ou condições para transferência do financiamento do imóvel

Depois de passados 18 meses (um ano e meio) da assinatura do contrato, pode ser solicitada uma **transferência de titularidade do financiamento**: ou seja, a passagem do financiamento do imóvel para outra pessoa.

Esse é um procedimento que tem de ser **analisado previamente pela CDHU**. Ela vai avaliar, de acordo com a legislação vigente e suas normas internas, a possibilidade da transferência de titularidade.

Portanto, se a sua situação é a de **quem comprou** o imóvel de outro mutuário, mas não é o titular do financiamento – ou seja, você assumiu e está pagando o financiamento, mas o financiamento não foi oficialmente transferido para você –, é muito importante que você **regularize a situação na CDHU**.

Para isso, procure a CDHU – telefone ou vá até algum Posto de Atendimento –, tendo em mãos qualquer documento que comprove a situação – como o chamado



#### ESTEJA ATENTO

Você pode conferir toda a documentação necessária para a transferência e obter o endereço do Posto de Atendimento mais próximo na página eletrônica da CDHU na internet: <[www.cdhu.sp.gov.br](http://www.cdhu.sp.gov.br)>.

“contrato de gaveta” (contrato particular de compra e venda) –, bem como seus documentos pessoais, comprovante de renda e outros documentos. Assim, a CDHU poderá analisar e, se for o caso, regularizar a situação do contrato.

Sem essa regularização, ou seja, se o Contrato de Financiamento ainda estiver no nome do antigo mutuário, você é apenas um **ocupante do imóvel** (não é mutuário da CDHU). Dessa forma, mesmo que tenha feito os pagamentos das prestações corretamente, você não tem nenhum direito sobre ele.

#### ESTEJA ATENTO



Os chamados “**contratos de gaveta**” **não são suficientes para garantir a propriedade, uma vez que não são aceitos para registro em cartório**. Portanto, caso você se encontre nessa situação, é muito importante que procure a CDHU para que possa regularizar o seu contrato.

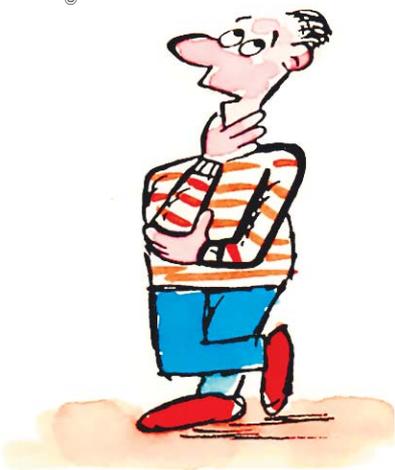
Assim, se acontecer alguma coisa com o mutuário (acidente, morte ou mesmo desistência da venda), você não tem nenhuma garantia de que ficará com o imóvel. Em caso de morte, por exemplo, os herdeiros do mutuário poderão, simplesmente, pedir a propriedade do imóvel e você não terá como se defender nem o que exigir na esfera administrativa.

#### ESTEJA ATENTO



Existem outras situações nas quais a regularização do Contrato de Financiamento do imóvel é necessária. Isso acontece sempre que é preciso alterar dados ou informações que estão no contrato. Por exemplo, quando um casal se separa; quando um filho que ajudava a pagar a prestação se muda para outra casa etc. Se você tiver dúvidas a esse respeito, consulte a CDHU.

© Loerfe



### Os subsídios

Existe nos contratos com a CDHU a previsão de um tipo de auxílio financeiro chamado de **subsídio financeiro ou bônus**. Ele é concedido para algumas famílias para que elas possam pagar as prestações da moradia comprometendo uma pequena parcela da sua renda familiar.

O valor desse bônus – que aparece no boleto de pagamento das prestações – varia de acordo com a renda das famílias e está determinado no contrato. Assim, embora o valor do financiamento seja o mesmo para todas as famílias, com o bônus ou subsídio, o valor das prestações a ser pago pode variar e algumas famílias poderão pagar menos do que outras, dependendo da renda familiar.

Há quatro situações nas quais esse benefício pode deixar de ser cedido:

- se você deixar de pagar 3 (três) prestações mensais, sejam elas seguidas ou não;
- se você não utilizar o imóvel para sua moradia e de sua família;
- se você deixar de pagar impostos ou taxas, como o condomínio;
- se houver qualquer ação judicial contra você que afete o imóvel.

É muito importante que você fique atento a essas condições e também ao período de recebimento do subsídio, caso ele seja temporário. Se você deixar de ter esse bônus, as prestações ficarão maiores e você terá de reorganizar o seu orçamento para não deixar de pagá-las em dia.

Também é importante que você saiba que o subsídio é recalculado periodicamente, sendo reduzido todo ano, até que seja zerado.

O mutuário poderá, em caso de aumento do comprometimento da renda familiar, solicitar à CDHU uma análise visando o restabelecimento do subsídio mediante a apresentação de documentos que atestem o fato.

### A amortização da dívida e a quitação das prestações

A qualquer momento, enquanto estiver pagando as prestações do financiamento do seu imóvel, existe a possibilidade de você pagar um valor maior de uma única vez ou todo o valor que resta ser pago.



#### ESTEJA ATENTO

É muito vantajoso para o mutuário amortizar parte da sua dívida com a CDHU. Por isso, se você conseguir guardar um pouco de dinheiro por mês para juntar o equivalente a 12 (doze) meses de prestações, procure a CDHU para pedir a amortização.

No primeiro caso, se você tiver um valor que corresponda a, pelo menos, 12 (doze) meses de prestações, você poderá pedir o que se chama de “**amortização do valor devido**”. Fazendo esse pagamento, você poderá diminuir o valor mensal das prestações ou o prazo para terminar seu financiamento.

No caso de conseguir pagar todo o saldo devedor de uma única vez, você poderá encerrar o seu financiamento antes do prazo. Esse procedimento é chamado de **quitação**. Nessa situação, a CDHU fará um documento declarando a quitação do seu financiamento.

### Termos de Concessão e de Permissão Onerosa de Uso

Além dos contratos de financiamento, uma família pode morar em um imóvel da CDHU assinando um tipo de documento que chamamos de “**Termo de Uso**”. Por meio dele, a CDHU permite que uma pessoa use o imóvel para morar, pagando uma determinada quantia mensal. É como se fosse um contrato de aluguel: você pode morar no imóvel desde que pague as taxas cobradas mensalmente.

Existem dois tipos de termos de uso: “Termo de Concessão Onerosa de Uso” e “Termo de Permissão Onerosa de Uso”. Qualquer que seja o tipo de termo assinado, tal como acontece nos contratos de financiamento, **you não pode deixar de pagar as prestações**. Se você deixar de pagar as prestações, poderá ter o Termo de Uso cancelado e, poderá ainda, ter que deixar a moradia.



#### ESTEJA ATENTO

Em caso de dúvidas em relação à transferência de uso nos Termos de Concessão e Permissão Onerosa, bem como aos seguros em casos de invalidez ou morte, procure sempre a CDHU para esclarecer seus direitos e deveres.

Outra característica importante que você precisa saber em relação a esses termos é que o morador tem direito à cobertura de seguro por danos físicos ao imóvel.

Além disso, o morador **não pode transferir a permissão ou a concessão de uso** para outra pessoa.

O quadro a seguir retoma os assuntos que foram tratados até este momento no Caderno e compara as situações apresentadas – Contrato de Financiamento e Termos de Concessão e de Permissão Onerosa de Uso.

Quadro-resumo: comparando as situações

	<b>Contrato de Financiamento</b>	<b>Termos de Concessão e Permissão Onerosa de Uso</b>
<b>Registro no Cartório de Imóveis</b>	Sim	Não
<b>Seguro por invalidez permanente</b>	Sim	Conforme definido em contrato
<b>Seguro por morte</b>	Sim	Conforme definido em contrato
<b>Seguro por danos físicos ao imóvel</b>	Sim	Sim
<b>Subsídio</b>	Sim	Sim (subsídio indireto, embutido na taxa de remuneração)
<b>Cobrança administrativa → CDHU</b>	Pode ocorrer	Pode ocorrer
<b>Cobrança pelo cartório → Intimação</b>	Pode ocorrer	Não existe
<b>Desocupação voluntária</b>	Pode ocorrer	Pode ocorrer
<b>Reintegração de posse</b>	Pode ocorrer	Pode ocorrer
<b>Amortização das prestações</b>	Pode ocorrer	Serão consideradas no cálculo do financiamento
<b>Quitação das prestações</b>	Pode ser feita	O mutuário deverá pagar a taxa de uso
<b>Transferência de titularidade</b>	Prevista em lei. Pode ocorrer após 18 (dezoito) meses, com autorização da CDHU	Não prevista em lei. Casos excepcionais consultar a CDHU

Se você tiver dúvidas sobre o significado de algum item ou se precisar de mais detalhes sobre o que foi abordado, volte a olhar o texto ou procure algum Posto de Atendimento da CDHU no município onde mora. Você poderá encontrar os endereços dos Postos de Atendimento na página eletrônica da Companhia na internet: <[www.cdhu.sp.gov.br](http://www.cdhu.sp.gov.br)>.

## Uso do FGTS para financiamento do imóvel

Existem contratos de financiamento que preveem a possibilidade de uso do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para pagar prestações do financiamento do imóvel. O órgão que estabelece as regras para o uso do FGTS é a Caixa Econômica Federal. Se for do seu interesse utilizá-lo, procure alguma unidade da CDHU para verificar se o seu contrato permite o uso do FGTS para quitação parcial ou total do seu financiamento ou, ainda, para abater prestações.



## Despesas individuais e coletivas

Como já dissemos, para manter sua tranquilidade e não correr o risco de ficar sem sua moradia, é muito importante pagar, sem atraso, as prestações do Contrato do Financiamento ou do Termo de Uso.

Essas prestações não podem ser encaradas como despesas. Elas, na verdade, são **um investimento**: você está pagando por algo que, no futuro, será um patrimônio seu e de sua família. Ou seja, está investindo em um lugar para morar que será seu para sempre ou que você poderá comercializar, uma vez terminado o financiamento.

Esse mesmo cuidado – de pagar as prestações sem atraso – você deve ter com as despesas relacionadas à sua moradia, como taxas (incluindo a taxa de condomínio), impostos e as tarifas de consumo de água, gás e energia elétrica.

Lembre-se de que alguns pagamentos começam a existir assim que você assina o Contrato de Financiamento ou um Termo de Concessão/Permissão de Uso. É o caso das prestações da sua moradia e também das despesas que são responsabilidade de todos os moradores do conjunto de prédios ou de casas em que você mora (das quais falaremos mais adiante). Outras despesas só passarão a ser cobradas depois que você já estiver morando no imóvel, como as tarifas (ou contas) de energia elétrica – que costumamos chamar de "conta de luz" – e de uso de água e gás.

As contas de energia elétrica, água e gás você, provavelmente, já pagava na sua moradia anterior. De toda forma, novas ou antigas, você precisa se organizar para pagar todas as suas despesas, evitando que as dívidas cresçam e que você venha a ter problemas futuros: desde o corte do fornecimento de água e energia, até mesmo a perda de seu imóvel.

O conjunto de contas a pagar pode ser dividido entre aquelas que são **individuais** e as que são **despesas coletivas** ou **condominiais**.

As **despesas individuais** são as que correspondem aos pagamentos que você costuma realizar todo mês, como as prestações do financiamento da sua moradia, e incluem todos

os gastos realizados diretamente por você e por sua família.

Assim, elas incluem os gastos que correspondem ao consumo das pessoas que moram na casa, como as tarifas de energia elétrica, gás e água e as despesas de alimentação, e também ao que é gasto por cada pessoa da família, como material escolar das crianças, transporte para ir ao trabalho etc. Também devem ser considerados aqui os gastos com impostos e taxas municipais, sendo que o principal deles é o IPTU.



### **IPTU: como funciona**

Em geral, nos primeiros meses do ano (janeiro ou fevereiro), o morador recebe, pelos Correios, um carnê com o valor do IPTU do imóvel. Esse imposto é calculado com base no local da moradia e no tamanho do imóvel, e o valor é definido por um ano. No ano seguinte, é feito novo cálculo e o valor do imposto pode variar.

É com o dinheiro recolhido por esse imposto que as prefeituras podem criar novas políticas públicas para melhor atender a população.

O IPTU pode ser pago à vista (de uma única vez, no início do ano e com desconto) ou parcelado, durante 10 meses do ano. As datas para pagamento estão indicadas nos boletos.

Nas despesas individuais, é importante que você dê especial atenção aos pagamentos:

- da prestação do financiamento da sua moradia;
- das contas de energia elétrica, água e gás, cujo valor depende diretamente do quanto se gasta na sua casa ou apartamento a cada mês;
- das contas com cartão de crédito;
- dos impostos e da taxa de condomínio, sobre a qual falaremos mais adiante.

ESTEJA ATENTO



Nas contas de energia elétrica, de água e de gás, você pode ver quanto gastou nos últimos meses e se programar para gastar menos nos meses seguintes.

Sabesp

Conta Mensal de Serviços de Água e/ou Esgotos

RG: 0101010101 Nº da Conta: 1384054674101 GR: 06 Mês de Referência: OUTUBRO/13

Consumo m³: 17

Período de Consumo: 31 dias

Medição: 17

Medição Ajuste: 1,03

Faixa Consumo (m³)	Consumo (m³) por Economia	Água Tarifa (R\$)	Valor (R\$)	Esgoto Tarifa (R\$)	Valor (R\$)
até 10		16,31	16,31	16,31	16,31
11 a 20	7	2,55	17,85	2,55	17,85
21 a 31		6,37	6,37	6,37	6,37
31 a 50		6,37	6,37	6,37	6,37
Acima de 51		7,00	7,00	7,00	7,00
<b>Subtotal</b>			<b>34,16</b>		<b>34,16</b>
VI Água (Água x Ft. de Ajuste x Econ)			34,16 x 1,000 x 1 =		34,16
VI Esgoto (Esgoto x Ft. de Ajuste x Econ)			34,16 x 1,000 x 1 =		34,16
<b>Total Residencial (VI Água + VI Esgoto) =</b>					<b>68,32</b>



Comgás

comgás

PAULO PAULO PAULO

Mês de Referência: JANEIRO/2016

Consumo em unidades: 480708

TOTAL A PAGAR (R\$): 30,00

Historico de Consumo (m³/mês):

Mês	Medido	Corrigido/Faturado
Jan/15	00,00	00,00
Fev/15	00,00	00,00
Mar/15	00,00	00,00
Abr/15	00,00	00,00
Mai/15	00,00	00,00
Jun/15	00,00	00,00
Jul/15	00,00	00,00
Ago/15	00,00	00,00
Sep/15	00,00	00,00
Out/15	00,00	00,00
Nov/15	00,00	00,00
Dez/15	00,00	00,00

Elektro

Elektro

Seu Código: 33444498

17/01/2017

001.845.272

Dezembro/2016

18/01/2017

Valor Total: R\$ xxx,xx

Consumo de Energia (kWh):

Consumo	Valor
Energia	R\$ 117,80
Imposto	R\$ 79,43
Tributação	R\$ 13,91

Composição de Fornecimento:

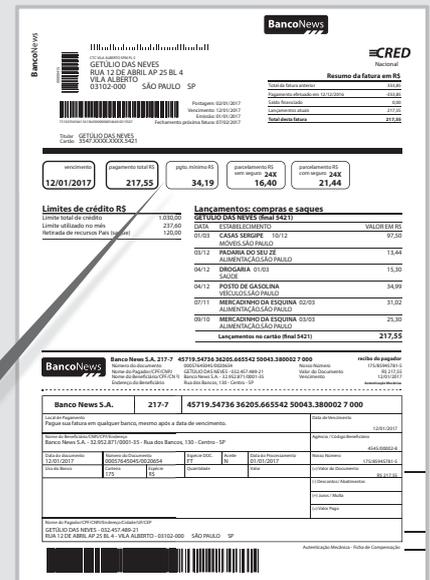
Item	Valor
Energia	R\$ 117,80
Imposto	R\$ 79,43
Tributação	R\$ 13,91
<b>Total</b>	<b>R\$ 211,14</b>





## ESTEJA ATENTO

Quando usamos cartões de crédito, estamos deixando de pagar uma determinada despesa no momento imediato para pagá-la mais adiante. Esse procedimento pode nos auxiliar na hora, mas tem um custo, que são os juros cobrados na fatura do cartão, caso ela não seja paga até a data do vencimento e não for pago o valor total da fatura. Os juros do cartão de crédito são muito altos e se acumulam mês a mês. Por isso, se você precisar usar o cartão de crédito, pague sempre o valor integral da fatura na data de vencimento correta.



