



BOLETIM INFORMATIVO SEMANAL

28/07 a 03/08/25

Administração Morada do Porto



Corte Energia

No próximo dia **01/08/25**, das **12:00 h às 17:30 h**, haverá interrupção no fornecimento de energia que afetará todo o condomínio, para uma manutenção programada da CPFL

Essa manutenção não é uma solicitação do condomínio, mas sim, faz parte do processo de manutenções externas, programadas pela própria CPFL

Muitos moradores já receberam o aviso enviado pela CPFL, onde são explicados os motivos e orientações, no entanto, como nem todos receberam, vamos reproduzir aqui também.

Dicas para proteção dos seus equipamentos:

- Dentro do possível, retire todos os equipamentos das tomadas, pois pode haver picos de energia durante a manutenção.
- A energia pode ser reestabelecida antes do horário programado, portanto, considere que a rede está energizada e, caso vá aproveitar para fazer alguma manutenção interna no seu apartamento, certifique-se de que o disjuntor interno está desligado.
- A manutenção pode ser adiada sem tempo prévio para aviso, principalmente em caso de mudanças climáticas, como chuvas, que possam prejudicar a manutenção no dia e horário estabelecidos.

Dicas para você durante a manutenção:

- Próximo as 12 horas, não utilize os elevadores, sob risco de acabar ficando preso(a) dentro do equipamento, pois com a interrupção, nenhum equipamento elétrico vai funcionar
- Pessoas com necessidade de equipamentos e aparelhos de suporte à vida devem providenciar meios para manter os equipamentos necessários ligados durante a interrupção, ou então, procurar um local onde o corte não esteja programado.
- Pessoas que trabalham em home office, programem-se para trabalhar em outro lugar.
- Antecipe tudo o que você precisar fazer em relação a sua rotina diária, como almoço, banhos ou qualquer outra atividade que dependa da energia elétrica.
- Com a interrupção no fornecimento a portaria também será afetada, portanto, fatalmente teremos uma lentidão maior na liberação de pessoas e controle de saídas, pois tudo terá que ser feito manualmente. Estamos solicitando reforço no quadro de funcionários nesse dia, para amenizar os problemas.
- Se você marcou alguma coisa com prestadores de serviços, certifique-se de avisá-lo, pois dependendo do trabalho que ele tiver que executar, o serviço pode ser prejudicado e talvez você tenha que remarcar para outro dia.



Corte Energia

- Se você agendou mudança para esse dia, também tenha ciência de que os elevadores não estarão funcionando, portanto, se você achar que é possível subir com a mudança pelas escadas, poderá fazê-la, mas se depender de elevador, vale a pena reagendar também.
- O processo de comunicação via WhatsApp, em especial na portaria, pode ser afetado, pois a rede não estará funcionando, então, fiquem atentos ao celular, pois se necessário, faremos ligações (como nos primórdios da humanidade)

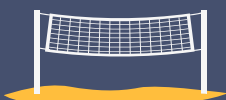


Totem

Mapa do condomínio

Recebemos, na última semana, o totem que será colocado logo depois da entrada, na portaria, contendo o mapeamento de todo o condomínio.

Com esse totem, será mais fácil para quem vier ao nosso condomínio, se situar onde estão localizados os blocos, áreas comuns etc.



Quadra de areia

Manutenção programada

A manutenção da quadra de areia que estava programada para ser realizada no dia 29/07, teve que ser adiada em aproximadamente 2 ou 3 dias, pelo motivo da chuva.



Feirinha

Essa semana tem!

Nessa semana teremos nossa feirinha interna, que acontecerá na próxima quinta-feira, dia 31/07, 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.



