



## **BOLETIM INFORMATIVO SEMANAL**

**08/09 a 13/09/25**

**Administração Morada do Porto**



## Feirinha

### Essa semana tem!

Nessa semana teremos nossa feirinha interna, que acontecerá na **próxima quinta-feira**, dia **11/09**, das **18 às 22 horas**.

Teremos a confirmação de todas as barracas somente no dia e, como temos feito como rotina, vamos enviar logo no início da tarde todos os que poderão participar.

Reforçamos a importância de todos participarem, pois temos que também prestigiar os comerciantes que estão se dispondo a vir participar e nossa participação é que fará com que novas barracas acabem aderindo, trazendo mais variedades, como já foi apontado na nossa pesquisa de satisfação.



## Elevadores

### Conserto elevadores bloco 01

Na última quinta-feira a seguradora realizou a vistoria de praxe e o processo segue normalmente.

Para a realização do conserto, continuamos apenas aguardando as peças chegarem para que a CREL possa fazer a substituição.



## Aquisição Bens

### Geladeira para copa

Adquirimos uma geladeira para a copa do condomínio, onde os funcionários poderão armazenar seus itens de alimentação.

A geladeira que tínhamos em uso foi uma doação, que recebemos logo que o condomínio foi instaurado, no entanto, mesmo após várias manutenções, o equipamento esgotou seu tempo de vida útil e não tinha mais conserto.

Fizemos diversas cotações e acabamos adquirindo o produto pelo Magazine Luiza Empresas, onde encontramos a melhor opção de custo x benefício.

O valor do item foi de **R\$ 2.087,48**, já incluído o frete.

O item adquirido foi a geladeira da marca Midea, que é a mesma que já adquirimos para as churrasqueiras e salão de festas, com capacidade para 294 litros, duplex, frost free.





## Orientações

### Barulhos de vizinhos

#### Como devo proceder em caso de incômodo com barulhos?

**Avisar imediatamente a portaria**, pois temos um equipamento chamado decibímetro, que permite fazer a aferição do nível do ruído produzido.

O ronda ou o zelador irão até o local indicado para fazer a medição e constatar (ou não) o barulho.

#### Se constatado o barulho:

O apartamento que está causando o incômodo será notificado, de forma que, primeiramente, ele terá a chance de resolver o problema, pois pode ter sido causado de forma espontânea e sem a intenção.

Em caso de reincidência, o apartamento poderá ser multado.

#### Se não for constatado o barulho:

Nesse caso, administrativamente falando, não temos muitas ações a tomar, pois não houve constatação do ruído emitido.

Não poderemos notificar, exceto se você, reclamante, concordar em seguir com a notificação mesmo sem a comprovação do fato. Nesse caso, você será identificado na reclamação e assume o ônus da prova, em caso de possíveis disputas legais.

#### Você se sentiu ofendido ou constrangido pela possível exposição no grupo de moradores?

Só precisamos te lembrar que o condomínio jamais irá expor qualquer situação constrangedora no grupo, então, caso algum morador o faça, ele é que tem que ser acionado por você.

Como responsáveis pelo grupo, removeremos a publicação e aplicaremos as sanções cabíveis, podendo inclusive remover o morador do grupo.

Agora, se você quer tomar alguma ação legal, isso já é com você e competirá somente a você dar seguimento aos trâmites necessários, como contratação de advogados, custos da ação, ônus da prova e todos os demais procedimentos legais cabíveis.



## Orientações

### Instalação de ar condicionado

Tem sido cada vez mais frequente a contestação dos padrões adotados para a instalação de ar condicionado, em especial, em relação à regra de limitação de BTUs por unidade, sendo 18.000 BTUs para unidades de 58 m<sup>2</sup> e 27.000 para unidades de 68 m<sup>2</sup>

Entendemos todos os argumentos, no entanto, não compete ao condomínio fazer qualquer tipo de avaliação sobre um documento técnico, escrito e disponibilizado pela construtora, que é a única responsável pelo projeto elétrico disponibilizado

Qualquer contestação nesse sentido deve ser feita à construtora, que tem a obrigação de esclarecer os critérios adotados para a limitação imposta, assim como, é a única que tem poderes técnicos e legais para fazer qualquer tipo de alteração no procedimento.

O escritório de obras, que é o responsável por fiscalizar a conformidade de qualquer instalação, reforma ou alteração, não possui autonomia para liberar qualquer obra em desacordo com essa norma técnica estabelecida e caso o morador, deliberadamente, resolva por fazê-lo por conta própria, assumirá todas as consequências pelos seus atos.

Se alguma contestação legal ou técnica tiver que ser feita, ressaltamos, direcione a sua reclamação ou contestação ao local correto, no caso, a construtora.

Para abrir um SAC para a CAPREM, use o link abaixo:

<https://relacionamento.caprem.com.br>



## Manutenção elétrica

Na última semana seguimos com as manutenções elétricas, dessa vez, trocando as iluminações que sinalizam a entrada e saída de veículos do condomínio.