As **despesas coletivas ou condominiais** são aquelas que correspondem aos gastos que são comuns a todos os moradores de um mesmo conjunto habitacional. Elas incluem:

- tarifa de consumo da energia elétrica utilizada nas áreas comuns: iluminação da portaria, áreas de escada, corredores e outras áreas do condomínio, como o Centro de Apoio ao Condomínio (CAC); funcionamento de elevadores (se houver) etc.;
- tarifa de consumo da água utilizada nas áreas comuns e nas unidades habitacionais, nos casos em que a tarifa de consumo não é individualizada;
- serviços de manutenção de equipamentos ou materiais que servem a todas as casas ou apartamentos, como o reservatório de água (caixas d'água), bombas de água, para-raios etc.;
- despesas com limpeza das áreas de uso coletivo, com a portaria, além de segurança do prédio (quando houver);
- despesas de administração, realizadas pelas pessoas que cuidam do condomínio, como tarifas bancárias, serviços postais etc.

Esse conjunto de despesas é dividido entre os moradores de um mesmo condomínio e compõem a chamada **taxa de condomínio**. O valor é cobrado de todas as unidades habitacionais a cada mês, geralmente por meio de um boleto bancário.



## Fundo de reserva

Além das despesas coletivas citadas, a taxa de condomínio inclui um valor extra para que se forme um “fundo de reserva”, destinado à conservação e melhorias no condomínio. Trata-se de recurso que pode ser utilizado pelo condomínio para cobrir despesas não previstas (como a quebra de algum equipamento, entre outras ocorrências) ou para despesas que não acontecem todos os meses, mas que precisam ser feitas de tempos em tempos para melhorar as condições de moradia e conservação das construções: pintura das áreas externas, reposição de bancos, cuidados com as áreas verdes e jardins etc.

## Orçamento familiar

Para fazer frente a todas as despesas de casa e do dia a dia, é importante, como já foi dito, que você se organize. E uma forma de se organizar é fazer o que chamamos de orçamento familiar ou orçamento doméstico.

Em termos gerais, um orçamento é um **levantamento detalhado de tudo o que será necessário gastar para fazer algo que estamos planejando**. Pode ser uma reforma em casa ou uma viagem para visitar alguém que mora longe. O orçamento, nesses casos, ajuda a nos planejarmos para a obra ou para a viagem e permite sabermos quanto vamos gastar e quanto precisamos guardar de dinheiro para essas despesas.

Quando falamos de **orçamento familiar ou doméstico**, estamos pensando em algo semelhante. Isto é, um instrumento que nos ajude a acompanhar e controlar as despesas da família para que não falem recursos (dinheiro) para pagá-las.



Para isso, o primeiro passo é fazer um levantamento detalhado de todos os itens que geram gastos na casa: prestações, alimentos, contas, impostos, transportes etc.

Colocando todos esses itens em uma lista e marcando os valores correspondentes a cada um, você poderá ver **quanto sua família gasta em um determinado período de tempo**. Em geral, usamos o período de um mês como referência, porque a maioria das prestações e contas que temos de pagar são mensais.

Assim, com essa lista, você terá uma previsão de gastos ou, em outras palavras, uma estimativa das chamadas “saídas” de recursos ao longo do mês.

Lembre-se de que existem **despesas fixas**, aquelas que não mudam de um mês para outro, e outras que variam – as chamadas **despesas variáveis**, como contas de energia elétrica, gastos com supermercado e despesas com cartão de crédito (se você utilizar). Por essa razão, o ideal é que você anote esses gastos todos os meses do ano.

Feito esse levantamento, para conseguir fazer o planejamento financeiro da família, você precisará saber também quanto você e a sua família ganham em um mês, isto é, a sua renda familiar. A **renda familiar** corresponde à soma de todas as chamadas “entradas” de recursos (salário, aposentadoria, benefícios, auxílios etc.) que você e as pessoas da sua família recebem.

Comparando os gastos que você listou com os ganhos (seus e de sua família) no mesmo período e fazendo uma conta simples de subtração (Entradas – Saídas), você poderá saber se o dinheiro que a família ganhou é suficiente para cobrir as despesas ou mesmo se está faltando ou sobrando recursos.

Se, na conta indicada (Entradas – Saídas), o resultado for positivo (maior que zero), é sinal de que, na sua família, vocês **ganham mais do que gastam**. Isso é muito bom, pois

com esse dinheiro que não está sendo gasto – mesmo que seja uma pequena quantia – vocês podem fazer uma poupança.

Guardar parte do dinheiro que sobra (mesmo que seja um pouco todos os meses) pode ser o suficiente para realizar algum desejo no futuro (pagar um curso, fazer uma viagem, comprar uma bicicleta, amortizar sua dívida com a CDHU etc.) ou para cobrir alguma despesa extra, não prevista (como algum conserto em sua moradia).

Se, ao contrário, na conta indicada (Entradas – Saídas), o resultado for negativo (ou seja, menor que zero), é sinal de que, na sua família, vocês **gastam mais do que ganham**. Ou seja, falta dinheiro para pagar as despesas.

Isso pode acontecer eventualmente, se houver alguma despesa fora do comum, que não foi prevista em um determinado mês. Mas é preciso tomar alguns cuidados para que isso não aconteça com frequência, pois as contas atrasadas se acumulam e, sem a entrada de novos recursos, torna-se muito mais difícil pagar as dívidas acumuladas.

Assim, se você notar que as saídas são maiores do que as entradas, é importante **priorizar as despesas**, ou seja, ver quais delas são essenciais, as que você não pode deixar de pagar, e pensar em formas de reduzir as demais.



#### ESTEJA ATENTO

Se você tiver de priorizar as despesas, escolhendo as que são essenciais, procure identificar, entre os seus gastos, aqueles que, se você não fizer, representarão maior perda para você e a sua família. Pensando nisso, verá que **o pagamento das prestações do financiamento da sua moradia deve estar sempre em primeiro lugar**. Ele é a garantia de que você e sua família terão um lugar para viver e não há nada mais importante do que isso, não é mesmo?

É justamente para ter esse controle – para saber se é necessário economizar ou se é possível fazer uma poupança e planejar novos gastos –, que fazemos um orçamento.

Existem várias formas de fazê-lo. A planilha que apresentamos a seguir é uma dessas formas. Você pode usá-la como um modelo, mas há vários outros modelos parecidos de planilha que podem ser encontrados na internet.

Na planilha a seguir, as entradas de recurso são listadas em primeiro lugar. Em seguida, está uma lista com algumas despesas, incluindo aquelas que, já sabemos, você vai ter na sua nova moradia. É possível que haja outros gastos que você queira incluir na sua planilha.

Além disso, na planilha optamos por organizar as despesas por tipo de gasto – gastos de moradia, gastos com alimentação, transporte etc. Mas você pode organizar as informações de outra forma, como por datas de vencimento. O importante é que todos os gastos estejam registrados.

Por fim, na última linha, está indicado o local para você ver o resultado da conta "Entradas – Saídas" de cada mês.

## Planejamento financeiro familiar

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió...
<b>ENTRADAS</b>					
Salários					
Aposentadorias					
Bolsa Família					
Outros benefícios e auxílios					
Outras entradas					
<b>TOTAL DE "ENTRADAS"</b>					
<b>SAÍDAS</b>					
<b>Moradia</b>					
<b>Prestação do financiamento da sua moradia - CDHU</b>					
IPTU					
Outros impostos e taxas					
Taxa de condomínio					
Gás					
Energia elétrica					
Água					
Telefone fixo					
Telefone celular					
<b>Dívidas e compras parceladas</b>					
Prestações de compras a prazo/parceladas (carro, moto, geladeira, fogão etc.)					
Cartão de crédito					
Outras					
<b>Alimentação</b>					
Supermercado					
Feira					

Comida (almoço ou lanche) fora de casa					
Outros gastos					
<b>Transporte</b>					
Ônibus/Metrô/Trem					
Gasolina					
Manutenção (carro, bicicleta etc.)					
<b>Estudos</b>					
Material escolar					
Uniforme					
Outros					
<b>Vestimentas e roupas de casa</b>					
De uso pessoal					
Da casa					
Calçados					
<b>Outros gastos</b>					
Médico/Dentista					
Farmácia					
Lazer					
Outros					
<b>TOTAL DE "SAÍDAS"</b>					
<b>ENTRADAS - SAÍDAS</b>					

Como foi dito, essa planilha pode ajudar no controle das suas contas, pois você saberá claramente quanto dinheiro precisa ter para pagar as despesas domésticas e pessoais (suas e de sua família). Assim, você consegue verificar se o seu ganho e o de sua família são suficientes. Você pode evitar que as dívidas saiam do controle, planejar gastos extras e, talvez, até conseguir guardar um pouco de dinheiro.

Lembre-se de envolver toda a família nesse processo, pois é importante que todos possam se responsabilizar e ajudar na administração dos gastos. Faça, junto com eles, uma listagem para economizar nos gastos de casa e também dos desejos que gostariam de realizar, caso haja sobras no orçamento. Isso os motivará a controlar melhor os gastos.

## No novo imóvel: primeiros passos

Você acabou de se mudar para o novo imóvel, com todos os seus pertences. A vistoria foi feita e agora é só uma questão de adaptação ao novo lar.

Ainda assim, logo ao chegar, há vários desafios pela frente.

Você já sabe, por exemplo, o que deve ser feito para instalar o seu fogão, conectando-o com a mangueira de gás? Ou quais são os cuidados para instalar um chuveiro, uma luminária e ligar os seus aparelhos elétricos, sem causar problemas? Você sabe o que usar para limpar as janelas ou como cuidar para não perfurar a tubulação, se quiser colocar prateleiras nas paredes?

São muitas as perguntas.

E são várias as providências e os cuidados que você precisará ter para que o seu imóvel continue em bom estado, com as instalações (encanamentos, fiação, tubulação de água, gás, esgoto etc.) funcionando de maneira adequada e com paredes, portas, pisos e janelas limpos e bem preservados.

Entre as providências iniciais necessárias, estão as ligações e os primeiros usos da água, da energia elétrica e do gás, bem como as adaptações, as pequenas mudanças que você pode querer fazer no momento em que se muda.

Além disso, é preciso conhecer o que deve – e o que não deve – ser feito para conservar bem o seu imóvel, o que chamamos de medidas de conservação ou manutenção.

São esses assuntos que trataremos na segunda parte do seu Caderno. Antes de iniciar, porém, é importante que você saiba que **a boa conservação de um imóvel depende do uso adequado de suas instalações, o que é responsabilidade dos próprios moradores.** Manter em ordem a parte interna do seu imóvel (que é chamada de área privativa) é de responsabilidade exclusiva sua e de sua família. Já as áreas de

© Laerte



uso comum (corredores, escadas, estacionamentos etc.) e os equipamentos e as instalações que servem a todos devem ser mantidos por todos os moradores, em conjunto, por meio de sua organização em **condomínio** – tema que será tratado mais adiante.



### Conservação *versus* reformas e melhorias

**Conservação ou manutenção** é tudo aquilo que é feito para preservar o bom estado e funcionamento das instalações existentes na residência e nos espaços de uso coletivo do local em que você mora.

As medidas de conservação ou manutenção podem incluir pequenos reparos, como o conserto de um vazamento ou a troca de uma tomada, por exemplo. Porém, é diferente de reformar o seu imóvel.

Além de conservar ou fazer manutenção do imóvel, há ações que chamamos de **melhorias**. Se a conservação e a manutenção garantem o bom estado do que já existe, as melhorias acontecem quando **you coloca algo a mais** no seu apartamento ou casa, tornando melhor sua moradia: instalar armários fixos ou embutidos, boxe no chuveiro, luminárias ou colocar um revestimento diferente no piso do quarto (uma forração ou um carpete de madeira, por exemplo).

As melhorias, em geral, são bem-vindas. Por isso, é importante que você se planeje para poder fazê-las, pois, além de **ajudar a conservar seu imóvel**, elas são também uma **forma de valorizá-lo**. Mas lembre-se: melhorias só podem ser feitas após a entrega das chaves, ou seja, quando você assumir total responsabilidade sobre a sua moradia, e sempre com o cuidado de não causar problemas na estrutura do imóvel.

Já as **reformas** são **alterações maiores ou mais impactantes**, que podem interferir na estrutura do imóvel e colocar em risco a segurança da construção e de todos os seus moradores. Por essa razão, você só pode fazer uma reforma em sua residência com o conhecimento do síndico de seu condomínio e a prévia autorização da prefeitura de sua cidade.

Para obter essa autorização será necessário contratar um profissional capacitado (engenheiro ou arquiteto) que se responsabilize pela reforma a ser realizada, por meio da emissão de um documento que contenha a assinatura desse profissional. Esse documento é chamado Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). A contratação desse profissional é de responsabilidade da família que fará a reforma, e não da CDHU.

Fique atento, pois, além de uma questão de segurança, uma reforma que altere o projeto original da sua moradia pode ocasionar **perda de garantias e do seguro** e ainda impedir a regularização do imóvel.



### CUIDADO!

Nunca derrube ou faça aberturas nas paredes e nunca altere a posição, o tamanho ou o tipo das portas e janelas da sua residência sem que um engenheiro ou um arquiteto assegure que nada vai acontecer no imóvel e/ou no prédio. Para isso, ele deve assinar uma Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

A não obediência dessa orientação pode resultar em sérios danos, inclusive abalar a estrutura de toda a edificação, colocando a vida de todos os moradores em risco.

## Usando a energia elétrica

Ao chegar à sua nova moradia, você já precisa contar com energia elétrica funcionando e com a instalação de lâmpadas e do chuveiro, itens essenciais para iniciar sua vida na nova residência.

Você já viu no **Caderno do Morador 1 – Manual do Proprietário** algumas informações sobre o funcionamento do sistema de distribuição de energia na sua moradia, como, por exemplo, onde está localizado o quadro de luz. Há, porém, outros aspectos que você ainda precisa conhecer para garantir a segurança do seu imóvel e evitar o gasto excessivo de energia.

