

BOLETIM INFORMATIVO QUINZENAL

14/01/26 a 31/01/26



BOLETIM INFORMATIVO QUINZENAL

14/01/26 a 31/01/26

Reunião grupos de trabalhos

Dando seguimento ao nosso projeto de **Gestão Participativa**, marcamos para a **próxima quarta-feira, dia 21/01/2026, às 19:30 horas**, nossa primeira reunião presencial de trabalho.

Pauta dessa reunião:

- Formação dos grupos e integrantes
- Apresentação da ferramenta de gestão que será usada para o controle das atividades
- Definição da dinâmica de trabalho dos grupos
- Definição de um líder para cada grupo
- Definição das datas das reuniões de cada grupo

Lembrando que o **objetivo desses grupos é promover a descentralização e a autonomia**, então, já começaremos a praticar isso na própria reunião, definindo em conjunto os critérios que serão seguidos.

Cada grupo terá autonomia para definir suas próprias datas e fazer proposições, porém, ao menos uma vez ao mês será necessário uma reunião geral, com todos os grupos, ou ao menos o representante de cada grupo, para um alinhamento.

Dessa reunião geral é que sairão os esboços de tudo o que será levado para discussão aberta, com posterior votação em assembleias quando esse dispositivo se fizer necessário, ou formas mais simples de tomada de decisão, como enquetes para saber a opinião da maioria sobre um determinado assunto.

Assim sendo, **nenhum grupo definirá nada de forma isolada**, mas sim, **centralizará problemas E SOLUÇÕES** para que estas sejam discutidas e analisadas posteriormente.

O que estamos propondo, em termos de condomínio, é uma proposta ousada, portanto, se soubermos levar esse projeto com seriedade e profissionalismo, seremos pioneiros nesse modelo de gestão.

O desafio é grande e está lançado, agora é organização e trabalho.

BOLETIM INFORMATIVO QUINZENAL

14/01/26 a 31/01/26

Obras e os incômodos causados

Temos recebido diversas reclamações, tanto de moradores quanto da equipe de limpeza, em relação as obras que estão em andamento no condomínio.

Para garantir a boa convivência e a paz entre todos, ressaltamos algumas regrinhas básicas:

- As obras de reforma só podem acontecer de segunda à sexta-feira, no período das 08:00 às 17:00 horas. Aos sábados, somente pequenos reparos, não sendo permitidas obras de grande porte.
- Alguns equipamentos não são permitidos, como por exemplo, o martelete. Seu uso, além do barulho, pode trazer outros comprometimentos estruturais.
- Toda obra deve ser executada com a porta de saída do apartamento totalmente fechada.
- Os restos de obras são de sua responsabilidade e não do condomínio. Escadas não são lugares para descarte de materiais, sejam eles restos de obras ou caixas de papelão. Cuide do seu resíduo.
- Sujeiras de obras são de sua responsabilidade também. As funcionárias da limpeza possuem a obrigação de limpar as áreas comuns, mas não a sujeira causada pela sua obra.
- Se a limpeza for feita pela manhã e você fez obras o dia inteiro, sujando todo o corredor, por favor, tenha respeito e consideração pelos seus vizinhos e providencie a limpeza, pois o restante do andar não precisa compartilhar da poeira da sua reforma.
- Ao descer com os restos de obras pelo elevador de serviços, tome cuidado para não deixar cair entulhos nos trilhos dos elevadores ou no poço do elevador, pois já tivemos vários problemas com os elevadores, todos causados por sujeiras em excesso.
- Falando em elevadores, nunca use os elevadores sociais para transportar materiais de obras.
- Vale também ressaltar que temos um elevador de serviços por bloco, então, você ou seus prestadores não podem monopolizar o seu uso, pois várias outras pessoas também precisam utilizá-lo.
- Se seu prestador está descarregando materiais para subir para seu apartamento, oriente-o para primeiramente descarregar todo o material, acondicionar próximo ao elevador e, somente depois, subir com ele. É expressamente proibido e sujeito à penalidades ficar segurando a porta dos elevadores.
- A responsabilidade pelos atos dos seus prestadores é sua, portanto, oriente-o de forma adequada, pois se ele descumprir essas regras, você vai acabar recebendo uma notificação ou multa.