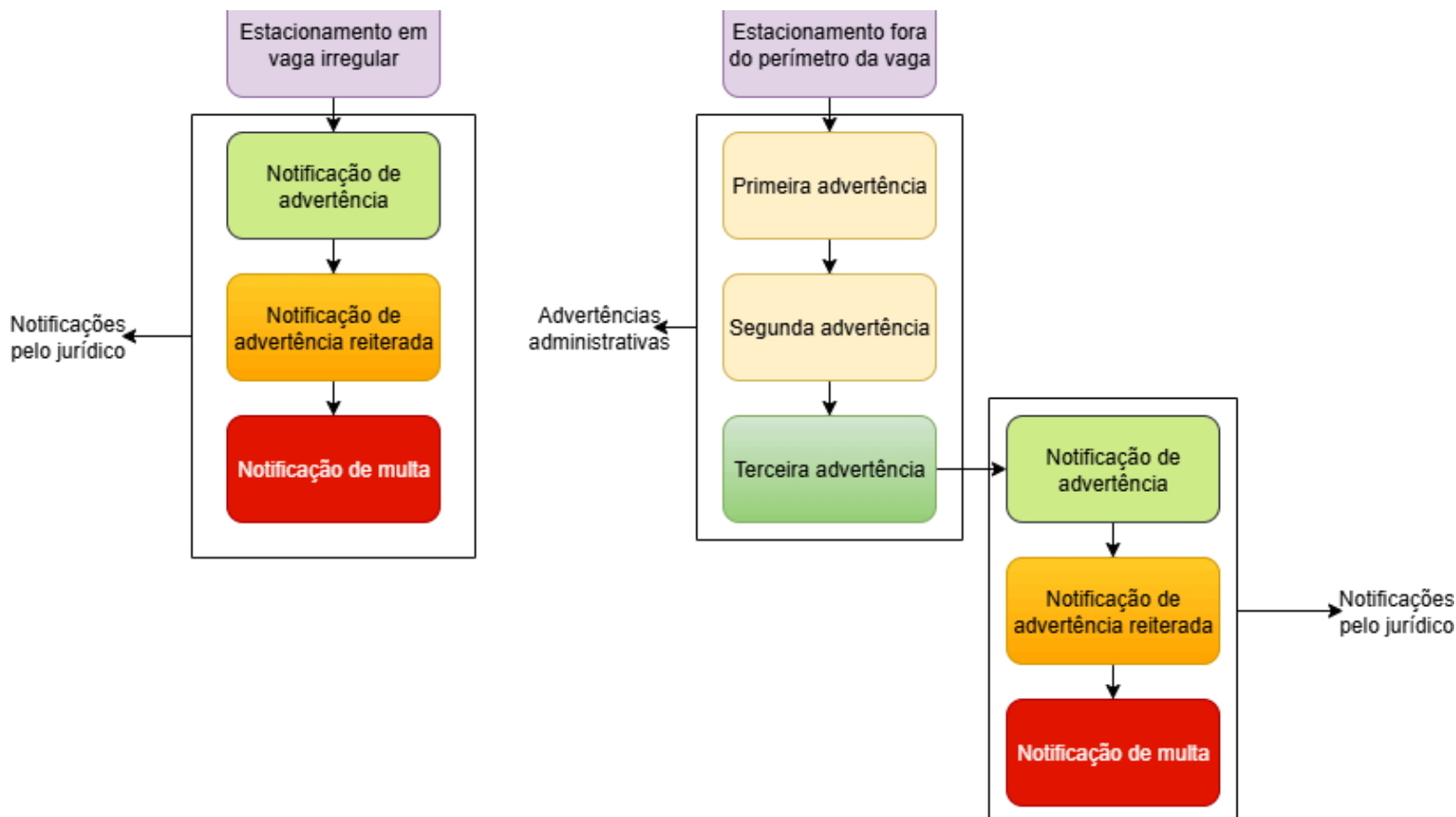
Retorno notificações

Após o assunto ter sido abordado na reunião do dia 22/07 e também após uma enquete, onde os moradores puderam opinar sobre a questão das notificações sobre o estacionamento fora do perímetro da vaga, comunicamos que, a partir da próxima segunda-feira, dia 28/07/25, a equipe da BenSeg já foi orientada sobre o procedimento a ser adotado.