### Segurança: prioridade absoluta

O quadro de luz é constituído de vários circuitos, que distribuem a energia elétrica para os diferentes cômodos do imóvel. Esses circuitos são protegidos pelos chamados disjuntores, que suportam uma determinada carga de energia e se desligam automaticamente no caso de sobrecarga, ou seja, de uso maior do que o previsto.

CUIDADO!



A capacidade de um disjuntor é medida em “ampere”. Nunca troque os disjuntores existentes por outros de maior amperagem, pois isso pode causar problemas nas instalações.

Há também uma chave geral que protege todos os circuitos de uma só vez, evitando que o aquecimento excessivo nos circuitos gere faíscas e provoque um incêndio.

© Fernanda Catalão



Essa é uma medida de proteção essencial, mas **o ideal é que não haja aquecimento excessivo**, o que pode acontecer se você usar as instalações elétricas de forma indevida, sobrecarregando a sua capacidade.

Há **cuidados** muito importantes para evitar **sobrecarga**:

- não ligar muitos aparelhos ao mesmo tempo ou em uma única saída de energia (tomada), utilizando benjamins (também chamados de “T”) e extensões. Se for muito necessário ligar vários aparelhos em um único local (em uma única saída de energia),



© Vichy Deal/Shutterstock, Inc

procure comprar um filtro de linha (foto ao lado). Esses filtros – tal como acontece com os disjuntores – têm um dispositivo de segurança que queima quando há sobrecarga e evita que o excesso de energia seja transmitido aos aparelhos;

- não deixar o chuveiro funcionar com pouca água, pois esse procedimento pode provocar aquecimento na instalação e gerar sobrecarga.

Além desses cuidados, é fundamental que as **tomadas, interruptores de luz e fios aparentes sejam mantidos em bom estado**.

Por fim, é preciso que você esteja atento à sua própria segurança, observando alguns cuidados no seu dia a dia e, também, quando for fazer algum reparo nas instalações. Se você não observar esses aspectos, poderá levar choques elétricos, colocando a sua vida em risco.

Em relação aos reparos, antes de iniciá-los, certifique-se de que você sabe o que fazer e que tem os materiais necessários em mãos. Em caso de dúvida, procure um especialista na área para ajudá-lo.

### Cuidados no dia a dia

- Não ligue eletrodomésticos com as mãos ou os pés molhados, nem se as tomadas estiverem molhadas. A água é um condutor de energia e você pode levar choques.
- Não mude a chave do chuveiro (de verão para inverno ou de ligado para desligado) enquanto estiver no banho ou com o chuveiro ligado.
- Antes de trocar uma lâmpada, desligue o interruptor e procure não tocar na parte de metal (rosca).
- Se for ficar fora de seu imóvel por muito tempo (em caso de viagem, por exemplo), desligue a chave geral.



© jehsomwang/Shutterstock, Inc



© jehsomwang/Shutterstock, Inc

### Cuidados ao fazer reparos nas instalações

- Se for fazer qualquer reparo nas instalações, sempre desligue os disjuntores ou a chave geral do quadro de luz.
- Nunca segure dois fios ao mesmo tempo, pois o contato simultâneo dos polos positivo e negativo pode gerar uma passagem de energia pelo seu corpo, levando a uma parada cardíaca. Para se prevenir, sempre trabalhe com um único fio de cada vez. Somente quando o primeiro já estiver devidamente isolado, desencape o segundo.
- Sempre que trabalhar com fios, proteja-os bem, usando fita isolante. Fios mal isolados causam desperdício de energia e podem provocar incêndios.

## Evite desperdício

Além da segurança, a economia e o não desperdício de energia devem ser uma preocupação diária para você e sua família.

### Como é medido o consumo de energia elétrica

No sistema de medição do consumo de energia elétrica são realizadas a “leitura” do consumo individual de cada moradia e a emissão de uma conta de energia elétrica para cada imóvel – casa ou apartamento. Assim, as famílias são responsáveis por controlar e arcar com os custos de seu próprio consumo.

Na maioria dos conjuntos habitacionais da CDHU, a leitura é feita por funcionários das empresas concessionárias que distribuem a energia na região.

Mas há também situações em que essa leitura é feita eletronicamente e enviada para as concessionárias. Nesse caso, não há a necessidade de pessoas entrarem nos conjuntos (de prédios ou de casas) para fazer a medição do consumo. As caixas nas quais estão os medidores de energia são lacradas e o lacre não pode ser retirado. Além do lacre, o sistema de medição remota tem um mecanismo que detecta, por meio de sensores, qualquer tipo de violação e avisa as concessionárias para que tomem as providências necessárias. Para não ter problemas na medição, não mexa no lacre e oriente os seus familiares a não mexer nele.



Além de reduzir o gasto na sua moradia, a economia de energia contribui com o equilíbrio do meio ambiente. Se todos se preocuparem em consumir menos energia, podemos evitar a falta dela em momentos de crise energética, o que pode ocorrer em épocas de seca prolongada, já que a energia que usamos é gerada, principalmente, por hidrelétricas – usinas que produzem energia pelo movimento das águas.

Veremos, a seguir, algumas medidas que podem ajudar a reduzir o consumo de energia na sua moradia. É importante que você repasse essas informações para os membros da sua família, compartilhando com eles a responsabilidade pela economia no seu lar. São elas:

- evite acender muitas lâmpadas e usar muitos aparelhos elétricos simultaneamente (principalmente chuveiro, ferro de passar roupas etc.) entre as seis horas da tarde e as nove horas da noite, horários de pico de consumo de energia no país;
- sempre que possível, utilize iluminação natural (luz do Sol) no seu dia a dia;
- ao sair de um cômodo ou de sua moradia, lembre-se sempre de apagar as luzes;
- procure comprar equipamentos com o Selo Procel de Economia de Energia, que indica os aparelhos que consomem menos energia, entre os seus similares. Verifique também a Etiqueta de Eficiência Energética do Inmetro que indica a faixa de consumo de energia do aparelho que você está adquirindo e dê preferência aos mais eficientes (faixa A);
- utilize os aparelhos elétricos conforme a orientação dos manuais, evitando forçar a capacidade deles;



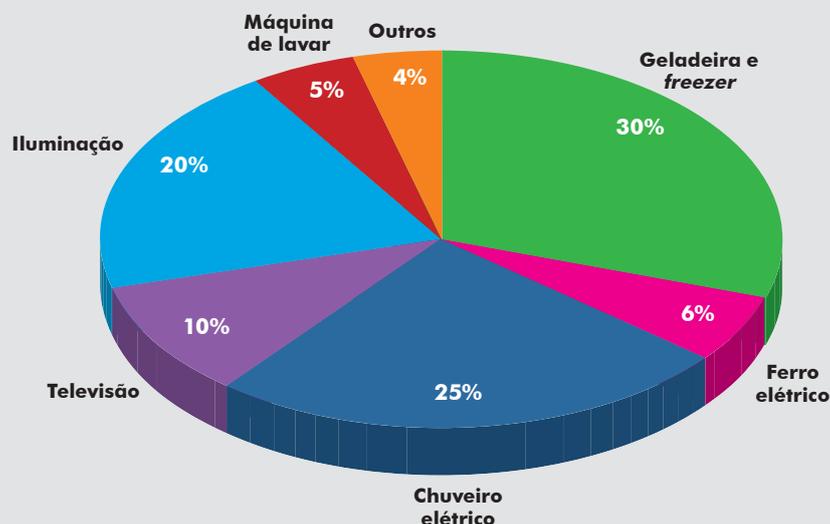
- não ligue nem mantenha aparelhos elétricos ligados sem necessidade. Evite, por exemplo, deixar a televisão ligada durante longos períodos de tempo, quando ninguém estiver assistindo;
- programe-se para utilizar a máquina de lavar roupas apenas algumas vezes na semana (juntando várias peças para lavar ao mesmo tempo). Dessa forma, evita-se ligar e desligar a máquina várias vezes durante o dia ou a semana, o que causa maior gasto de energia e de água;
- evite tomar banhos muito longos.



#### ESTEJA ATENTO

Há alguns aparelhos elétricos que consomem mais energia que os demais. É importante você prestar atenção ao uso desses aparelhos, pois, usando-os com alguma moderação, poderá ajudar a economizar os gastos com energia.

Também é importante saber que o maior gasto de energia nas residências se dá com geladeira, chuveiro elétrico e lâmpadas incandescentes.



## Usando a água

Tal como ocorre com a energia elétrica, quando você se mudar, o sistema de encanamento que transporta a água para dentro do seu imóvel e que escoa a água utilizada nele também já estará instalado.

O abastecimento interno, porém, é controlado por **registros**. Assim, para a água chegar a torneiras, chuveiros, vasos sanitários e tanque, é preciso localizar e abrir os registros que fazem a conexão entre a água da rua e/ou das caixas-d'água ao interior das casas ou dos apartamentos.

Em geral, os registros estão localizados nos banheiros, nas cozinhas e nas áreas de serviço, ou seja, próximos aos locais onde a água é utilizada. Você pode verificar a localização exata desses registros nas plantas da sua moradia disponibilizadas no **Caderno do Morador 1 – Manual do Proprietário**.

### CUIDADO!

Sempre que fizer uma viagem ou se ausentar da sua residência por um período maior que três dias, feche todos os registros para evitar vazamentos.



**O bom funcionamento** das tubulações de água **depende do uso correto e dos cuidados de conservação** que são tomados pelos moradores.

Um desses cuidados é com a **limpeza de ralos e sifões** das pias e dos tanques, que deve ser feita a cada três meses, para evitar mau cheiro vindo da rede de esgoto e o aparecimento de insetos, como baratas, que acontece principalmente no verão. Jogar água nos ralos e sifões quando eles estiverem muito tempo sem uso também ajuda a evitar o mau cheiro da rede de esgoto.

A limpeza de ralos e sifões pode ser feita por um profissional, mas você mesmo pode fazê-la, se quiser, usando luvas de borracha e água corrente.

### CUIDADO!

Nunca use arames ou produtos corrosivos para fazer a limpeza, pois você pode causar danos aos materiais.



No caso do sifão, você precisa “desrosquear” o copo inferior e retirar a sujeira. Depois de fazer a limpeza, recoloque-o com cuidado, verificando se as roscas estão bem vedadas, para não haver vazamentos.

© Fernanda Catalão



© Fernanda Catalão

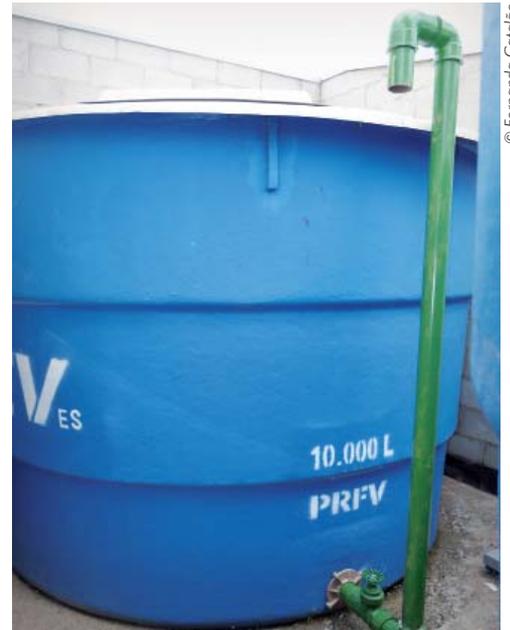


Ainda sobre os cuidados de limpeza e manutenção, é importante fazer a **limpeza das louças do banheiro** (pias e privadas) com frequência, para evitar mau cheiro e contaminação; além da **revisão do rejunte dessas peças** (a cada seis meses).

Para a limpeza das louças, use somente um pano úmido com água, sabão e desinfetante. O uso de abrasivos em pó (como sapólios), produtos químicos mais fortes e esponjas de aço pode riscar as peças e danificar os rejuntos, causando vazamentos.

Também é importante fazer, com frequência (de preferência, a cada ano), a **limpeza das caixas de esgoto e das caixas-d'água**.

Se você mora em prédio, essa responsabilidade é do condomínio e o valor desses serviços estará incluído na taxa condominial que você paga mensalmente ou poderá haver um rateio para pagar os custos dessa despesa, quando for necessária. Se você mora em casa, não se esqueça de prever o valor desse serviço no seu orçamento familiar, sobre o qual falamos na Parte 1 deste Caderno, e lembre-se de deixar, sempre que possível, um pouco de dinheiro separado para despesas extras.



© Fernanda Catalão



#### ESTEJA ATENTO

Tanto a revisão do rejunte como a limpeza das caixas de esgoto e da caixa-d'água devem ser feitas por profissionais da área ou empresas especializadas nesse tipo de serviço.

Lembre-se de manter a caixa-d'água sempre fechada, com tampa, para evitar acidentes, presença de insetos e de pequenos animais, entre outros problemas.

Além da limpeza, há outros **cuidados** que são muito importantes para **evitar vazamentos e entupimentos** na tubulação. São eles:

- não jogue papéis e objetos nos vasos sanitários. Fraldas descartáveis, cigarros, absorventes higiênicos, plásticos, preservativos, algodão, grampos de cabelo, cliques de papel, óleo de cozinha ou quaisquer outros objetos, mesmo sendo pequenos, podem causar entupimento dos vasos sanitários e gerar prejuízos para você e seu imóvel;
- não despeje óleo, gordura ou água fervendo nos ralos das pias. A gordura se acumula na tubulação e, com o tempo, pode causar entupimentos. Além disso, a gordura e o óleo despejados cairão no sistema de abastecimento de água, contribuindo para a poluição do meio ambiente. Já a água fervente pode danificar as borrachas que fazem parte do sistema de tubulação, podendo provocar vazamentos;
- instale a máquina de lavar ou o tanquinho de modo que a descarga da água seja feita dentro do tanque, e não no ralo da área de serviço. O lançamento direto no ralo pode ocasionar o retorno da água e acumular sabão e sujeira nessa área;



© Fernando Catalão



© Fernando Catalão



© Fernando Catalão

- mantenha todos os ralos localizados no chão do imóvel (chuveiro, banheiro, cozinha e área de serviço) fechados ou com telas para evitar a entrada de sujeira e insetos;
- mantenha os ralos da pia da cozinha e do tanque sempre protegidos por uma grelha, para evitar a entrada de sujeira e insetos;
- não aperte as torneiras e os registros com muita força na hora de fechá-los, nem force demais para abri-los, pois isso pode causar danos nas vedações internas e provocar vazamentos;
- no momento da limpeza, evite batidas com rodos e vassouras nos tubos flexíveis que conectam as pias e privadas com a tubulação, pois isso pode danificá-los, gerando vazamentos;
- evite apoiar peso nos tanques, bancadas da cozinha, cubas das pias e vasos sanitários e não pendure bolsas, sacolas ou toalhas nas torneiras ou nos registros. Com o excesso de peso, o rejunte usado para fixar as peças pode se soltar, causando infiltrações e acidentes.

### Entupimentos

Mesmo tomando vários cuidados, as saídas de água das pias da cozinha e do banheiro podem, de vez em quando, ficar obstruídas (entupidas), por excesso de gordura, cabelos etc. que impedem a passagem da água.

Esses casos de entupimento, que são bastante simples, você mesmo pode resolver. Já para os casos mais complicados, é recomendável chamar um profissional (encanador) ou uma empresa especializada para fazer o serviço e, dessa forma, não correr o risco de estragar o sistema de tubulação.