BOLETIM INFORMATIVO QUINZENAL

14/01/26 a 31/01/26

Animais e os cuidados necessários

Todo animal requer cuidados e todo tutor consciente sabe disso, mas diante de alguns fatos, vamos reforçar algumas regrinhas básicas:

- Você é o responsável por limpar a sujeira do seu animalzinho. Se ele fez cocô no lugar errado, recolha. Se ele fez xixi no lugar errado, jogue algum produto para evitar cheiro, ou ao menos avise ao zelador, para que ele possa providenciar.
- Temos o espaço pet, que é o local destinado e adequado para você levar seu animalzinho, mas sabemos que as vezes eles não conseguem se segurar até chegar lá e isso não tem problema algum, basta você ter a consciência de não deixar isso para as outras pessoas.
- Quando você está saindo com seu animal, caso ele seja do tipo que late para qualquer coisa, evite ficar parado e conversando enquanto o animalzinho se esgoela de tanto latir.
- Lembre-se que você sempre estará parado em frente ou próximo a algum apartamento e, nesse apartamento, o morador pode ter trabalhado à noite, pode estar numa reunião e o latido constante pode atrapalhar.
- Não estamos proibindo seu animal de latir, até porque, seria impossível e ilegal, mas só estamos pedindo o bom senso.
- Não deixe seu animal na sacada o tempo todo, pois isso além de estressá-lo, fazendo com que ele passe a latir muito mais, ainda pode te causar problemas por maus tratos, já que o animal ficará exposto ao calor ou frio extremo, chuvas, entre outras situações que não são legais.



BOLETIM INFORMATIVO QUINZENAL

14/01/26 a 31/01/26

EWS
EDSON SANTOS
SÍNDICO PROFISSIONAL

Feirinha no condomínio

No próximo dia **15/01/2026**, retornaremos com nossa feirinha no condomínio, que acontece quinzenalmente.

Essa feira acontecerá dentro do edifício garagem e no seu entorno, onde ficarão os food trucks. Dentro do edifício garagem ficarão as barracas e as mesinhas para acomodar os moradores. Como estamos em temporada de chuvas, essa foi uma decisão para trazer maior conforto e permitir que todos possam participar e se acomodar com tranquilidade.

A administração vai enviar as vagas que precisarão ser disponibilizadas para a feira e os veículos devem ser acomodados no primeiro andar do edifício garagem, como já foi feito em outras ocasiões.

Funcionária em treinamento

Começou no dia **12/01/2026**, o treinamento da **Giseli, nova funcionária da Benseg**, que fará a substituição da Jéssica, durante sua licença maternidade.



BOLETIM INFORMATIVO QUINZENAL

14/01/26 a 31/01/26

EWS
EDSON SANTOS
SÍNDICO PROFISSIONAL

Menores de 12 anos desacompanhados

Desde a última semana, passamos por um processo de adaptação no sistema de controle de acesso, que proibiu a entrada de crianças menores de 12 anos na piscina, assim como, a saída do condomínio. Essa foi uma regra que sempre constou em nosso regimento, no entanto, a partir de agora, por força do **Projeto de Lei 4309/20**, que fixa multa de **até 20 salários mínimos** para os responsáveis que deixarem os menores desacompanhados nas áreas comuns, também reforçaremos as fiscalizações. Tanto os pais ou responsáveis, quanto o síndico e administração do condomínio passam a responder pela não observância do PL e do ECA.

BOLETIM INFORMATIVO QUINZENAL

14/01/26 a 31/01/26

Fiscalização setor de obras

Retomando as atividades do setor obras, começamos a executar vistorias em apartamentos em obras e onde foram instalados aparelhos de ar-condicionado.

As fiscalizações serão intensificadas e ocorrerão de forma aleatória, portanto, vocês poderão receber uma pessoa credenciada do setor de obras para fazer a verificação.

Não se trata de uma fiscalização após a conclusão da obra, mas apenas de checagem documental, para acompanhar se o que está sendo executado é o que está na ART e no memorial descritivo.