Segue o resultado da enquete:



O procedimento será o seguinte:





Retorno notificações

Estacionamento em vaga irregular (vaga que não é sua):

- Primeira notificação de advertência
- Segunda notificação de advertência reiterada
- Notificação de multa.

Todas essas notificações serão enviadas pelo jurídico.

Resumindo, você só será multado se cometer o mesmo erro três vezes.

Estacionamento fora do perímetro da vaga (fora dos limites da sua vaga):

- Primeira advertência
- Segunda advertência
- Terceira advertência

Até aqui, **todas as medidas são administrativas**, ou seja, não são enviadas pelo jurídico, mas somente pela administração. Com a terceira advertência, seguirá o fluxo abaixo:

- Primeira notificação de advertência
- Segunda notificação de advertência reiterada
- Notificação de multa.

Essas são notificações que serão enviadas pelo Jurídico.

Resumindo, você só será multado se cometer o mesmo erro **cinco vezes**, o que prova que não é do interesse do condomínio que você seja multado, agora, esgotadas todas essas possibilidades, não resta muito o que fazer, pois não será por falta de aviso.



Reunião geral

Aconteceu

No último dia 22/07, nossa primeira reunião geral em formato híbrido.

Tivemos 9 pessoas no presencial e 43 pessoas online, totalizando 52 pessoas.

Considerando o número de apartamentos já entregues, foi um comparecimento muito pequeno, ainda mais quando agora temos as duas modalidades para facilitar ainda mais a participação.

Ressaltamos que as reuniões são os locais para discussões de ideias e pontos divergentes, portanto, quem não participa, abre mão do seu direito de opinar e não adianta depois fazer guerra no grupo, pois como falamos, o grupo não é lugar para discutir assuntos que deveriam ter sido debatidos em conjunto, no espaço correto para tal.

Além disso, por mais acaloradas que sejam as discussões no grupo, eles não tem serventia alguma quando se trata de mudar regras estabelecidas durante uma reunião.



Reajuste DAE

ARES - PCJ

A Agência Reguladora dos Serviços de Saneamento das Bacias dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiaí (ARES PCJ), através da resolução N° 626, DE 08 DE MAIO DE 2025, resolveu reajustar os valores das tarifas praticadas pelo DAE Americana em 5,07% com validade a partir de junho/25.

Os valores mínimos praticados são:

Consumo	Categoria		Categoria	
(m³)	Residencial Social		Residencial Normal	
	Água	Esgoto	Água	Esgoto
De 0 a 6	7,14	7,14	14,30	14,30
7	1,24	1,24	2,47	2,47
8	1,27	1,27	2,53	2,53
9	1,30	1,30	2,61	2,61
10	1,31	1,31	2,63	2,63
11	1,34	1,34	2,69	2,69
12	1,38	1,38	2,74	2,74
13	1,41	1,41	2,82	2,82
14	1,43	1,43	2,86	2,86
15	1,46	1,46	2,92	2,92
16	2,23	2,23	2,97	2,97
17	2,29	2,29	3,06	3,06



Vagas PCD

Estacionamento externo

No estacionamento externo, temos algumas vagas PCD, porém, vale ressaltar que essas vagas são destinadas a pessoas com autorização para uso, portanto, portadoras do cartão para uso de vagas especiais.

A fiscalização dessas vagas é de responsabilidade da GCM, pois como já dissemos várias vezes, são vagas públicas.

Essa semana tivemos carros que foram multados e guinchados por estacionamento sem a devida autorização.

Evite problemas e respeite as vagas sinalizadas.



Manuais

Lançamento dia 01/08/25

Está previsto para o dia 01/08, próxima sexta-feira, o lançamento dos manuais internos que elaboramos.

Serão divulgados os seguintes manuais:

- Manual do Condômino
- Manual do Prestador de Serviços
- Manual do Visitante

O objetivo com esses manuais é tratar todos os tópicos e assuntos recorrentes, de uma maneira mais objetiva e simplificada, facilitando a leitura e a obtenção das informações necessárias, com dicas para facilitar o dia-a-dia no nosso condomínio. Aguardem.