#### Como desentupir pias

O procedimento de desentupimento de pias é muito parecido com o de limpeza dos sifões. Usando luvas de borracha, retire o copo inferior do sifão, que está localizado na parte debaixo da cuba das pias, e retire a sujeira ou os objetos que estão causando o entupimento.

Para a limpeza, utilize **água corrente** e, se houver excesso de sujeira, **água sanitária**.

**Não use:** desentupidor, produtos corrosivos à base de soda cáustica e ácidos, arames ou outras ferramentas que possam danificar o sifão.

Depois de terminada a limpeza, recoloque o sifão no lugar, observando o vedamento das roscas, para que não haja vazamentos.

Caso não consiga resolver o problema, não force nem tente fazer de outra forma. O melhor é chamar um profissional da área para ajudá-lo.



## Vazamentos

Há dois tipos de vazamentos que costumam acontecer nas moradias:

- vazamentos que ocorrem nas torneiras ou válvulas de descarga e que são visíveis pelo morador. São, em geral, problemas simples, que requerem somente algum ajuste ou a substituição de pequenas peças;
- vazamentos decorrentes de um problema na tubulação, podendo estar localizado nos próprios canos ou nas junções (as peças que os unem), e que, em geral, só são percebidos quando aparecem manchas de umidade e mofo nas paredes.

Quando perceber algum vazamento em sua casa ou apartamento, procure resolver o problema rapidamente. Mesmo que seja apenas uma torneira pingando, o desperdício de água gerado por esse tipo de problema é muito grande e prejudica, **não apenas você e os moradores do seu condomínio, mas também o meio ambiente, o que afeta toda a sociedade.**



Para saber mais sobre meio ambiente, consulte o **Caderno do Morador 3 – Habitação e Cidadania.**

No caso de vazamentos com muita perda de água e/ou internos (decorrentes de problemas na tubulação), procure manter o registro fechado sempre que possível, até a chegada de um profissional ou empresa especializada que possa verificar o problema e fazer o conserto.



### ESTEJA ATENTO

Nos conjuntos de prédios de apartamento, chamados de “conjuntos verticais”, há situações em que um vazamento acontece nas tubulações da sua residência, mas as manchas de umidade aparecem em outro local: no apartamento do vizinho do lado ou de baixo, ou, mesmo, nas áreas comuns.

Caso isso aconteça, é sua responsabilidade providenciar o conserto e arcar com os custos dos reparos que precisarem ser realizados nas áreas afetadas, seja um apartamento vizinho ou uma área comum.

O contrário também pode acontecer: se aparecer uma mancha de umidade no seu apartamento, em decorrência de um problema de vazamento em outro local, a responsabilidade pelo reparo não será sua.

A responsabilidade será do condomínio, se o problema acontecer nas prumadas do edifício (canais dentro das paredes pelos quais passam as fiações ou tubulação). Já se o problema ocorrer nas tubulações do apartamento vizinho, caberá a ele (o vizinho) fazer o reparo.

## Sabendo usar

Além de se preocupar com a limpeza e a manutenção das peças e tubulações de água, o uso moderado e o não desperdício de água devem ser preocupações constantes sua e de todos os moradores da sua residência.

© Fernando Catalão



### Medição do consumo de água



Embora o consumo de água de cada casa ou apartamento possa variar em função do número de moradores e de quanto cada um gasta, há algumas situações em que a medição do consumo não é individualizada. Ou seja, a empresa responsável pelo abastecimento de água realiza a medição do consumo coletivo, em um medidor único.

Se no local onde você mora ainda não existe sistema de medição e cobrança individualizada, informe-se com os técnicos da equipe social da CDHU se a mudança pode ser realizada e o que fazer para que ela ocorra.

Usar a água de forma moderada, sem desperdício, não é apenas uma questão de economia de dinheiro – ou seja, de você e sua família gastarem menos com as contas de água –, mas também de cidadania ambiental, pois a água é um recurso limitado no nosso planeta e pode vir a faltar no futuro.

Por isso, nada de gastar à toa. Veja algumas dicas de economia:

- procure tomar banhos curtos;
- não lave pisos ou calçadas com água corrente; varra com vassoura e, depois, no caso do piso da sua moradia, passe pano úmido; e
- nunca deixe vazamentos, mesmo que pequenos, sem conserto.

### Racionamento de água



Você já deve ter ouvido falar ou vivido situações em que a água que chega às moradias tem de ser racionada. Isso acontece, principalmente, nos meses de pouca chuva – no Estado de São Paulo esse período ocorre normalmente entre junho e agosto.

Nesses meses do ano, os reservatórios de água que abastecem as cidades ficam mais vazios e, quando o nível de água se torna muito baixo, é preciso diminuir a quantidade de água distribuída para todos.

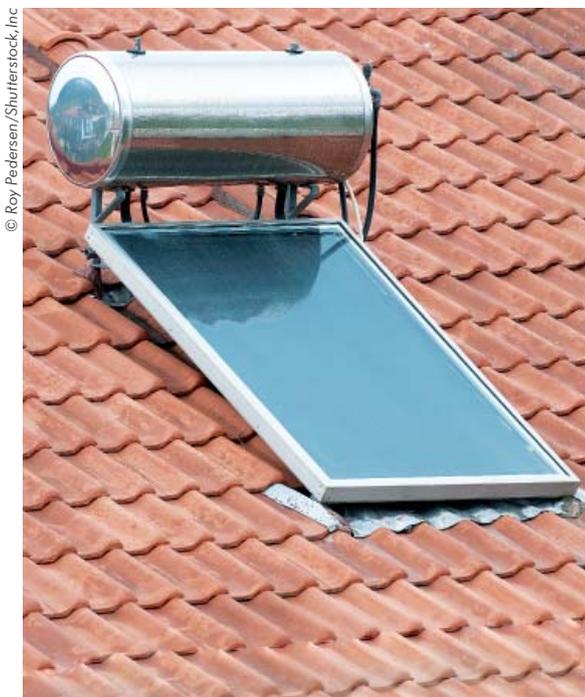
Esse procedimento – chamado de racionamento – garante que a água, embora em menor quantidade, chegue aos locais previstos.

## Aquecimento solar

Além de contar com um sistema de energia elétrica, parte das moradias entregues pela CDHU dispõe, também, de um sistema de distribuição de energia solar para aquecimento de água.

Nesse sistema, a energia é gerada a partir do calor do Sol – captados por meio de placas instaladas nas partes superiores das edificações (casas ou prédios) – e armazenada para uso no interior das moradias. Esse sistema tem a vantagem de não depender da abundância de chuvas e das usinas hidrelétricas.

Depois de instaladas as placas, seu custo para os usuários também é bem menor. Por isso, se tiver a possibilidade, não deixe de utilizar a energia gerada por esse sistema.



## Usando o gás

O gás utilizado nas residências – Gás Natural ou GLP (Gás Liquefeito de Petróleo) – pode ser distribuído diretamente pelas empresas concessionárias, por meio de tubulações que chegam até o interior dos imóveis – sistema que é conhecido como “gás canalizado” ou “gás de rua” –, ou por meio de botijões.

O mais comum, nos conjuntos habitacionais da CDHU, é o gás chegar à área da cozinha das casas ou dos apartamentos por meio de botijões localizados na área externa das moradias. Assim como acontece com a água, a tubulação que leva o gás até as moradias já existe no momento em que você se muda para o imóvel. Para usar o gás, entretanto, você precisará apenas conectá-lo ao seu fogão, seguindo as instruções dadas a seguir.

© Fernanda Catalão



## ESTEJA ATENTO



Os botijões de gás **devem sempre ficar fora das residências**, em abrigos construídos especialmente para esse fim. Colocar e manter botijões de gás dentro das moradias é **perigoso e ilegal**, pois eles põem em risco a sua vida, a de sua família e as de seus vizinhos.

Além disso, nunca fume ou produza faíscas nas áreas próximas aos abrigos de gás e não use esses espaços para recreação, pois são áreas com risco de acidentes. Respeite a sinalização de segurança presente nos abrigos de gás.

Antes de fazer a conexão do gás no interior da sua moradia:

- verifique se o seu fogão é compatível com esse sistema de distribuição de gás. Caso seja um fogão adaptado para “gás de rua” (e não de botijões), você precisará chamar um serviço de assistência técnica para fazer a adaptação para o sistema de botijões;
- tenha em mãos a mangueira adequada para fazer a ligação, verificando se ela está dentro do prazo de validade previsto pelo fabricante;
- você precisará também de duas abraçadeiras de fita com rosca sem fim de  $\frac{3}{4}$  e de uma chave de fenda, de tamanho médio ou grande, para apertar as abraçadeiras. As abraçadeiras não serão necessárias no caso de o sistema de distribuição ser de gás canalizado.

### Especificações da mangueira de gás

As mangueiras para conexão do gás ao fogão são mangueiras especiais.

Elas podem ser de diferentes materiais. As mais comuns e recomendadas são as revestidas com malha de aço e as feitas de PVC flexível e transparente.



Nas mangueiras feitas de PVC há tarjas amarelas onde estão gravados o prazo de validade da mangueira, que é de cinco anos após a data de fabricação, e o código NBR-8613, que garante que ela foi fabricada seguindo padrões técnicos de segurança.

O comprimento máximo dessa mangueira, não importa o material com que foi feita, deve ser de 1,25 metro.



Com a mangueira, as abraçadeiras e a chave de fenda em mãos, localize o registro de saída de gás – que, em geral, fica ao lado da pia da cozinha –, posicione o fogão perto do registro e siga os seguintes procedimentos:

1



Encaixe um dos lados da mangueira no registro da parede, ajustando-a até chegar ao final do adaptador.

Fotos: © Fernanda Catalão

2

Posicione uma das abraçadeiras na mesma ponta da mangueira e aperte com força, usando a chave de fenda.



3

Encaixe o outro lado da mangueira no adaptador do fogão, certificando-se de que a mangueira tenha penetrado no adaptador por, aproximadamente, 3 cm.



4

Posicione a segunda abraçadeira nessa ponta da mangueira e aperte com força, usando a chave de fenda.



5

Veja se não há dobras na mangueira.



6

Feita a instalação da mangueira, faça um teste para verificar se há vazamentos, usando espuma de sabão (“teste do sabão”): abra o registro de gás e, com uma esponja, coloque espuma de sabão ou detergente nas duas pontas da mangueira: a que está ligada no registro e a que se conecta ao fogão.



A formação de bolhas indica que há vazamento de gás. Se isso ocorrer, aperte novamente as abraçadeiras e repita o teste. Se a situação persistir, peça ajuda do responsável pelo condomínio ou da empresa concessionária de gás para verificar o problema e solucioná-lo. Enquanto houver vazamento, você não deve abrir o registro.

Somente depois de ter certeza de que não há vazamentos, posicione o fogão no lugar correto.

Ao posicioná-lo no local, deixe um espaço, de 15 a 20 cm, entre ele e a parede e **verifique se a mangueira não está encostada no fogão ou em outras partes quentes**. Se isso ocorrer, a mangueira pode desgastar ou derreter, provocando vazamentos de gás.

Embora o gás seja um produto inflamável – que pega fogo com facilidade –, se você tomar os cuidados necessários, a sua utilização é bastante segura. Veja quais são esses cuidados:

#### CUIDADO!

Nunca teste se há vazamentos utilizando fósforos ou qualquer outro material inflamável ou elétrico, pois fogo ou faíscas em contato com o gás geram explosões.



 Antes de sair de casa ou quando for dormir, feche o registro de gás que fica próximo ao fogão. Crie o hábito de fazer isso todos os dias e oriente sua família a fazer o mesmo.

 Faça sempre a manutenção do seu fogão seguindo as instruções do fabricante.

 Mantenha as bocas do fogão bem alinhadas, de modo a evitar vazamentos de gás durante o uso do fogão.

 Nunca utilize mangueiras de ligação que estejam fora das normas de segurança, feitas de material não apropriado ou com prazo de validade vencido. Sempre substitua a mangueira antes da data de vencimento do prazo de validade.

 Nunca faça furos ou coloque brocas ou pregos no local onde está embutida a tubulação de gás, pois pode causar estragos e vazamentos na tubulação.

 Faça o “teste do sabão” de tempos em tempos para verificar se não apareceram vazamentos.

Além desses cuidados, **se perceber cheiro de gás ou desconfiar de que há algum vazamento**, tome as seguintes providências:

- 1) Não acenda luzes, fósforos, isqueiros – mesmo que esteja escuro. Se houver muito gás no local, qualquer faísca pode provocar uma explosão.
- 2) Feche, imediatamente, o registro de gás na sua cozinha.
- 3) Abra as portas e janelas para ventilar o ambiente.
- 4) Vá até o local onde ficam os botijões de gás (abrigo) e feche o registro de gás que corresponde à sua residência.

**CUIDADO!**

Não tente identificar o vazamento ou consertá-lo por conta própria, sem ajuda de pessoal especializado. É muito perigoso, pois pode haver risco de explosão.

- 5) Se morar em apartamento, avise o síndico do seu prédio sobre a existência do vazamento.
- 6) Chame a empresa fornecedora de gás para identificar a origem do problema.
- 7) Se o vazamento for causado por um problema de manutenção no seu fogão, mangueira ou reforma, providencie o conserto necessário com urgência.
- 8) Depois de tomadas essas providências, se o vazamento persistir, chame o Corpo de Bombeiros (telefone 193) e comunique a CDHU.

**CUIDADO!**

Vazamentos de gás em qualquer quantidade podem ser muito perigosos. Não espere para tomar as providências necessárias. Não coloque a sua vida e de sua família e de seus vizinhos em risco.

## Substituição ou reabastecimento

Quando o gás que está dentro dos botijões acaba, é preciso solicitar a substituição – se forem botijões de uso individual (capacidade: 31,5 litros/peso: 13 kg) –, ou reabastecimento – se forem botijões de uso coletivo (capacidade: 190 litros). Essa solicitação deve ser feita sempre para a empresa responsável pela distribuição, que recolhe os botijões vazios e os substitui por cheios (no caso dos botijões individuais) ou os reabastece (no caso dos botijões coletivos).



### CUIDADO!



Nunca permita o reabastecimento de gás por empresas não autorizadas ou clandestinas, pois você estará colocando em risco sua família e seus vizinhos. Essas empresas podem cobrar um pouco menos pelo serviço, mas não garantem a segurança e a qualidade do produto.

Se no local de sua moradia forem utilizados botijões individuais – o que acontece nos conjuntos de casas (moradias horizontais) –, a solicitação de substituição deve ser feita pelos próprios moradores. Nesse caso, o pagamento é feito no momento da troca do botijão.

Já no caso do uso dos botijões de uso coletivo, o reabastecimento é solicitado pelo condomínio e as faturas, indicando o consumo de sua família e o valor do pagamento, são enviadas para a sua moradia.

Assim como no caso da água e da energia elétrica, você pode evitar o desperdício de gás:

- não utilize o fogão para descongelar alimentos;
- não deixe chamas acesas sem necessidade;
- diminua o gás quando os líquidos levantarem fervura e procure cozinhar com fogo brando.

Com essas medidas, seu gasto com o gás poderá ser reduzido e você estará contribuindo com o meio ambiente.