Lembrando que **toda obra deve ser previamente aprovada** e que **a execução sem a devida ART e memorial descritivo configura infração gravíssima**, portanto, sujeita a aplicação de **multa de até 3 taxas condomoniais**, sem a necessidade de advertências anteriores.

A execução de obras, sem o devido aval de um técnico responsável, pode comprometer a estrutura da edificação, colocando em risco todos os moradores, portanto, além da penalidade administrativa, também fica sujeito(a) o(a) infrator(a) às penalidades civis cabíveis.

Campanhas educativas

No ano passado desenvolvemos alguns folders, para campanhas educativas, principalmente em relação ao correto estacionamento nas vagas e para orientação aos prestadores de serviços.

Ao longo da semana passada retomamos a distribuição desses folders e assim seguiremos, no entanto, vale uma observação:

Tivemos muitos panfletos jogados pelo condomínio e isso é lamentável. Será que teremos que fazer uma campanha educacional para não jogar papel no chão também?

Se o folder não serviu para você, basta descartá-lo, mas da forma correta e não no chão!

BOLETIM INFORMATIVO QUINZENAL

14/01/26 a 31/01/26

Laudo de engenharia

Durante essa semana entramos em contato com a Engenheira Thaís, para saber sobre o andamento do laudo que ela está fazendo.

Recebemos a informação de que ele está na fase dos ajustes finais para ser entregue e apresentado. Primeiramente ele será recebido pelo síndico e pelo conselho, que farão a leitura e os devidos apontamentos, caso algum ajuste seja necessário.

Terminada essa fase, ele será disponibilizado para todos os moradores.

Câmeras de vigilância

Esse tema já foi amplamente discutido, inclusive, num dos nossos últimos boletins, mas diante de algumas situações recentes, vamos aproveitar para esclarecer novamente.

Nós não possuímos câmeras de monitoramento, mas sim, de vigilância. Sabe a diferença entre elas? O monitoramento significa que existe alguém, em tempo integral, analisando as imagens e agindo, se necessário, de forma preventiva. Esse monitoramento demanda um investimento muito maior.

A vigilância atua no sentido corretivo, ou seja, quando identificado um problema, resgatamos as imagens e tomamos as medidas cabíveis, mas depois que o fato já ocorreu.

Vale lembrar que temos atualmente **79 câmeras instaladas** e elas não são suficientes para cobrir totalmente as áreas do condomínio. **Priorizamos**, nessa primeira compra, **os pontos críticos**, ou seja, os **locais com maior vulnerabilidade** e, posteriormente, na segunda remessa, passaremos a focar nos pontos internos e áreas comuns.

Isso tudo foi discutido e votado numa das primeiras assembleias do condomínio.

Também salientamos que não basta solicitar as imagens das câmeras **para ter acesso**. Se você precisa das filmagens, antes de qualquer coisa, **você precisa de um Boletim de Ocorrência**, pois somente assim poderemos te ceder as gravações. Isso não é burocracia ou má vontade, isso é o que define a LGPD.

BOLETIM INFORMATIVO QUINZENAL

14/01/26 a 31/01/26

Quando o problema é do condomínio e quando é seu?

Observamos uma certa confusão, por parte de alguns condôminos, em distinguir a quem recorrer quando estão enfrentando algum problema.

Existem situações que o condomínio é o responsável por agir, mas existem situações em que você mesmo tem que agir.

Como distinguir uma situação da outra? Algumas dicas:

- **O problema aconteceu dentro do seu apartamento? Caso sim, ele é um problema que você terá que resolver.**

Exemplos: pia entupida, ralo entupido, vazamento de água vindo do vizinho de cima, disjuntor que não funciona, DR com problema, entre vários outros casos.

O que você precisa saber é a quem recorrer. Se seu **apartamento estiver na garantia**, que normalmente é de 12 meses para a maioria dos problemas comuns, você deverá **abrir um chamado para a CAPREM**, pois compete a ela te dar assistência técnica durante esse período.

Caso você já **não tenha mais garantia**, **chame um profissional da sua confiança** para efetuar os reparos necessários.