Câmeras Vigilância

Posso ver as imagens?

Até pode, desde que você tenha um Boletim de Ocorrência ou um Mandado Judicial.

Todas as imagens capturadas pelas câmeras de monitoramento são protegidas e sigilosas e não podem ser divulgadas a qualquer pretexto.

Não basta você querer ver uma gravação, solicitar e pronto.

Se você tem alguma suspeita de qualquer infração ou violação sofrida, o caminho é fazer um B.O. e, em posse disso, enviá-lo pelo SAC para a Administração.

Em posse do documento, a Administração fará a solicitação para a empresa INOVA, que é quem gerencia nossas câmeras.

Vamos deixar claro, o monitoramento não serve para dirimir qualquer dúvida trivial, elas fazem parte de um sistema complexo, regulamentado pela LGPD e violar essas regras podem trazer consequências civis e criminais aos responsáveis por manter essas imagens protegidas.

Só reforçando: quer ter acesso a alguma coisa? O primeiro passo é fazer um B.O.



Vizinhos

CONVIVÊNCIA EM SOCIEDADE

Viver em um condomínio residencial é uma experiência que vai além da simples moradia — é compartilhar espaços, respeitar diferenças e construir relações harmoniosas entre vizinhos. Manter um bom convívio social não apenas melhora a qualidade de vida de todos, mas também fortalece a segurança, a organização e o senso de comunidade.

Respeito e Consideração: A Base da Boa Vizinhança

Pequenas atitudes fazem toda a diferença: evitar barulhos excessivos em horários inadequados, cuidar das áreas comuns e respeitar as normas do condomínio são gestos que demonstram empatia e civilidade. Lembre-se de que o silêncio após as 22h, por exemplo, não é apenas uma regra, mas uma forma de garantir o descanso de todos.

Comunicação Clara e Respeitosa

Muitos conflitos podem ser evitados com diálogo. Se algo o incomodar, converse de forma educada com o vizinho antes de levar a questão à administração. Da mesma forma, esteja aberto a ouvir sugestões e críticas construtivas. Um bom relacionamento começa com a disposição para entender e ceder quando necessário.

Participação na Vida do Condomínio

Envolver-se nas reuniões, eventos e decisões coletivas ajuda a criar um ambiente mais unido. A presença ativa dos moradores fortalece a transparência e a eficiência da gestão, além de promover integração entre as famílias.

Solidariedade e Cooperação

Oferecer ajuda a um idoso, supervisionar crianças nas áreas comuns ou mesmo cumprimentar os vizinhos são gestos que reforçam o espírito comunitário. Um condomínio onde as pessoas se conhecem e se ajudam é um lugar mais seguro e agradável para todos.



Vizinhos

Conflitos? Busque Soluções Pacíficas

Desentendimentos podem acontecer, mas a mediação pelo síndico ou conselho condominial deve sempre priorizar o bom senso e a conciliação. Evite discussões públicas e opte por resolver questões de forma civilizada.

Um Condomínio Melhor é Responsabilidade de Todos

A harmonia coletiva depende da contribuição individual. Quando cada morador faz sua parte, o condomínio se transforma em um verdadeiro lar, onde segurança, respeito e bem-estar são compartilhados por todos.



Maus tratos

O que diz nosso Regimento e Convenção sobre Animais e Maus Tratos?

Artigo 59. Será permitida a permanência no interior da unidade habitacional de animais domésticos que não causem incômodo aos demais moradores, devendo manter a área privada limpa de modo a impedir a ocorrência de mau cheiro e o barulho incessante de animais em unidade condominial poderá ensejar em advertência e posterior multa.

Artigo 60. São deveres dos moradores proprietários de animais, por questões de ordem sanitária, manter o animal higienizado, vermifugado e vacinado, sendo permitido ao síndico exigir a carteira de vacinação dele para comprovar que o animal goza de boa saúde.