## Fazendo melhorias no seu imóvel

Ao chegar em sua nova moradia, pode ser que você queira fazer algumas mudanças para deixar o espaço com o seu jeito, a “sua cara”, pendurando alguns enfeites na parede ou colocando um espelho, por exemplo.

Também pode ser que você queira fazer algumas melhorias no imóvel: instalar armários embutidos ou colocar um piso diferente, como forração ou carpete.

Não importam as características e o tamanho das mudanças que vai fazer – se apenas a fixação de um acessório na parede ou uma obra de melhoria –, é muito importante que você siga algumas orientações para não danificar o imóvel ou fazer alterações que coloquem em risco a sua segurança e a de outros moradores.

### Obras de melhoria

Estando com as chaves do seu imóvel, as **obras de melhoria** podem ser realizadas a qualquer momento – logo que chegar ao seu novo lar ou com o passar dos anos.

Porém, antes de iniciar qualquer intervenção, certifique-se de que não se trata de uma reforma que interfira na estrutura do prédio e que, para ser realizada, precisará do conhecimento e da autorização da prefeitura de sua cidade, bem como da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), assinada por um engenheiro ou arquiteto que se responsabilize pela obra.

Lembre-se, como já dito antes, de que, **em nenhum momento**, podem ser feitas obras ou alterações que impliquem:

- demolição total ou parcial de paredes, pilares, vigas e lajes ou de instalações hidráulicas (tubulação de água), elétricas ou de passagem de gás;
- aberturas nas paredes;



#### CUIDADO!

A demolição total ou parcial de pilares, vigas e lajes, a destruição de paredes e/ou a mudança das posições de portas e janelas podem acarretar problemas na estrutura do imóvel, causando rachaduras e colocando em risco a sua vida e a de sua família. Além disso, ao realizar um desses procedimentos, você pode perder o seguro de seu imóvel.

- alteração da posição, do tamanho e do tipo de portas e janelas. É importante saber que, no caso dos prédios (os chamados “conjuntos habitacionais verticais”), as **portas de entrada e as janelas** dos imóveis, que caracterizam sua fachada, seguem um padrão que não pode ser alterado. Ou seja, não é possível fazer alterações nas cores e nos tamanhos desses itens nem trocá-los por modelos diferentes dos que foram instalados, a não ser que essa seja uma decisão coletiva, tomada em assembleia, que valha para todos os apartamentos de um mesmo condomínio.

Antes de iniciar uma obra, você deve obrigatoriamente comunicar os responsáveis pela administração do condomínio do local onde mora e apresentar o laudo do engenheiro ou arquiteto responsável (a ART).

É recomendável, também, que você avise seus vizinhos sobre a obra que vai realizar. De modo geral, as obras são causadoras de barulhos e podem gerar poeira e sujeiras além do comum. Avisando os vizinhos antes de começar uma obra, você pode preveni-los e, assim, evitar reclamações durante os trabalhos.

Outra providência importante é a montagem de um esquema para a retirada de entulho, ou seja, do lixo gerado durante a obra. Todo o entulho deve ser ensacado, colocado em uma caçamba e levado para um local de descarte adequado.

## ESTEJA ATENTO



O lixo gerado em uma obra não pode ser deixado com o lixo comum, do dia a dia, para ser levado pelos coletores.

Suas características – peso e tipo de material – requerem um cuidado de descarte específico, tanto para não sobrecarregar os trabalhadores da coleta como para não gerar problemas ao meio ambiente.

Existem muitas previstas para os casos de descarte inadequado desse tipo de material.

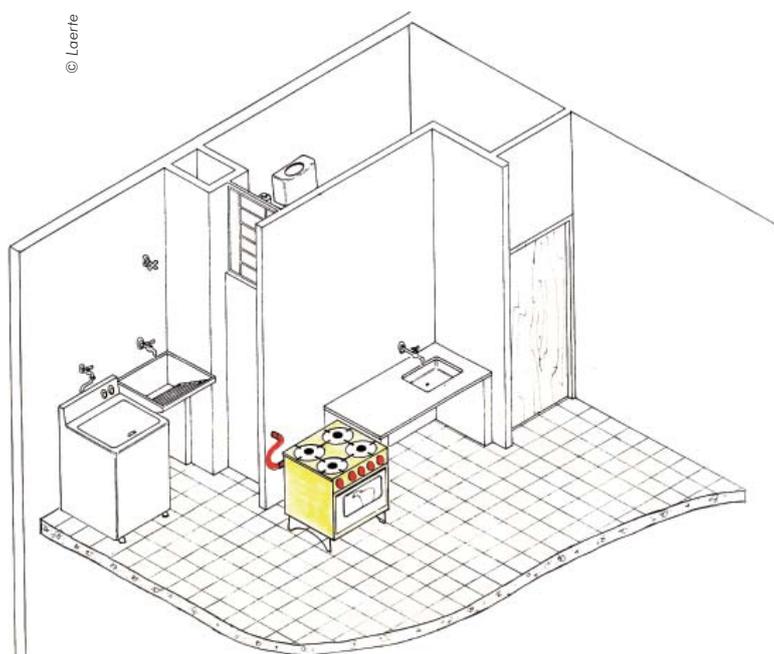
### Instalação de revestimentos

Uma obra de melhoria que você pode querer fazer é a **colocação ou substituição de revestimentos em salas, dormitórios e corredores**.

Quando os **imóveis são entregues sem esse revestimento**, a sua colocação valoriza a sua moradia, pois ajuda a evitar infiltrações e facilita a limpeza, além de tornar o ambiente mais bonito. Nesse caso, o revestimento pode ser colocado diretamente sobre o contrapiso (revestimento de cimento colocado diretamente sobre a laje). É só escolher o tipo de revestimento que vai utilizar. Carpetes ou forração, tacos, pisos vinílicos e carpete de madeira são algumas opções que podem ser instaladas sem necessidade de quebrar o contrapiso.

Lembre-se de que, para instalar revestimentos, você também precisará apresentar o laudo do engenheiro ou arquiteto responsável (a ART).

Quando os **imóveis são entregues com revestimento** nas salas, nos dormitórios e nos corredores, você pode querer substituí-los. Porém, nesse caso, é importante consultar o **Caderno do Morador 1 – Manual do Proprietário** para saber se a obra pode ser realizada e que tipo de revestimento usar.



## ESTEJA ATENTO



No banheiro, na cozinha e na área de serviço, os pisos são entregues já com azulejos e piso cerâmico instalado. **A troca desse tipo de piso não é recomendada**, pois pode causar danos na impermeabilização original.

## Instalação de grades ou redes protetoras nas janelas

A instalação de grades ou redes protetoras nas janelas é outra melhoria que os mutuários costumam fazer. Trata-se de uma medida bastante importante se sua residência for um apartamento e houver crianças pequenas ou animais no imóvel.

Entretanto, **a decisão sobre os tipos de grade ou rede que poderão ser colocados deve ser tomada em conjunto com os demais moradores** do condomínio, em assembleia condominial.

## Fixação de acessórios

A fixação de acessórios nas paredes – quadros, armários, cortinas, espelhos etc. – requer, como principal cuidado, a verificação dos locais onde esses acessórios serão fixados.

No caso da **realização de furos nas paredes ou nos pisos**, tenha atenção aos seguintes cuidados:

- verifique se a parede que você pretende furar não corresponde à passagem das tubulações de água, gás ou esgoto. A perfuração dessas tubulações pode danificar as instalações, causando vazamentos, e trazer riscos aos moradores. Você pode verificar os locais exatos dos dutos de passagem dos encanamentos consultando o **Caderno do Morador 1 – Manual do Proprietário**, que traz as principais características do seu imóvel;
- evite perfurar as paredes próximas ao quadro de luz e nos alinhamentos de interruptores e tomadas, pois isso pode causar acidentes com os fios elétricos;
- não faça furos nos pisos de banheiros, cozinhas e áreas de serviço, pois pode danificar a impermeabilização dessas áreas;
- utilize parafusos com buchas para fixar qualquer acessório nas paredes, mesmo que seja algo leve. O uso de pregos pode danificar o acabamento;
- na instalação de armários embutidos e gabinetes sob as pias do banheiro e da cozinha, tenha cuidado para não bater ou retirar os sifões e as ligações flexíveis, pois isso pode causar vazamentos.

© Loeferle



© Loeferle



## Cuidados para melhor conservação e limpeza

Para manter o bom estado geral da moradia e garantir a durabilidade tanto da construção (teto, piso, paredes etc.) como das louças e peças da cozinha, do banheiro e da área de serviço, é muito importante **fazer, corretamente, a limpeza e a manutenção** desses itens. Com isso, haverá menor desgaste dos materiais e das peças e você evitará que eles tenham de ser substituídos antes da hora.

O quadro a seguir apresenta alguns cuidados na limpeza e na manutenção e sugere a frequência com que devem ocorrer.

Item	Como fazer a limpeza	Cuidados de manutenção
<b>Pias/cubas de aço inoxidável e bancadas</b>	<p>Lavar com água e sabão ou detergentes neutros.</p> <p>Nas cubas de aço inox: após a lavagem, pode-se passar pano com álcool para devolver o brilho natural do material.</p> <p><b>Periodicidade sugerida para a lavagem:</b> diária.</p> <p><b>Não utilizar:</b> materiais abrasivos (como sapólios) ou esponjas de aço, que podem riscar as cubas.</p>	<p>Evite o acúmulo de louça e outros materiais dentro das cubas, pois o excesso de peso pode ocasionar o rompimento da fixação na bancada da cozinha.</p>
<b>Louças sanitárias e outras peças de cerâmica</b>	<p>Lavar com água, sabão e desinfetante.</p> <p><b>Periodicidade sugerida:</b> diária.</p> <p><b>Não utilizar:</b> materiais abrasivos (como sapólios) ou esponjas de aço, pois podem danificar as peças e os rejuntas.</p>	<p>Nunca jogue papéis e objetos nos vasos sanitários. Fraldas descartáveis, cigarros, absorventes higiênicos, plásticos, preservativos, algodão, grampos de cabelo, cliques de papel e quaisquer outros objetos podem causar entupimento dos vasos sanitários.</p>
<b>Revestimentos cerâmicos: paredes (azulejos) e pisos de banheiros, cozinhas e áreas de serviço</b>	<p>Lavar com água e sabão neutro, mas sem jogar água com balde nesses espaços. Use somente panos úmidos e/ou esponjas macias.</p> <p><b>Periodicidade sugerida:</b> semanal para os pisos; quinzenal para os azulejos das paredes.</p> <p><b>Não utilizar:</b> 1) Detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica; produtos abrasivos ou produtos concentrados de amoníaco. 2) Escovas com cerdas duras, palhas de aço ou vassouras de piaçava, pois elas danificam o esmalte dos revestimentos e retiram o rejuntamento.</p>	<p>Procure fazer a revisão dos rejuntamentos a cada seis meses.</p> <p>Além de deixar o revestimento mais bonito, o rejunte ajuda na impermeabilização das paredes e dos pisos nas áreas molhadas da residência (banheiros, cozinha e área de serviço). Sua manutenção é importante, pois evita infiltrações de água.</p>

Item	Como fazer a limpeza	Cuidados de manutenção
<p><b>Pisos de salas e dormitórios</b></p>	<p>Varrer e passar pano úmido.</p> <p><b>Periodicidade sugerida:</b> diária.</p> <p><b>Nunca</b> jogue água diretamente nesses ambientes; assim, você evitará infiltrações.</p>	
<p><b>Vidros das janelas</b></p>	<p>Limpar com pano umedecido em álcool ou produto próprio para vidros.</p> <p><b>Periodicidade sugerida:</b> quinzenal.</p> <p><b>Não utilizar:</b> materiais abrasivos ou esponjas de aço, que podem riscar os vidros.</p>	<p>No momento da limpeza, tenha cuidado para não danificar as esquadrias e massas de vedação.</p> <p>Evite debruçar-se, pendurar-se ou sentar-se nas janelas. Além de ser perigoso, isso pode avariar as esquadrias.</p>
<p><b>Portas de madeira e fechaduras e ferragens</b></p>	<p>Portas: limpar com pano seco para tirar o pó. Se houver necessidade (no caso de excesso de sujeira), utilizar pano molhado com sabão neutro diluído.</p> <p>Fechaduras e ferragens: limpar com flanela seca (sem produtos químicos).</p> <p><b>Periodicidade sugerida:</b> mensal.</p> <p><b>Não utilizar:</b> produtos ácidos ou à base de amoníaco.</p> <p>Não molhar com frequência e não deixar panos molhados na parte inferior das portas para evitar o seu apodrecimento.</p>	<p>Lubrifique as dobradiças periodicamente, utilizando pequena quantidade de óleo de máquina de costura ou pó de grafite. <b>Nunca utilize</b> óleo de cozinha.</p> <p>Verifique, periodicamente, se as dobradiças e os parafusos das portas estão firmes e, quando necessário, aperte-os, utilizando chave de fenda.</p> <p>Não deixe objetos embaixo das portas e evite que elas batam, pois batidas constantes podem causar trincas na madeira e na pintura, danificar o revestimento das paredes ou estragar as fechaduras.</p> <p>Não pendure aparelhos de ginástica ou quaisquer objetos com peso nas portas ou fechaduras, para não danificá-las.</p>
<p><b>Paredes (exceto revestimento cerâmico) e tetos</b></p>	<p>Limpar com pano úmido e sabão neutro, passando-o levemente sobre as paredes.</p> <p><b>Periodicidade sugerida:</b> a cada seis meses ou quando houver necessidade.</p> <p><b>Nunca utilize:</b> álcool, no caso da pintura ser com esmalte, látex PVA ou acrílico.</p> <p>Se aparecerem manchas de mofo, limpar com detergente ou água sanitária dissolvidos em água.</p>	<p>Procure manter o ambiente ventilado, para evitar o surgimento de mofo nas paredes.</p> <p>Procure não fazer retoques de pintura em pontos isolados das paredes, pois o tom das cores ficará diferente. Se achar necessário fazer uma repintura, pinte a parede ou o cômodo inteiro.</p> <p>Para evitar o envelhecimento e a perda de brilho da pintura, procure realizar uma pintura geral do seu imóvel a cada três ou cinco anos.</p>

Item	Como fazer a limpeza	Cuidados de manutenção
<b>Esquadrias de alumínio</b>	<p>Limpar com pano seco e macio, para retirar a poeira. Nos cantos mais difíceis de alcançar, utilizar pincel macio.</p> <p>Se houver necessidade (no caso de excesso de sujeira), utilizar pano molhado com água quente.</p> <p><b>Periodicidade sugerida:</b> a cada seis meses.</p> <p><b>Não utilizar:</b> palha de aço e material abrasivo, pois podem riscar as esquadrias.</p>	<p>Evite forçar as janelas; elas devem correr suavemente no trilho.</p> <p>Não apoie escadas ou outros objetos na superfície das esquadrias e evite batidas fortes sobre elas.</p>
<b>Instalações elétricas</b>	<p>Limpar os espelhos dos interruptores e das tomadas com pano úmido e sabão neutro, passando-o levemente sobre os interruptores, com cuidado para não tocar nas aberturas.</p> <p>Nunca jogue água em tomadas e interruptores.</p> <p><b>Periodicidade sugerida:</b> semanal.</p>	<p><b>Quadro de distribuição de luz:</b> uma vez por ano, reaperte todas as conexões e faça uma revisão no isolamento das emendas dos fios. Elimine também os pontos de fios que apresentarem sinal de superaquecimento (derretimento, por exemplo) e substitua chaves com problemas para religação.</p> <p><b>Tomadas, interruptores e pontos de luz:</b> a cada dois anos, reaperte as conexões, verifique o estado dos contatos elétricos e substitua as peças que apresentarem desgaste.</p> <p><b>Chuveiros e aquecedores elétricos:</b> a cada seis meses, reaperte todas as conexões elétricas e verifique o estado de “aterramento” das carcaças de chuveiro e aquecedores.</p>
<b>Aquecedor solar</b>	<p>Se você mora em casa, lavar os coletores com água e sabão, sempre no período da manhã, antes dos horários de calor intenso.</p> <p>Caso more em prédio, a responsabilidade pela limpeza será do condomínio.</p> <p><b>Periodicidade sugerida:</b> a cada seis meses.</p>	<p>Verifique, com frequência, a vedação dos coletores.</p>

A manutenção preventiva das instalações elétricas deve ser sempre executada com as chaves desligadas.