- **O problema aconteceu fora do seu apartamento, como no hall, nos corredores, nas áreas comuns ou nas áreas de lazer? Isso é um problema que o condomínio deverá resolver.**

Basta você comunicar, via SAC, qual foi o problema encontrado e vamos agir, dentro dos procedimentos cabíveis, para resolvê-lo.

IMPORTANTE!

Grupo de WhatsApp não é lugar para relatar problemas! Não dá para ficar monitorando o grupo das 5 torres o tempo todo, então, se você tem algum pedido para fazer ou alguma dúvida para tirar, mande diretamente para a administração ou portaria e **NUNCA pelo grupo**.



BOLETIM INFORMATIVO QUINZENAL

14/01/26 a 31/01/26

EWS
EDSON SANTOS
SÍNDICO PROFISSIONAL

Autorizações para prestadores de serviços

O volume de atendimentos de prestadores de serviços e visitantes está aumentando gradativamente e isso já começou a gerar alguns gargalos, principalmente nos horários de pico.

Para tentar minimizar os impactos, adotamos novamente um procedimento que já era usado anteriormente, que é **cadastramento de prestadores de serviços de forma recorrente**, como já fazemos com visitantes.

Um exemplo de como isso funciona:

Suponha que você contratou um pedreiro para fazer reformas no seu apartamento e ele irá trabalhar por vinte dias consecutivos.

Você pode fazer a liberação dele, seja pelo GRUVI ou pelo SAC da Portaria e informar a data de início e fim das suas obras.

Com essa informação, **a portaria vai fazer o cadastro do prestador de forma recorrente**, ou seja, durante esse período de liberação, **ele chegará na portaria, mas não precisará passar pela checagem** para poder entrar, bastando passar sua facial e será liberado para ir ao seu apartamento. Você deverá considerar se quer ou não adotar essa prática, pois **uma vez autorizado, a portaria não vai interfornar para você solicitando se o prestador pode ou não ir ao seu apartamento, ele simplesmente vai tocar a campainha da sua porta**.

Se você deseja continuar sendo avisado a cada vez que ele entrar ou sair, não opte por esse procedimento, apenas informe os dados, ele será cadastrado, mas todo dia terá que passar pela portaria.

É importante que o prestador e todos os ajudantes sejam cadastrados, por isso, sempre converse com seu profissional e pegue o nome e CPF de todos os que vão poder ter acesso ao seu apartamento e repasse essas informações para a portaria.

Com o cadastro recorrente, você e seu profissional ganham tempo, pois em horários de pico, o atendimento na portaria pode demorar para acontecer, mas por sua vez, existe esse ponto de você não ser mais avisado.

Você escolhe a melhor solução para o seu caso.

BOLETIM INFORMATIVO QUINZENAL

14/01/26 a 31/01/26

Horários e prazos para atendimento

O WhatsApp criou um senso de que tudo é urgente e tudo tem que ser imediato, mas acredite, não tem. Dá para esperar alguns minutos, até algumas horas para você ter um retorno, exceto em casos de urgência, mas se for urgente, lembre-se que seu telefone ainda tem a função para fazer ligações e eu não estou falando das ligações pelo WhatsApp, são as ligações comuns, como os fenícios faziam. Citarei um fato ocorrido durante o final do ano passado, quando um morador mandou uma dúvida para a portaria, depois mandou para o síndico e subsíndico.

Em 4 (quatro) minutos, ele estava reclamando, no grupo da torre, que tinha enviado para todo mundo e ninguém tinha respondido. Era um sábado à tarde. Detalhe: não era um caso de vida ou morte, até porque, caso fosse, o mais indicado seria ligar para o 193 primeiro.

Esses comportamentos geram desconfortos desnecessários. Pode parecer que não, mas ninguém fica com o celular nas mãos, 24 horas por dia, apenas esperando uma mensagem chegar para responder de bate pronto!

Há uma confusão entre a IA e o ser humano. Quem te responde a qualquer hora do dia ou noite é um robô de IA, um ser humano tem horários, come, dorme, vai ao banheiro, sai para resolver problemas da vida, em resumo, acostumem-se com a ideia de não ser o centro do universo.