Artigo 61. É dever dos moradores denunciar maus tratos (Lei 17477/2021, Lei 9605/98 e Lei 14064/2020) aos animais.



Maus tratos

O que diz nosso Regimento e Convenção sobre Animais e Maus Tratos?

Parágrafo Primeiro. Os CONDOMÍNIOS residenciais localizados no Estado de São Paulo, representados por seus síndicos, ou por seus administradores devidamente constituídos, ficam obrigados a comunicar às autoridades policiais a ocorrência ou os indícios de casos de maus-tratos a animais em suas unidades condominiais ou nas áreas comuns.

Parágrafo Segundo. Quando a ocorrência estiver em andamento, a comunicação deve ser realizada de imediato aos órgãos de segurança pública por meio de ligação telefônica ou de aplicativo móvel; quando a ocorrência foi pretérita, a comunicação deve ocorrer em até 24 (vinte e quatro) horas após a ciência do fato, podendo ser realizada por meio eletrônico, utilizando-se o portal da Delegacia Eletrônica de Proteção Animal – DEPA ou em qualquer delegacia de polícia civil no município onde está localizado o CONDOMÍNIO.

Artigo 62. Os animais de estimação deverão ser transportados exclusivamente pelo elevador de serviço, com coleira, não podendo andar soltos ou desacompanhados do tutor CONDÔMINO e somente devem circular nas áreas comuns (garagem, área de passeio e trajeto para área pet), sendo de responsabilidade dos CONDÔMINOS proprietários do animal a recolha de seus dejetos, ficando proibida adentrar, circular e/ou permanecer na área da piscina, quadras, playground e churrasqueiras, podendo permanecer na área comum específica (área pet), caso aprovada a sua instalação no CONDOMÍNIO.

Artigo 63. É proibido deixar o animal de estimação desacompanhado de seu tutor (não sendo permitido crianças menores de 12 anos), bem como, proibida a circulação de animais soltos dentro do CONDOMÍNIO, devendo o CONDÔMINO zelar pela segurança de todos os moradores e visitantes.

BOLETIM INFORMATIVO SEMANAL

28/07 a 03/08/25



Maus tratos

O que diz nosso Regimento e Convenção sobre Animais e Maus Tratos?

Parágrafo Primeiro – É permitido o animal de estimação transitar com o seu tutor da unidade habitacional para acesso à saída do CONDOMÍNIO e/ou acesso à garagem, ficando vedada a circulação pelo CONDOMÍNIO entre as unidades habitacionais/torres.

Resumindo: Havendo comprovação ou denúncia de maus tratos, é **DEVER dos condôminos, síndico ou subsíndico de acionar as autoridades competentes**, sob pena de descumprimento da Lei 17477/2021, Lei 9605/98 e Lei 14064/2020.

Não é questão de julgar ou fazer juízo de valor, mas sim, cumprir uma imposição legal. Compete às autoridades fazer as verificações necessárias para dar seguimento à denúncia, ou então, arquivá-la, uma vez comprovada a saúde e bem-estar do animal.



Convenção

A partir dessa edição, adotaremos a prática de toda semana pegar algum trecho da Convenção do Condomínio ou do Regimento Interno e apresentá-los de forma prática e objetiva.

É importante que todos conheçam a Convenção do Condomínio, pois ela é o documento que norteia todas as ações e regras do regimento interno.

Começaremos falando sobre as vagas, já que esse é o assunto do momento e que tanta polêmica tem gerado.

DO DIREITO AO USO DAS VAGAS DE GARAGEM AOS APARTAMENTOS

Cabe a cada unidade autônoma o direito **DE USO de uma (1) vaga de garagem determinada, conforme anexo 1 que é parte integrante desta convenção.**

Artigo 7º - **Somente será permitido ao condômino estacionar seu veículo automotor na garagem vinculada à unidade habitacional ou outra que tenha posse**, ou ainda, nos lugares pré-determinados no condomínio.