ESTEJA ATENTO



## O que fazer com o lixo doméstico

Todos nós sabemos que, mesmo fazendo esforços para não desperdiçar, geramos muito lixo nas nossas moradias. São embalagens, restos de comida, poeira, lixo de banheiro e tantas outras coisas que jogamos fora todos os dias.



### Quanto geramos de lixo?

Você sabia que uma única pessoa produz, por dia, entre 800 gramas e 1 kg de lixo? Em uma cidade como São Paulo, isso equivale a, aproximadamente, 15 mil toneladas de lixo gerados todos os dias.

Fonte: *Os problemas provocados pelo lixo*. Disponível em: <<http://mundoeducacao.bol.uol.com.br/geografia/os-problemas-provocados-pelo-lixo.htm>>. Acesso em: 29 Mar. 2017.

Também sabemos que o acúmulo de lixo em locais inadequados pode trazer sérios problemas para a nossa saúde e bem-estar.

Além do cheiro ruim, o lixo acumulado atrai insetos (como moscas e baratas), ratos e outros animais que podem transmitir doenças sérias, como a dengue, o zika vírus e a leptospirose. Ainda há o risco de contaminação do solo e das águas subterrâneas (que ficam embaixo da terra), gerando problemas para todo o meio ambiente.

Por tudo isso, é muito importante cuidar da limpeza da nossa cidade e das nossas moradias e depositar o lixo nos locais previstos e de forma adequada.

### Como fazer isso?

1) Em todos os conjuntos da CDHU, existem lixeiras para colocação do lixo pelos moradores. Identifique onde fica a lixeira mais próxima da sua moradia.

2) Coloque todo o lixo não reciclável gerado na sua moradia dentro de sacos plásticos.

3) Verifique se o saco plástico não está furado ou rasgado. Se estiver, é preciso embalar o lixo outra vez.

4) Informe-se sobre os dias e o horário em que é feita a coleta de lixo na área da sua moradia e coloque os sacos com o lixo embalado próximo ao horário da coleta. Esse cuidado é muito importante para que o lixo não fique acumulado por muitas horas (ou mesmo dias) nas lixeiras. Mesmo embalado, o lixo pode atrair animais e gerar cheiro desagradável.

Daniel Beneventi sobre foto © Fernanda Catalão

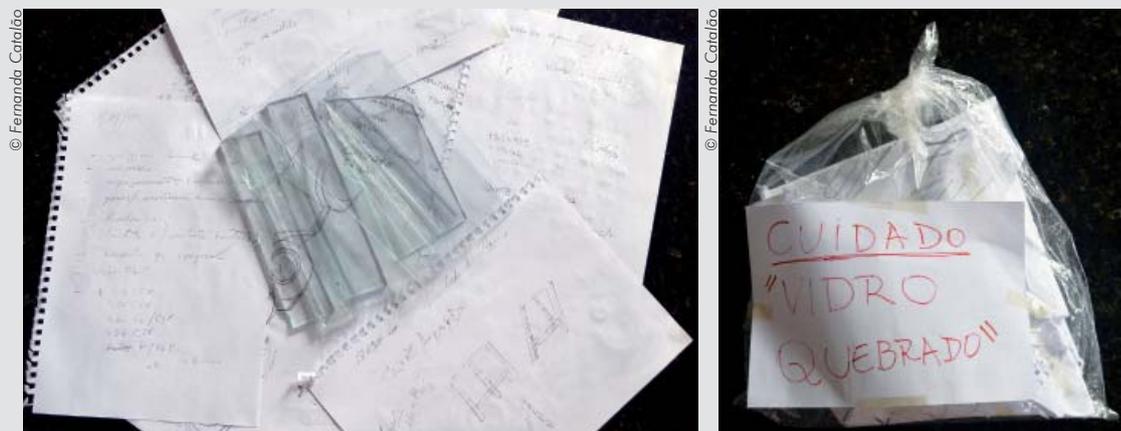


5) Oriente seus familiares – principalmente, as crianças e os jovens – a não colocar lixo solto (não embalado) nas lixeiras e a nunca jogar o lixo nas ruas, nem nas áreas comuns do conjunto em que vocês moram. Além de atrair insetos e outros animais, o lixo deixado nas ruas pode ser arrastado pelas águas das chuvas e pelo vento e entupir bueiros, bocas de lobo e bocas de leão, contribuindo para provocar enchentes e inundações.

CUIDADO!



A colocação de vidros quebrados ou outros objetos cortantes (facas, lâminas de barbear, estiletes etc.) em sacos plásticos pode furá-los e ferir a mão daqueles que vão manusear os sacos: você mesmo, seus familiares ou os coletores de lixo. Por isso, esses objetos requerem cuidado especial: você deve embrulhá-los em jornais ou sacos grossos de papel antes de colocá-los nos sacos plásticos e também deixar uma mensagem avisando que o conteúdo daquele saco pode ferir.



Além do cuidado com o lixo gerado dentro da sua casa, as lixeiras do conjunto precisam ser limpas com frequência, de preferência logo após as coletas. Se não houver pessoas contratadas para fazer essa limpeza no conjunto em que você mora, os moradores precisam se organizar para realizá-la.

Nesse caso, o ideal é haver um rodízio combinado entre todos os moradores, de modo que duas ou três residências fiquem responsáveis pela limpeza a cada dois ou três dias. Este pode ser um assunto importante a ser discutido em assembleia para que o lixo não se torne um problema para o condomínio, caso um dos moradores não realize a limpeza na sua vez.

### Reciclagem: ajudando o meio ambiente

Você já ouviu falar em reciclagem de lixo? A reciclagem é um processo no qual alguns tipos de lixo ou produtos já usados – vidros, plásticos, papelão, tecidos, entre outros – podem ser transformados em novos produtos, diminuindo a quantidade de objetos descartados na natureza.

Em algumas cidades ou regiões existe o que é chamado de “coleta seletiva do lixo”. Nesse processo de coleta, o lixo que pode ser reciclado e o que não é reciclável são coletados separadamente.

Se na cidade ou região em que você mora houver coleta seletiva, separe, na sua moradia, o lixo que pode ser reciclado daquele que não pode. Se tiver dúvidas, você pode consultar o quadro a seguir.

<b>MATERIAIS RECICLÁVEIS E NÃO RECICLÁVEIS</b>	
<b>PAPEL</b>	
Reciclável	Não reciclável
<ul style="list-style-type: none"> <li>• caixas tipo longa-vida limpas;</li> <li>• papéis de escritório, papelão, papel-cartão, cartolina, jornais, revistas, livros, listas telefônicas e cadernos;</li> <li>• caixas e embalagens de papel em geral.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• papel-carbono, papel-celofane e papel vegetal;</li> <li>• papéis encerados ou plastificados;</li> <li>• papel higiênico e lenços de papel;</li> <li>• fotografias;</li> <li>• fitas e etiquetas adesivas.</li> </ul>
<b>PLÁSTICO</b>	
Reciclável	Não reciclável
<ul style="list-style-type: none"> <li>• copos;</li> <li>• garrafas;</li> <li>• sacos e sacolas;</li> <li>• CDs e DVDs;</li> <li>• embalagens de produtos de limpeza;</li> <li>• garrafas PET;</li> <li>• canos e tubos;</li> <li>• isopor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• embalagens plásticas metalizadas (como as de salgadinhos);</li> <li>• plásticos termofixos (usados na produção de computadores, telefones e eletrodomésticos).</li> </ul>
<b>METAL</b>	
Reciclável	Não reciclável
<ul style="list-style-type: none"> <li>• latas de alumínio (refrigerante, cerveja e suco);</li> <li>• latas de produtos alimentícios (óleo, leite em pó e conservas);</li> <li>• tampas de garrafas;</li> <li>• embalagens metálicas de alimentos congelados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• cliques, grampos, tachinhas, pregos e canos;</li> <li>• esponja de aço.</li> </ul>
<b>VIDRO</b>	
Reciclável	Não reciclável
<ul style="list-style-type: none"> <li>• garrafas de bebida;</li> <li>• frascos em geral;</li> <li>• copos;</li> <li>• potes de produtos alimentícios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• espelhos;</li> <li>• cristais;</li> <li>• vidros de automóvel;</li> <li>• lâmpadas;</li> <li>• ampolas de medicamentos;</li> <li>• cerâmicas e porcelanas;</li> <li>• tubos de TV e de computador;</li> <li>• vidros de janela.</li> </ul>

O lixo que não é reciclável (restos de comida, papéis de banheiro etc.) deve ser colocado nos sacos plásticos e nas lixeiras – conforme já foi indicado.

## Compostagem

A compostagem é uma forma de aproveitamento de parte do lixo orgânico gerado nas nossas casas – principalmente dos restos de verdura e frutas – para fazer adubo natural. É um processo simples que pode ser realizado nos condomínios. Para saber mais, consulte o **Caderno do Morador 3 – Habitação e Cidadania**.



Já os recicláveis devem ser descartados de duas maneiras: eles podem ser colocados em lixeiras especiais, indicadas para receber esse tipo de lixo, ou ser entregues em postos de coleta. Identifique o modo mais fácil para você e sua família e deposite o lixo reciclável da sua moradia em um desses locais, contribuindo para a melhoria do meio ambiente.



### ESTEJA ATENTO

Pilhas e baterias, em geral, não são recicláveis e o seu descarte no meio ambiente é muito prejudicial à natureza. Existem postos especiais de coleta para receber esse tipo de lixo. Identifique o mais próximo da sua moradia e procure levar as pilhas e baterias a esses locais para descarte.

Se forem descartadas incorretamente, as pilhas e as baterias podem ser amassadas ou então estourarem. Dessa forma, elas podem deixar vaziar um líquido tóxico, que fica armazenado dentro delas. Essa substância, quando em contato com a natureza, pode contaminar o solo.



# Morar em um conjunto habitacional

Até agora, tratamos de assuntos que você e sua família precisam saber sobre o seu contrato com a CDHU e os primeiros passos dentro da sua nova moradia. Mas ninguém vive isolado, não é mesmo?

Seja morando em um conjunto de casas ou em um conjunto de prédios, todos nós temos vizinhos com os quais podemos nos relacionar, seja para ampliar as nossas relações sociais, para trocar informações ou mesmo formar uma rede de apoio em caso de necessidade. As relações de vizinhança fazem parte da vida em comunidade e é importante cultivá-las.

Além disso, quando moramos em um conjunto habitacional – principalmente no caso dos conjuntos de prédios –, há alguns espaços e equipamentos que precisamos compartilhar, decisões que devem ser tomadas em conjunto, despesas que precisam ser divididas, além de outras questões comuns.



Tudo isso fica mais fácil se tivermos uma organização e pessoas que sejam responsáveis para nos ajudar a cuidar dos assuntos que são coletivos. Essa organização é chamada de “Condomínio” e precisa ser criada formalmente, ou seja, de modo oficial.

Mas, independentemente da instalação formal do condomínio, os moradores de um mesmo conjunto podem se organizar para tomar decisões que sejam do interesse de todos e conviver com respeito aos direitos e deveres de cada um. É sobre essas relações entre os moradores e a constituição de um condomínio que falaremos a seguir.

Também vamos falar sobre as áreas comuns ou coletivas, que são utilizadas por todos os moradores e sobre as quais todos têm direitos e, também, deveres. Lembre-se de que as regras para o uso desses espaços coletivos precisam ser respeitadas por cada um para que o direito de todos seja garantido.

## Relações de vizinhança e organização do condomínio

Quando um conjunto habitacional fica pronto e os mutuários passam a morar nele, além de outras ações no âmbito do Trabalho Técnico Social realizado pela CDHU, são realizadas reuniões com os moradores para orientar sobre a constituição do condomínio: uma organização que, como falamos, precisa ser criada e regulamentada formalmente para cuidar do interesse de todos que convivem em um mesmo conjunto. Quando o condomínio é constituído, os moradores que fazem parte daquele conjunto são designados como **condôminos**.

Mas, enquanto um condomínio não é organizado formalmente, os moradores, em conjunto, podem tomar as providências necessárias para que o uso dos espaços coletivos e a vida na comunidade aconteçam da melhor forma possível para todos.

Para cada espaço comum em um conjunto habitacional, é possível estabelecer um conjunto de regras: como usar o estacionamento, como cuidar dos jardins, em quais espaços as crianças podem brincar etc. Essas regras devem ser discutidas e acordadas por todos, de preferência, em uma reunião ou – se o condomínio estiver constituído – em uma **assembleia** com todos os moradores que estiverem em dia com a taxa de condomínio.

Porém, antes de pensar quais são as regras a seguir e chegar a um acordo sobre elas, é preciso conhecer um pouco sobre esse grande ambiente que se forma em um conjunto habitacional.

Imagine a seguinte situação: você e sua família acabam de se mudar para um novo conjunto. Como vocês, várias outras famílias também se mudaram: há casais sem filhos, famílias com várias crianças, famílias com jovens, outras somente com adultos.

Mais do que isso, cada família traz consigo uma história, hábitos e gostos construídos ao longo da vida: uns vêm do campo, da zona rural, outros da cidade grande; uns acordam cedo, outros dormem até mais tarde; uns gostam de cachorros, outros não gostam de animais de estimação; uns ouvem música alta, outros nunca ligam o rádio etc.



## O que são e como funcionam as assembleias



© Loeffle

As assembleias são reuniões de pessoas que discutem e tomam decisões a respeito de um assunto que lhes é comum. Elas são a instância máxima de decisão dentro de uma comunidade ou coletividade (por exemplo, os estudantes de uma determinada escola ou os moradores de um conjunto habitacional). Nelas, as pessoas discutem, chegam a acordos e deliberam – por meio de voto – sobre os assuntos de seu interesse.

No geral, para que uma assembleia seja considerada representativa do interesse de todos os envolvidos que fazem parte da coletividade, as pessoas devem ser avisadas, com antecedência, sobre as datas, os horários e os assuntos que serão tratados. Assim, todos os interessados podem se organizar e participar da reunião. Para que decisões sejam tomadas também é preciso que um número mínimo de pessoas – chamado de “quórum” – esteja presente. O quórum mínimo pode variar de acordo com o tipo de decisão a ser tomada.