## Funções Administrativas

Estamos sendo um pouco repetitivos nesse assunto, mas a repetição tem um fundamento, pois ao que parece, muitos ainda não entenderam o papel de cada pessoa dentro da administração do condomínio.

Vamos conhecer um pouco das atribuições de cada um!

### **SÍNDICO:**

Faz a gestão e toma as decisões de acordo com os objetivos a serem alcançados, de acordo com as deliberações de todos os condôminos. Suas atribuições:

- Conservação e zelo pelas áreas comuns
- Escolha e contratação da administradora e jurídico para apoio na gestão
- Contratação e supervisão dos funcionários, com apoio da administradora
- Fiscalização e aplicação de penalidades quando há descumprimento das regras
- Representação do condomínio em ações judiciais e também perante os órgãos públicos
- Deve prestar contas periodicamente aos condôminos

### **SUBSÍNDICO:**

Também eleito pela maioria. Auxilia o síndico na gestão do condomínio, acompanhando os problemas internos, direcionando e discutindo sobre diversos assuntos pertinentes ao condomínio, de modo a contribuir para a solução de todo e qualquer problema, auxiliando o síndico naquilo que for necessário, podendo, inclusive, substituí-lo em suas ausências, com atribuições semelhantes ao síndico, contudo, sempre respeitando a última decisão do gestor.

### **MEMBROS DO CONSELHO FISCAL:**

São eleitos pelos próprios condôminos durante a assembleia e somente poderão ser votados proprietários de unidades, nunca inquilinos. As três pessoas votadas são responsáveis por:

- Fiscalizar as atividades do síndico e examinar as contas, relatórios e comprovantes;
- Comunicar os proprietários de apartamentos do condomínio sobre irregularidades apuradas;
- Dar parecer sobre as contas do síndico, sobre a proposta orçamentária para o exercício seguinte;
- Fiscalizar os livros-caixa, abrindo, encerrando e rubricando-os.
- Participar de reuniões periódicas dos membros da administração de modo a estar ciente de todas as questões envolvendo o condomínio, especialmente, as que têm impacto financeiro nas contas do condomínio.

## Funções Administrativas

### MEMBROS DO CONSELHO CONSULTIVO:

São eleitos pelos próprios condôminos durante a assembleia. As três pessoas votadas ficam no cargo por 2 (dois) anos e são responsáveis por:

- Ajudar o síndico e subsíndico na solução de problemas do condomínio, acolhendo as queixas dos moradores e levando-as ao conhecimento do gestor, administradora e jurídico, para solução rápida e efetiva;
- Dar parecer em matéria relativa às despesas extraordinárias;
- Contribuir na comunicação entre administração (síndico, subsíndico, administradora e jurídico) e moradores, de modo a sanar as dúvidas e encaminhar as questões para serem solucionadas, de acordo com a pertinência e conveniência.

### ADMINISTRADORA:

É o braço direito do gestor/síndico na realização das atividades rotineiras, burocráticas e administrativas. Suas atribuições:

- Emissão e cobrança de boletos
- Atendimento aos moradores, como atualização cadastral, segunda via de boletos, agendamento de uso das áreas comuns, etc
- Pagamento de todas as contas
- Gestão do pessoal, de contrato e cumprimento das normas
- Cotações e produtos e serviços, a pedido do síndico
- Recebimento de documentação e arquivamento (contratos, recibos, orçamentos, etc) e disponibilização dos mesmos em pastas (físicas e/ou digitais) para conferência do condômino
- Emissão de editais e atas
- Recebimento, conferência e arquivamento de documentos relativos a assembleias, a candidatos a síndicos (currículos, propostas e toda documentação exigida no edital)
- Participação em assembleias, confeccionando cédulas de votação, conduzindo os trabalhos, conferindo lista de inadimplentes, elaborando ata, encaminhando o documento para registro, etc



## Funções Administrativas

### JURÍDICO:

É também um forte aliado do gestor na condução da boa gestão, participando ativamente das reuniões e análise das questões controversas levadas a apreciação, responsável por ajudar a administração no tocante às questões burocráticas. Suas atribuições:

- Emissão de comunicados, advertências, notificação de multa
- Emissão de pareceres sobre assuntos colocado em discussão nas reuniões da administração
- Elaboração e confecção de notificações extrajudiciais, pedidos administrativos e ações judiciais em que o condomínio seja a parte interessada, inclusive, propositura de ação para cobrança de taxas condominiais não pagas
- Cobrança extrajudicial de dívidas dos condôminos com o Condomínio (taxas condominiais, multas, encargos, etc)
- Elaboração, confecção e análise de contratos em que o Condomínio seja parte integrante

Quando você quiser ou precisar falar com algum de nós, por favor, primeiro tenha certeza de que você está falando com a pessoa certa para resolver seu problema.

Ah, também é importante lembrar que o condomínio, ao contrário de muitos hotéis e programas de fidelidade de cartões de crédito, não conta com a figura do concierge, mesmo que você tenha um cartão super black infinit special gold plus, aqui isso não te garantirá um tratamento VIP, então, para ser atendido, envie seu SAC e aguarde uma resposta.