§1º. É proibida a guarda ou colocação de objetos ou móveis de qualquer espécie na vaga de garagem (box do estacionamento), cuja finalidade precípua guarda de veículos deverá ser respeitada.

§2º. **Os veículos do condômino não poderão exceder ao tamanho da vaga de garagem, estando ainda proibido o estacionamento de micro-ônibus, caminhão, van, barcos e carretas.**

§3º. É expressamente proibida a realização de lavagens e/ou reparos de veículos na área das garagens.

ANEXO I

O Anexo I é um complemento da Convenção, onde são listadas todas as vagas e as unidades habitacionais as quais a vaga está relacionada.

No início desse anexo há a seguinte menção: “Cada unidade autônoma (apartamento) **terá o direito ao uso de uma vaga de garagem**, conforme **demarcação determinada** no projeto aprovado em 17/02/2023 pela Prefeitura Municipal de Americana (planta 100.892)”



Convenção

Em outras palavras, no nosso condomínio as vagas já são determinadas no projeto, motivo pelo qual não há previsão e/ou possibilidades para troca de vagas, como muitos querem fazer. O condomínio não tem poder de alterar uma coisa que foi aprovada num projeto registrado na prefeitura, sob pena de infringir às Leis vigentes. Nada há que possamos fazer, pois não é a vontade do síndico, do subsíndico ou de quem quer que seja, é uma DETERMINAÇÃO aprovada em projeto.

Capítulo 1 - Do Objetivo

Parágrafo 1º - **Todos os moradores do Condomínio Morada do Porto Residencial**, sejam proprietários, usuários autorizados, hóspedes ou serviçais, **estão obrigados ao rigoroso cumprimento das disposições do art. 1331 e seguintes do Código Civil brasileiro**, e das disposições residuais da Lei 4591/64 e deste regimento interno.

Parágrafo 2º - A administração do condomínio, representada por seu síndico e subsíndico, está autorizada a exigir o cumprimento das normas deste regimento, tomando as providências cabíveis para sua fiel observância.

Parágrafo 3º - Os condôminos obrigam-se a dar ciência do presente regimento a todos aqueles que, com **sua anuência expressa ou tácita**, venham a ocupar ou transitar pelas dependências comuns ou privativas do condomínio.

Capítulo VIII - Da Garagem

Artigo 28º - **A garagem do condomínio destina-se à guarda de veículos de porte médio** e é de uso exclusivo dos condôminos e moradores das respectivas unidades autônomas.



Convenção

Artigo 30º - Em nenhuma hipótese, ainda que havendo espaço disponível, serão admitidos veículos em número superior às vagas destinadas à respectiva unidade autônoma.

Artigo 31º - Os veículos de uma mesma unidade deverão ser estacionados obrigatoriamente de forma alinhada, a fim de não impedir a passagem ou estacionamento de veículos dos demais condôminos.

Como é possível observar, existem obrigações e deveres para todos e tudo é uma questão de leitura atenta e interpretação da Convenção, pois tudo o que estamos fazendo, em relação às vagas, está amplamente amparado na Convenção.

Diante disso, é OBRIGAÇÃO do síndico e subsíndico fazer valer o estrito cumprimento dos artigos e parágrafos dessa convenção, sob pena de estarem infringindo a Lei.

Não é pessoal, não é questão de tornar o condomínio um presídio, não que aqui nada pode, mas sim, de cumprir aquilo que todos nós concordamos ao comprar um imóvel aqui, afinal, como está descrito no Parágrafo 3º, demos anuência explícita (com assinatura) ou tácita.

A anuência tácita, no contexto jurídico, refere-se à concordância presumida de uma parte com um ato ou situação, decorrente de sua omissão ou comportamento, em vez de uma manifestação expressa. É uma forma de consentimento implícito, onde a falta de oposição ou a ação da parte é interpretada como aceitação.

Resumindo: assinou o contrato de compra e venda, aceitou os termos da Convenção.