Quando um condomínio é instalado, existem regras específicas para a realização de assembleias, que você conhecerá com o tempo. Mas, desde já, é importante saber que só podem participar das assembleias e das decisões sobre o condomínio os moradores que estejam pagando regularmente as taxas condominiais de seus imóveis – ou seja, aqueles que não estejam inadimplentes.

Também é importante que você saiba que uma decisão tomada em assembleia tem de ser respeitada por todos – mesmo por aqueles que não participaram dela ou que votaram contra a decisão. Além disso, essa decisão só pode ser alterada ou anulada em uma nova assembleia.

São muitas diferenças, não é mesmo? Mas toda essa diversidade se encontra em um mesmo lugar.

Como fazer para que gostos, hábitos e necessidades de todos sejam considerados sem atrapalhar os demais? Não é simples, mas é possível.

A construção de relações de respeito entre as pessoas é uma das bases para se viver bem em coletividade. Como você e sua família são parte dessa coletividade, que tal começar pensando e fazendo uma lista daquilo que é importante para vocês e que gostariam que os outros respeitassem?

Pense, por exemplo, nos horários que gostaria de ter silêncio, nos lugares que gostaria de poder utilizar para encontrar seus amigos, como gostaria de ser tratado pelos vizinhos, em quais locais você acha que o lixo deve ser colocado ou onde os animais de estimação podem passear. Faça a sua própria lista e peça também para mais alguém da sua família fazer.

Depois, procure pensar sobre os direitos que gostaria de ter se você fosse uma criança – ter lugares para brincar e jogar videogame, poder fazer barulho em determinadas horas (porque quase ninguém brinca com os amigos em silêncio, não é?) etc. E se fosse jovem? Ter locais para ouvir música, conversar etc.

É provável que, depois de fazer esse exercício, você tenha percebido como – mesmo dentro de uma mesma família – as pessoas pensam de formas diferentes e querem coisas diferentes, seja em função da idade, seja em função dos hábitos e dos gostos de cada um.



Quando essas diferenças existem dentro das nossas famílias, o melhor que temos a fazer é conversar e chegar a um acordo, certo? É conversando que resolvemos, sem brigar, a qual canal de TV assistir ou a que horas abaixar o volume para não atrapalhar o sono dos demais.

Nas relações de vizinhança, não deve ser diferente. Boa parte das questões que envolvem os moradores pode ser resolvida com boa vontade, conversa e disposição para se chegar a alguns compromissos que sejam assumidos por todos, mesmo sabendo que isso pode significar termos de alterar um pouco os nossos hábitos pelo bem de todos.

O principal é que sejam buscados acordos que preservem os espaços coletivos e garantam a qualidade de vida no local de moradia que todos conquistaram.

Se todos assumirem os compromissos e os deveres para viver bem em comunidade, os direitos que são essenciais para a coletividade podem ser assegurados.

A **constituição de um condomínio** pode ajudar bastante no processo de criação dos acordos coletivos e zelar para que eles sejam cumpridos. Após sua formalização e o registro em cartório, um grupo de pessoas deverá ser eleito pelos moradores e formará o “Corpo Diretivo” do condomínio. Esse grupo será responsável por auxiliar nos cuidados e na manutenção dos espaços e equipamentos coletivos, por organizar as despesas comuns a todos os moradores, por contratar os trabalhadores necessários para portaria, segurança, limpeza etc.

Por essa razão, é importante não esperar tempo demais para constituir o condomínio. Somente depois de formalizado é que ele poderá representar e zelar pelos interesses dos moradores, fazendo respeitar os direitos de todos e de cada um.



### Leis que regulamentam os condomínios

A constituição jurídica de um condomínio é regulamentada pelas Leis Federais nº 4.591/1964 e nº 10.406/2002, artigos 1.331 a 1.358.

Existem leis e documentação própria para a constituição de um condomínio. Você pode procurar saber mais sobre esse assunto na legislação, indicada ao lado, e no **Caderno do Condomínio – Gestão Condominial** (em posse do Corpo Diretivo), que trata especificamente desse tema. Agora, falaremos dos aspectos mais gerais dessa organização.

No processo de constituição do condomínio, um dos primeiros passos é a realização de uma “Assembleia de instalação do condomínio”, da qual – como vimos – podem participar todos os moradores que estejam pagando regularmente as prestações do financiamento da sua moradia.

Nessa assembleia, são definidas as primeiras regras de convivência e de uso dos espaços coletivos. Nessas regras estão contemplados, entre outros temas: horários para realização de obras e para entrada e saída de mudanças; respeito aos horários de silêncio; organização para disponibilização e coleta de lixo; uso do estacionamento; guarda de materiais em espaços coletivos etc.



### ESTEJA ATENTO

As decisões de uma assembleia, como vimos, são válidas e devem ser seguidas por todos os condôminos e só podem ser alteradas em outra assembleia.

Por isso, é importante que todos participem e deem suas opiniões. Ao não participar, você está abrindo mão de um direito seu e deixando que outras pessoas decidam o que é melhor para você, sua família e o condomínio.

Também são indicadas e eleitas as pessoas que, durante um determinado período, vão representar os moradores nas questões relacionadas ao condomínio. Esse grupo de pessoas é chamado de **Corpo Diretivo** do condomínio e seus membros – síndico, sub-síndicos (um ou mais, a depender do tamanho do condomínio) e conselheiros fiscais – têm, entre outras funções, a responsabilidade de cuidar dos assuntos coletivos do conjunto, **sempre seguindo as orientações e decisões tomadas nas assembleias gerais do condomínio.**

Sempre que forem realizadas eleições, você pode, se quiser (e estiver em dia com as despesas condominiais), ser candidato a representante dos moradores na administração do condomínio, passando a fazer parte do Corpo Diretivo.

Assim como todos os moradores ou condôminos, os responsáveis pela administração do condomínio (membros do Corpo Diretivo) também devem seguir regras definidas pelo condomínio, como zelar para a boa conservação e manutenção das instalações, equipamentos e áreas comuns; pagar as prestações do financiamento em dia etc.

Além disso, eles serão responsáveis por: fazer o registro e manter o cadastro atualizado de todos os moradores; efetuar os pagamentos das contas do condomínio e mantê-las em dia – aquelas **despesas condominiais** de que falamos na Parte 1 deste Caderno –; manter atualizados os registros de todas as despesas realizadas; e prestar contas do que foi gasto, pelo menos uma vez por ano ou sempre que solicitado pelos moradores.

Para fazer os pagamentos das despesas condominiais, é definido um valor de contribuição mensal: a **taxa de condomínio**, a ser paga por cada uma das unidades habitacionais.

O valor da taxa de condomínio é calculado com base na previsão das despesas condominiais, que é atualizada de tempos em tempos. O valor da taxa corresponde à divisão dessa previsão pelo número de unidades habitacionais ou apartamentos, isto é, previsão orçamentária/nº de apartamentos.



Para lembrar quais são as despesas condominiais, reveja na Parte 1 deste Caderno o item “Despesas individuais e coletivas”.

Tal como em relação às demais decisões do condomínio, é importante também que você participe da discussão sobre qual o valor adequado da taxa de condomínio, pois, uma vez que ela é definida, todos os condôminos devem pagá-la regularmente. Somente assim os membros do Corpo Diretivo poderão cuidar de forma adequada do funcionamento cotidiano e da conservação e manutenção do condomínio. O não pagamento da taxa de condomínio pode gerar multas, prejudicar o trabalho de manutenção do espaço coletivo no qual você e sua família vivem, além de impedir sua participação nas decisões coletivas e, no limite, levar à perda do imóvel.



#### ESTEJA ATENTO

Multas também podem ser cobradas quando os condôminos não cumprem as regras estabelecidas no Regulamento Interno e/ou na Convenção Condominial, como não respeitar horários para a realização de obras, mudanças etc. O valor arrecadado com as multas é revertido para o condomínio, convertendo-se em fundo de reserva, que, por sua vez, é utilizado de acordo com a decisão da maioria.

Por fim, vale esclarecer que, pagando as prestações do financiamento e as taxas de condomínio em dia, além de participar das decisões do condomínio, expressando suas opiniões e levando sugestões para a melhoria da convivência de todos, você tem direito a:

- acompanhar e fiscalizar as ações dos membros do Corpo Diretivo na administração do condomínio;
- examinar os livros de contas e arquivos do condomínio, desde que solicitados com antecedência;
- pedir providências da administração do condomínio sobre problemas nas instalações, nos equipamentos e espaços de uso comum e sobre irregularidades que forem percebidas no condomínio. Esses pedidos devem ser encaminhados sempre por escrito. Também os elogios à administração condominial devem ser apresentados aos membros do Corpo Diretivo por escrito.

É importante, porém, que se tenha claro que a instalação do condomínio não é uma questão apenas formal. Com o condomínio instituído, **todos saem ganhando**: a vida na coletividade fica mais organizada, com os membros do Corpo Diretivo sendo responsáveis pelo pagamento das despesas e pelo planejamento da manutenção e dos serviços; o espaço de todos passa a ser mais bem cuidado; e cada um pode usufruir melhor das vantagens de viver em comunidade, assumindo seus deveres e tendo seus direitos respeitados, bem como os de seus vizinhos.

## Espaços e equipamentos coletivos ou do condomínio

Todos os conjuntos de prédios, independentemente de seu tamanho, possuem instalações, equipamentos e espaços que servem ao conjunto das pessoas que moram ali.

Além das instalações prediais coletivas – como os sistemas de distribuição de água, energia elétrica e gás, que já foram tratados anteriormente –, há alguns **equipamentos e espaços de uso coletivo** que têm regras de uso específicas. É importante que você as conheça e as siga.

Iluminação das áreas comuns, para-raios e telhados, antenas coletivas de televisão, reservatórios e bombas-d'água e equipamentos de segurança são exemplos de **equipamentos condominiais**, ou seja, que servem a todos os moradores. Cabe aos membros do Corpo Diretivo do condomínio cuidar para que seja feita a manutenção correta desses equipamentos e providenciar consertos quando necessário. Já os recursos para pagamento dessas despesas devem estar incluídos na previsão orçamentária e na taxa de condomínio.

Os **espaços condominiais** – dos quais falaremos a seguir – podem incluir, entre outros: portaria, Centro de Apoio ao Condomínio (CAC), áreas de circulação, estacionamentos, áreas verdes, *playgrounds* e jardins.

Junto das áreas de circulação, trataremos também dos equipamentos de combate a incêndios, que estão localizados nesses espaços e cujo conhecimento prévio e manuseio adequado podem salvar a sua vida e a de seus familiares e vizinhos em momentos de emergência.



### ESTEJA ATENTO

Conservar e manter em bom estado as áreas e equipamentos condominiais é de responsabilidade de todos os moradores.

## Portarias

Alguns conjuntos possuem **portarias**, isto é, espaços que dão acesso ao condomínio, e a partir dos quais trabalhadores contratados podem monitorar o acesso e a saída de pessoas e de veículos em um conjunto.



Os trabalhadores de portarias devem ser contratados pelo condomínio. Por isso, é responsabilidade de todos os condôminos manter em ordem seus registros e pagamentos (salário, férias, 13º salário e encargos sociais decorrentes da contratação).

É muito importante, ainda, que o condomínio deixe claro para esse trabalhador quais são as responsabilidades dele e como deve ser sua forma de atuação. Por exemplo: as regras para autorizar a entrada, no conjunto, de prestadores de serviços e/ou de outras pessoas que não residam no local; as normas para recebimento de encomendas; como agir em casos de emergência etc.

Quando essas regras são estabelecidas em conjunto pelos moradores e incluídas no Regulamento Interno do condomínio, fica mais fácil organizar as entradas e saídas de pessoas e, assim, eventuais conflitos podem ser evitados. Caso você não tenha participado da decisão sobre essas regras e/ou não as conheça, procure saber quais são elas e informar os seus familiares a respeito.

E lembre-se sempre que, independentemente de qual seja o tipo de trabalho, todos os trabalhadores (e todas as pessoas) devem ser tratados com respeito. Se você não

concordar com alguma atitude ou postura do porteiro, não discuta diretamente com ele. Procure os membros do Corpo Diretivo do condomínio e apresente o problema por escrito. Juntos, vocês poderão chegar à melhor forma de resolver a questão.

### Centro de Apoio ao Condomínio – CAC

A CDHU sempre constrói nos seus prédios (os conjuntos habitacionais verticais) um ou mais Centros de Apoio ao Condomínio (CACs).



© Isocret do Brasil

Esses espaços podem ser utilizados de diferentes formas: para realizar reuniões e assembleias dos moradores, promover eventos e festas que sejam de interesse dos moradores, servir como espaço para interação das crianças e dos jovens etc. O importante é que as regras para a utilização dos CACs sejam decididas em conjunto e estejam definidas no Regulamento Interno do condomínio.

Ainda mais importante é que o CAC **não se torne um lugar que só atenda ou possa ser utilizado por alguns moradores**, ou seja, que seu uso se torne privado. Sempre que os espaços coletivos são apropriados por alguns poucos, todos são prejudicados.

### Áreas de circulação

As áreas de circulação do condomínio incluem tanto áreas externas aos edifícios – como o caminho da entrada até cada um dos prédios –, como áreas internas, o que inclui os corredores e as escadas.

Essas áreas internas devem ser utilizadas **somente para circulação de pessoas**, possibilitando a entrada e saída dos moradores a qualquer hora do dia ou da noite. São também áreas que possibilitam aos moradores sair do prédio rapidamente, no caso de emergência. Por isso, elas são sinalizadas, em alguns locais, como “rotas de fuga”.

Por essas razões, essas são áreas que **devem estar sempre livres e desimpedidas**, permitindo a passagem das pessoas. Elas não podem ser fechadas ou cercadas e também não podem conter objetos que atrapalhem a passagem, como vasos de plantas, bicicletas, carrinhos de bebê, sacos de lixo, entre outros.



CUIDADO!

As áreas de circulação dos edifícios servem como rota de fuga, no caso de acontecerem emergências. A obstrução delas com quaisquer objetos pode causar acidentes graves.



A limpeza dessas áreas é responsabilidade do condomínio. Mas é importante lembrar que são os moradores que formam o condomínio. Assim, todos devem ajudar a manter esses espaços limpos, não descartando neles (e, se derrubar, recolher) embalagens, pontas de cigarro, restos de comida etc.

Por fim, quando estiver entrando ou saindo da sua moradia, lembre-se de que você está próximo de outros apartamentos. Por isso, principalmente entre as nove horas da noite (21:00 horas) e nove horas da manhã, evite fazer barulhos, rir ou conversar alto, para não atrapalhar o descanso de seus vizinhos. Você já sabe: **o respeito é a base para viver bem em comunidade.**

## Equipamentos de combate a incêndios

Nos corredores dos edifícios – em geral, próximos às portas dos apartamentos – ficam os equipamentos para combater incêndios: alarmes, **extintores** e, no caso de edifícios com mais de 5 andares, **hidrantes com mangueiras**.



© Fernanda Catalão



© Fernanda Catalão

Além dos equipamentos, em alguns prédios existem portas “corta-fogo” entre os corredores e as escadas. Por serem de material metálico, essas portas impedem que o fogo se espalhe para as escadas. Por isso, elas devem permanecer sempre fechadas, mas **nunca** trancadas ou obstruídas por algo que dificulte a passagem das pessoas.