Mandou uma dúvida, aguarde a resposta, pois ela chegará, mas não no tempo que você quer, mas no tempo possível.

Antes de mandar uma dúvida banal, leia os manuais, acesse o site, converse com seus vizinhos, pois é extremamente cansativo e improutivo ficar respondendo as mesmas perguntas todos os dias do ano. Dá trabalho procurar? Dá sim, mas pense que se alguém já parou para escrever um manual, isso não foi para ele ser jogado fora e nunca ser lido!

Em casos de urgências, ficam os telefones úteis:

- **190 para a Polícia Militar**
- **153 para Guarda Civil**
- **192 para o SAMU**
- **193 para os Bombeiros**

Sabe aquele tédio do sábado à noite ou da tarde do domingo? Veja uma série, assista a um filme, leia um livro, mas por favor, não resolva seu tédio enviando mensagens e mais mensagens para o síndico ou subsíndico, com dúvidas que já foram todas respondidas em manuais e no site. Aliás, você pode até mandar, mas não espere resposta, pois existe vida além das suas urgências.

BOLETIM INFORMATIVO QUINZENAL

14/01/26 a 31/01/26

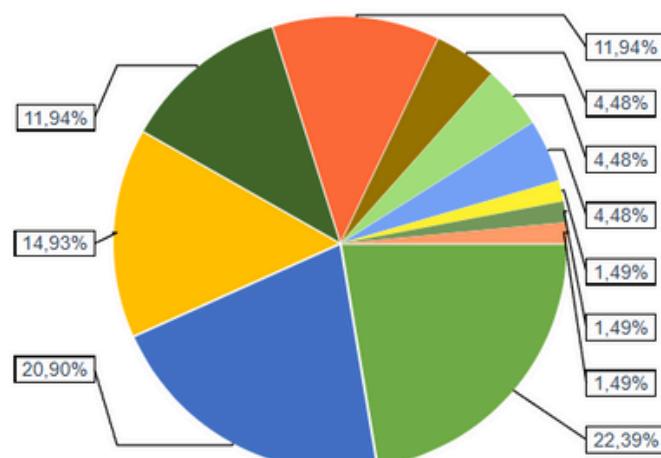
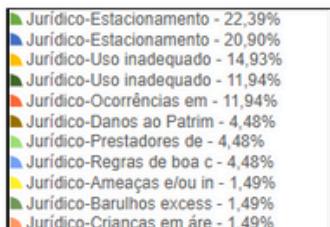
Multas e notificações - dezembro/25

Quantitativo por Setor, Categoria e Classificação

Setor: Jurídico

Categoria	Classificação	Qtde
Estacionamento fora do perímetro da vaga	Primeira Advertência	9
Estacionamento em vaga irregular	Notificação de Advertência	8
Uso inadequado de áreas comuns	Notificação de Advertência	8
Ocorrências em fachada	Notificação de Advertência	7
Uso inadequado facial	Notificação de Advertência	7
Estacionamento fora do perímetro da vaga	Segunda Advertência	4
Estacionamento em vaga irregular	Notificação de Multa	3
Regras de boa convivência	Notificação de Advertência	3
Danos ao Patrimônio	Notificação de Advertência	3
Prestadores de serviços	Notificação de Advertência	3
Estacionamento em vaga irregular	Notificação de Advertência Reiterada	3
Uso inadequado facial	Notificação de Advertência Reiterada	2
Crianças em áreas comuns	Notificação de Advertência	1
Barulhos excessivos	Notificação de Advertência	1
Estacionamento fora do perímetro da vaga	Notificação de Advertência	1
Ameaças e/ou intimidações	Notificação de multa	1
Uso inadequado facial	Notificação de Multa	1
Estacionamento fora do perímetro da vaga	Terceira Advertência	1
Ocorrências em fachada	Notificação de Advertência Reiterada	1
Total do Setor: 19		67
Total Geral: 19		67

Setor - Categoria (Ref. Solicitações)



EWS NEGÓCIOS

ESTAMOS SEMPRE À DISPOSIÇÃO !

Síndico: Edson Wander Santos

Whatsapp: (19) 98187-0179