Falar com funcionários pelos corredores, falar com subsíndico em todo lugar e a toda hora, mandar mensagem para o síndico de madrugada, nada disso resolver, pois lembre-se, não temos tratamento VIP. Desculpas por te trazer para a realidade dos pobres mortais....





## Notificações

### Notificações emitidas entre 01 e 06/09/25 - Semanal

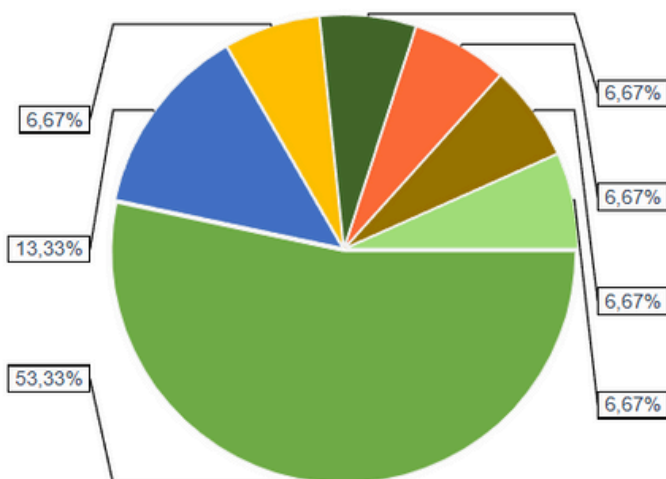
#### Quantitativo por Setor, Categoria e Classificação

Setor: Jurídico

Categoria	Classificação	Qtde
Estacionamento fora do perímetro da vaga	Primeira Advertência	2
Estacionamento fora do perímetro da vaga	Notificação de Advertência	2
Uso inadequado facial	Notificação de Advertência Reiterada	2
Uso inadequado facial	Notificação de Advertência	2
Estacionamento fora do perímetro da vaga	Terceira Advertência	2
Estacionamento fora do perímetro da vaga	Segunda Advertência	2
Notificações sobre Pets	Notificação de Advertência	1
Estacionamento em vaga irregular	Notificação de Advertência	1
Uso inadequado salão de festas	Notificação de Advertência	1
<b>Total do Setor: 9</b>		<b>15</b>
<b>Total Geral: 9</b>		<b>15</b>

#### Categoria - Status

Estacionamento -Pendente Empres - 53,33%
Uso inadequado -Pendente Empres - 13,33%
Estacionamento -Pendente Empres - 6,67%
Notificações so-Pendente Empres - 6,67%
Uso inadequado -Concluído - 6,67%
Uso inadequado -Notificação Emi - 6,67%
Uso inadequado -Pendente Empres - 6,67%



## Manual do Proprietário

O que diz o manual do proprietário em relação a instalação do ar-condicionado?

Colocaremos abaixo o print das duas especificações disponíveis, sendo uma para os apartamentos de 58 m<sup>2</sup> e o outro, para os apartamentos de 68 m<sup>2</sup>.

**Os apartamentos com finais 1,2,7 e 8 são os de 68 m<sup>2</sup>**

### 9. Acabamentos e Acessórios:

- Espelhos para tomadas e interruptores para iluminação Pial Legrand (cor branca).
- Sistema de Comunicação:

**Aptos Finais 1,2, 7 e 8:** Dormitório 1 possui 01 ponto de telefone e 01 Ponto de Televisão com tubulação seca. Dormitório 2 tem 01 ponto de telefone e 01 de Televisão. Dormitório Suíte possui 01 ponto de telefone e 01 ponto de televisão.

- Dreno para ar-condicionado sem execução da caixa de dreno e da rede frigorígena (tubo de cobre).

- Previsão para instalação de 1 ponto de ar condicionado nos dormitórios nos locais indicados em projeto - 01 unidade evaporadora 9.000BTUs

**NOTA:** Está previsto ponto de dreno em 04 ambientes (sala e nos três dormitórios), porém a carga elétrica prevista é para apenas TRÊS pontos.

## Manual do Proprietário

Os apartamentos com finais 3,4,5 e 6 são os de 58 m<sup>2</sup>

### 9. Acabamentos e Acessórios:

- Espelhos para tomadas e interruptores para iluminação (cor branca).

- Sistema de Comunicação:

Aptos Finais 3, 4, 5 e 6: Dormitório 1 possui 01 ponto de telefone e 01 Ponto de Televisão com tubulação seca. Dormitório Suíte possui 01 ponto de telefone e 01 ponto de televisão.

- Dreno para ar-condicionado sem execução da caixa de dreno e da rede frigorígena (tubo de cobre).

- Previsão para instalação de 1 ponto de ar condicionado nos dormitórios nos locais indicados em projeto - 01 unidade evaporadora 9.000BTUs.

Esse documento é escrito pela Construtora, é um documento técnico, faz parte do projeto aprovado e executado, portanto, a autonomia do condomínio para alterá-lo é nenhuma. Qualquer discordância ou questionamento terá que ser feita diretamente para a CAPREM, única responsável por ele.