© Fernanda Catalão



Daniel Beneventi sobre foto © Fernanda Catalão

Outra medida para prevenir e combater incêndios é a formação de uma **Brigada de Incêndio**, que é obrigatória em todos os condomínios. A Brigada de Incêndio é um grupo de pessoas que, por meio de um curso, são orientadas pelo Corpo de Bombeiros para utilizar extintores e mangueiras, além de auxiliar os moradores no caso de ocorrer um incêndio.

É importante saber que, em cada andar, existem sempre dois tipos de extintor e que cada um deles é indicado para combater um tipo específico de incêndio:

- os **extintores de água pressurizada**, que devem ser usados se o fogo tiver começado em materiais de madeira, trapos e fibras; e
- os **extintores de pó químico**, se o fogo foi causado por equipamentos elétricos e líquidos inflamáveis (álcool, por exemplo).

As informações sobre o tipo do extintor e como utilizá-lo estão nos rótulos dos extintores e precisam ser observadas com atenção. O uso do extintor errado pode prejudicar, em vez de ajudar, inclusive, piorando a proporção do incêndio.



© Fernanda Catalão



### Extintores de gás carbônico



Também existem os chamados extintores de gás carbônico. Eles, porém, não estão localizados nas áreas de circulação dos andares, mas sim próximos aos motores e equipamentos elétricos.

Na formação da Brigada de Incêndio, os moradores brigadistas são capacitados e alertados sobre o uso correto de cada extintor. Também há indicações de como utilizar os extintores no **Caderno do Morador 1 – Manual do Proprietário**.

Mesmo que você conheça a origem do fogo e existam extintores próximos, no caso de haver um incêndio, **procure fazer uso desses equipamentos somente se o fogo**



#### ESTEJA ATENTO

Os extintores de incêndio têm prazo de validade, indicado no rótulo. É responsabilidade dos membros do Corpo Diretivo do condomínio, e também de todos os moradores, estar atento a esse prazo e solicitar a sua manutenção ou substituição quando necessário.

**for de pequena proporção e se você estiver muito seguro sobre como agir nessa situação**, sem colocar em risco você ou qualquer pessoa da sua família e vizinhança. Caso contrário, a atitude adequada é deixar o local rapidamente – **sempre utilizando as escadas** – e chamar o Corpo de Bombeiros (ligar para 193), para que eles combatam o incêndio.

Sobre os hidrantes e as mangueiras, vale a mesma orientação. Não faça uso desses equipamentos, a menos que você tenha total segurança de como utilizá-los. E nunca utilize as mangueiras dos hidrantes em situações que não estejam relacionadas ao combate a incêndios – como para lavar corredores e escadas. O uso inadequado desses equipamentos pode gerar problemas para todos os moradores.

### Estacionamentos

A maioria dos conjuntos da CDHU possui vagas para o estacionamento de veículos. **Essas vagas pertencem ao condomínio e podem ser usadas por qualquer morador que possua ou venha a possuir um veículo, sempre de acordo com as decisões tomadas em assembleia.**

As vagas estabelecidas no projeto são delimitadas no espaço e, por isso, é possível saber exatamente quantas vagas estão disponíveis para os moradores. Essas vagas, porém, não estão associadas a uma ou outra unidade habitacional.

Além do conjunto de vagas que podem ser utilizadas por quaisquer moradores, sempre haverá um determinado número de vagas reservadas para pessoas com deficiência – uma vaga para cada unidade adaptada existente no conjunto.

Se o número de vagas for igual ou maior do que o número total de veículos, todos podem estacionar livremente. Mas, se houver mais veículos do que vagas, será preciso conversar e decidir, em uma assembleia do condomínio, sobre a melhor forma de atender a todos os moradores: seja fazendo um rodízio das vagas ou um sorteio que seja válido por um determinado período.

É muito importante que essa decisão seja tomada em assembleia. Desse modo, garante-se que todos expressem sua opinião e defendam seus argumentos, e a decisão representará o desejo da maioria dos moradores. Assim, trata-se de uma decisão democrática, escolhida pela maioria. Uma vez definida como será a utilização das vagas, todos os moradores deverão respeitá-la.

Independentemente de quais moradores puderem utilizar as vagas, **ninguém passa a ser dono delas**. Elas continuam a pertencer ao condomínio e, portanto, a todos os moradores. Por isso, ninguém (nenhum morador) pode colocar placas para marcar, cercar ou cobrir a vaga.

Daniel Beneventi sobre foto © Fernanda Catalão



Além disso, nenhum morador – mesmo que tenha uma vaga garantida por sorteio – poderá alugar a vaga do estacionamento ou usar esse espaço para outro fim que não seja o de estacionar o seu veículo.

ESTEJA ATENTO



Colocar cobertura no estacionamento altera o projeto original do conjunto e isso pode impedir a sua regularização e, até mesmo, ocasionar aumento do IPTU. Mesmo que todos os moradores, em assembleia, considerem que as vagas devam ser cobertas, há a necessidade de consultar a CDHU para saber se há possibilidade de fazer a cobertura e, conforme for, receber orientações sobre como proceder.

## Áreas verdes, playgrounds e jardins

Dependendo do tamanho dos terrenos e das áreas construídas, os espaços para as áreas verdes e *playgrounds* podem variar – eles podem ser maiores ou menores.

A existência de áreas verdes é sempre desejável. Afinal, as plantas deixam os lugares mais bonitos, atraem pássaros, ajudam a melhorar a qualidade do ar e contribuem para a drenagem do terreno, isto é, ajudam a escoar a água da chuva, evitando que se formem poças e que o piso seja danificado.

Por isso, é sempre importante **cuidar para que as áreas verdes sejam preservadas**.

Há muitas formas de contribuir nesse sentido. Você pode, por exemplo, oferecer-se para ajudar no plantio de grama e mudas ou para regá-las. Outras formas de colaborar para a preservação do verde são: ajudar a manter essas áreas sempre limpas, não jogando lixo (embalagens, pontas de cigarro, restos de comida etc.); e não passar com veículos ou estacionar sobre elas.

Já para o uso adequado e a preservação dos *playgrounds*, é importante lembrar que os brinquedos nesses locais são feitos para uso das crianças. A utilização por jovens e adultos danifica os brinquedos e todos saem prejudicados.

© Laerte



© Fernanda Catalão

## Elevadores

Alguns edifícios da CDHU possuem elevadores. Eles são uma forma de ajudar o transporte das pessoas que têm dificuldade para se locomover ou que moram em andares mais altos, além de ajudar no transporte de algumas mercadorias, como malas, sacolas e caixas de supermercado etc.

Para que os elevadores funcionem de forma adequada, é importante ter alguns cuidados:

- 1** Os elevadores são construídos para aguentar um determinado peso. Carregar objetos muito pesados – acima do que é determinado pelo fabricante – ou um número de pessoas maior que o previsto, além de danificar o equipamento, pode colocar você, seus familiares e seus vizinhos em risco. No transporte de objetos, também é importante distribuir o peso no espaço, evitando que um dos lados fique muito mais pesado que o outro.
- 2** Os elevadores são programados para registrar todas as chamadas com apenas um único apertado no botão de chamada. Apertá-lo várias vezes não apressa a sua chegada e pode, ainda, quebrar o botão.
- 3** Eles também são programados para não atender chamados enquanto estão subindo. Se sua chamada não for atendida, provavelmente é porque o elevador está subindo para pegar alguém em um andar superior. Isso não significa que há um defeito. Apenas é necessário aguardar um pouco mais.
- 4** Segurar as portas dos elevadores – mesmo que seja somente para terminar uma conversa ou para trancar a porta do seu apartamento – prejudica todos os que estão esperando. Procure chamar o elevador somente quando estiver pronto para usá-lo.
- 5** Nunca fume dentro dos elevadores. Além de ser proibido por lei e incomodar os outros moradores, há risco de causar incêndio.
- 6** Oriente as crianças do prédio a não brincar no elevador nem apertar vários botões sem necessidade. Pulos e movimentos fortes podem fazer o elevador parar de funcionar e/ou causar acidentes.





- 7 Entre e saia do elevador apenas quando a porta estiver completamente aberta e não tente segurar a porta quando ela começar a fechar, pois há risco de acidente.
- 8 **Nunca utilize - e oriente seus familiares a não utilizar - os elevadores em casos de incêndio, ou mesmo se houver suspeita de incêndio. Nesses casos, sempre use as escadas.**
- 9 Se o elevador parar de funcionar com você dentro, tente manter a tranquilidade e, se for o caso, acalmar aqueles que estiverem com você. Aperte o botão de alarme para chamar a atenção de alguém que possa tomar as providências necessárias. Depois, aguarde a ajuda da empresa fabricante do equipamento ou do Corpo de Bombeiros. O resgate de pessoas de dentro dos elevadores nunca deve ser tentado pelos moradores ou trabalhadores do condomínio, pois pode ser perigoso e colocar em risco a vida das pessoas.
- 10 Antes de entrar no elevador, sempre verifique se ele está parado no seu andar, evitando acidentes.
- 11 Para mudanças ou transporte de grandes volumes (móveis, eletrodomésticos etc.) utilize manta protetora nas paredes, evitando riscar o elevador, e tome cuidado com as luminárias no teto. Oriente as crianças e jovens para não fazer riscos, pois eles danificam as paredes e deixam o ambiente feio.
- 12 Na limpeza dos elevadores, nunca se deve utilizar água, pois ela pode danificar ou queimar as placas e os circuitos.

A conservação do elevador é de responsabilidade do condomínio e você pode contribuir com ela não jogando sujeiras nas cabines ou no poço do elevador. Já a manutenção e os consertos devem ser feitos por empresas especializadas, contratadas pelo Corpo Diretivo do condomínio.



## Vídeos

Para assistir aos vídeos, acesse:  
[www.cdhu.sp.gov.br](http://www.cdhu.sp.gov.br)



### A planta do seu imóvel

O vídeo mostra como identificar elementos básicos da planta de um imóvel. Esse conhecimento é fundamental na hora de mudar para seu novo lar e instalar móveis, eletrodomésticos e utensílios. Veja como reconhecer os símbolos que indicam a localização de fios de energia, tubulações de água e gás e outras dicas para não ter prejuízo durante a mudança ou nas manutenções.

### Aqui é o meu lugar

Adquirir um imóvel próprio traz mudanças significativas na vida das pessoas. No vídeo, moradores de conjuntos habitacionais relatam as transformações pelas quais passaram ao adquirir seu imóvel. Falam ainda sobre a qualidade de vida e como essa conquista gerou um sentimento de pertencimento e de integração com o espaço urbano ao passarem a exercer de forma mais efetiva seus direitos de cidadania.

### Tudo em dia

Planejar a vida financeira é fundamental para ter mais tranquilidade; afinal, equilibrar o quanto você ganha com as suas despesas pode evitar problemas. O vídeo traz relatos de mutuários da CDHU que correram o risco de perder seus imóveis, mas que se organizaram e reverteram a situação, além de dicas para se livrar dos riscos do “contrato de gaveta” e de como a CDHU pode ajudar nessa questão.

### Olha o gás!

Todo mundo sabe que com gás não se brinca! Mas você conhece os cuidados necessários na hora de instalar um botijão ou

mesmo lidar com o gás canalizado? Lembre-se: gás é uma substância inflamável, e qualquer faísca pode provocar uma explosão. No vídeo, você verá as práticas corretas de manuseio, além de normas que ajudarão a garantir a sua segurança e a de sua família.

### Hora da manutenção

A manutenção do imóvel deve fazer parte do cotidiano de todo mutuário. Seja a manutenção preventiva ou a corretiva, elas são necessárias. Os imóveis da CDHU têm garantias, e é preciso estar atento aos cuidados no uso e aos prazos de garantia. O vídeo traz dicas sobre as necessidades de manutenção e a organização diária de um conjunto habitacional.

### Trabalho Técnico Social

O vídeo mostra a importância do Trabalho Técnico Social desenvolvido pela CDHU com os seus mutuários. Apresenta os objetivos desse trabalho e a atuação das equipes da Superintendência de Desenvolvimento Social, que se dá por meio de oficinas e ações conjuntas com a população, visando fortalecer valores relacionados à cidadania e contribuir para a melhoria da qualidade de vida das famílias moradoras dos conjuntos da CDHU.

### Relações de vizinhança

Veja nesse vídeo como grupos de moradores se organizaram para estimular as boas relações entre vizinhos em conjuntos habitacionais. São exemplos e dicas de práticas saudáveis e construtivas para compartilhar o espaço em comum e que você pode usar para desenvolver ações de respeito e de união entre os moradores do seu conjunto.

## Habitação e sustentabilidade

No meio de um populoso bairro da cidade de São Paulo foi criado um viveiro-escola, no qual os moradores cultivam produtos orgânicos, gerando renda e promovendo eventos, além de debaterem as questões do bairro. O vídeo também mostra como é possível criar espaços com respeito ao meio ambiente e destaca atitudes sustentáveis dentro e fora dos conjuntos.

## Você é parte da comunidade

Como buscar melhorias em seu próprio conjunto habitacional e expandir essas conquistas para a comunidade ao redor? O vídeo destaca a possibilidade dos moradores de conjuntos da CDHU de buscarem, coletivamente, ampliar seus direitos. Veja ainda estratégias que podem ser usadas para conquistar serviços e políticas públicas para atender as necessidades de todos.

## A nova geração

Nesse vídeo vemos algumas possibilidades de ampliar a participação de jovens e crianças no cotidiano do conjunto habitacional onde vivem e convivem. Apresenta propostas de integração e formas de utilizar os espaços com criatividade, além de estratégias para envolver a nova geração em atividades do conjunto e da comunidade, baseadas nos princípios de cidadania.

## Nossa cidade, seu direito

O vídeo mostra a cidade como espaço de conquista de direitos, de qualidade de vida e de garantia de acesso às políticas públicas. Apresenta também os dilemas e as desigualdades sociais que estão presentes no cotidiano das cidades. Além disso, destaca o papel do Estado na garantia dos direitos de todos e nas conquistas sociais, como a da casa própria.

## O que é um condomínio?

Você pode cuidar do seu conjunto habitacional por meio de uma organização chamada “condomínio”. Mas como incentivar a participação e despertar a consciência dos moradores para a responsabilidade com o local onde moram? O vídeo traz dicas e orienta sobre a conservação de espaços e equipamentos comuns, tratando ainda da organização financeira da vida condominial.

## Gestão financeira de um condomínio

Gerenciar um condomínio é assunto sério. A gestão pode ser feita com eficiência e transparência mediante o empenho do síndico e dos membros do Corpo Diretivo. O vídeo mostra como planejar despesas, controlar gastos e promover melhorias. Também, incentiva a participação dos moradores na divisão de responsabilidades para uma vida financeira condominial mais agradável.

## Participação em assembleia e mediação de conflitos

Você sabia que a assembleia é a principal forma de decisão e de participação dentro de um condomínio? O vídeo apresenta os procedimentos para promover esse tipo de reunião e também traz exemplos de como os síndicos, os moradores e os demais membros do Corpo Diretivo podem ajudar a chegar a um consenso, por exemplo, sobre conflitos entre vizinhos.

## Conjunto mais valorizado

Os cuidados com a manutenção, a conservação e, também, com a beleza do conjunto habitacional revelam a importância do patrimônio adquirido pelo mutuário da CDHU. O vídeo mostra os cuidados com a preservação que, além de valorizarem o seu patrimônio, podem reduzir gastos e, é claro, proporcionar mais segurança, bem-estar e qualidade de vida.