MORADA DO

PORTO

RESIDENCIAL

BOLETIM INFORMATIVO SEMANAL

18/08 a 24/08/25

Administração Morada do Porto

BOLETIM INFORMATIVO SEMANAL

18/08 a 24/08/25

Barulhos

Medição ruídos

Informamos que o condomínio fez a aquisição de um decibilímetro, com certificado INMETRO, para que possamos começar a fazer aferições mais precisas dos barulhos, alvos de inúmeras reclamações.

Ressaltamos que o processo de identificar e atuar nos casos de barulhos não é fácil, motivo pelo qual, vamos agora contar com um equipamento específico, mas que ainda assim, não vai garantir 100% de eficiência.

Toda vez que houver alguma reclamação de barulho em excesso, comuniquem imediatamente a PORTARIA, pois será o ronda ou o zelador que serão os responsáveis por se dirigirem ao local para fazer a constatação.

Em muitos casos, será necessário também fazer a medição dentro do apartamento do reclamante, para ter certeza de que o barulho está acima do permitido.

Não havendo constatação ou condições para a constatação, o condomínio se vê impossibilitado de tomar qualquer medida, exceto, se você, reclamente, fizer uma denúncia via SAC, pois aí utilizaremos a sua denúncia para tomar medidas, como notificações ou multas.

Lembramos que, em caso de denúncia, você sempre será identificado.

A previsão para o recebimento desse equipamento é até o dia 05/09, mas caso venhamos a receber antes, avisaremos.

Salão Festas

Uso de móveis locados

Nas festas realizadas no salão de festas ou memso nas churrasqueiras, é bastante comum o morador locar decorações, mais mesas ou cadeiras, entre outros equipamentos e não há nenhum problema com isso, porém, uma coisa precisa ficar clara: se você locou o salão de festas para o domingo, você só poderá deixar suas coisas no salão no domingo.

Isso é uma regra básica que evita garantir o mesmo direito de uso ao espaço a todos os moradores, pois se houver outra locação, no sábado, por exemplo, não há como você guardar seus itens já no sábado, pois nesse dia, outra pessoa pagou pela locação e é ela quem tem o direito de uso, até às 08 horas do dia seguinte, quando ela terá que deixar tudo livre para que você possa usar.

Diante disso, nunca contem com a regra de que o salão não terá outras locações e que você poderá antecipar sua entrada, pois isso poderá não acontecer e o condomínio não terá responsabilidade alguma em ter que achar um lugar para acondicionar os seus materiais antecipadamente.

Programe-se para o dia que você alugou e evite problemas.

Posso deixar coisas no salão para retirar no outro dia? Desde que seja até às 08 horas da manhã, pode. Depois disso, a equipe de apoio vai retirar e deixar fora do salão, liberando para o próximo.

Administração Morada do Porto

BOLETIM INFORMATIVO SEMANAL

18/08 a 24/08/25

Fachadas

Notificações sobre fachadas

Comunicamos que na última semana reiniciamos as inspeções de fachadas, pois existem muitas coisas em desacordo com o Regimento Interno e que precisam ser ajustadas.

Inicialmente, estamos notificando e dando prazos para que os ajustes sejam feitos, conforme consta na Convenção do Condomínio e Regimento Interno, no entanto, nos casos de reincidência após os prazos esgotados, as unidades poderão ser multadas.

Alguns exemplos de inadequações:

- Vasos de plantas pendurados em sacadas sem telas;
- Varais de roupas acima da altura do guarda-corpo;
- Sacada técnica usada como depósito de materiais;
- Envidraçamentos feitos fora das especificações técnicas;
- Troca do spot das sacadas e substituições por lustres diversos;

Lembrando a todos que isso não é uma exigência da atual administração, mas sim, daquilo que foi definido como fachada e que consta na Convenção do empreendimento, portanto, que não podem ser alterados, exceto de aprovados em assembleia, por ⅔ dos votos de todas as unidades.

No final desse boletim, na parte do Regimento Interno, colocamos todos os artigos que falam sobre esse assunto.

SAC

Usuários não cadastrados

Solicitamos a todas as pessoas que nunca fizeram contato via SAC, para que adicionem o número em seus contatos e enviem uma mensagem.

Se você não estiver cadastrado, o robô irá solicitar algumas informações básicas para o seu cadastro.

Por favor, responda às perguntas e aguarde a confirmação do seu cadastro.

Lembramos que, em pouco tempo, o SAC será a única forma oficial de comunicação com o condomínio e será por lá que toda solicitação deverá ser realizada.

Número SAC: (19) 99936-8522

Carro e Moto

Podem ficar na mesma vaga?

Artigo 127. As motocicletas, carretas, mini-buggys, Jet-ski e similares poderão ficar estacionados na garagem, desde que ocupem somente a vaga do apartamento, não ultrapassando a demarcação da vaga, sendo vedado o estacionamento de mais de um veículo na vaga se ultrapassar a demarcação.

Resumindo: pode, desde que os dois não ultrapassem os limites da sua vaga.

Administração Morada do Porto

MORADA DO PORTO
RESIDENCIAL

BOLETIM INFORMATIVO SEMANAL

18/08 a 24/08/25

Lava Jato

Equipamento industrial

O condomínio adquiriu uma lava jato de alta pressão e industrial, para ser utilizada nas atividades de manutenção e limpeza das áreas comuns.
Com esse equipamento conseguiremos efetuar a limpeza de calçadas, piscina, grades entre outros.
O valor total da aquisição foi de R$ 2750,00, parcelados em 6 vezes no boleto, com a empresa Luitex.
Salientamos que o valor é maior, pois não se trata de um equipamento para uso doméstico.

Edifício Garagem

Lavagem

Nos dias 20 e 21 de agosto (quarta e quinta-feira), estaremos fazendo a lavagem do edifício garagem.
Solicitamos aos moradores que estão estacionando no térreo, para que estacionem no primeiro andar. Estaremos liberando o acesso, já que remanejar todos os carros para outras vagas vai ser difícil, dado o volume de veículos.
As entradas laterais do térreo ficarão interditadas até a conclusão do serviço.
Assim que a lavagem for concluída, avisaremos para que todos possam retornar aos seus lugares.

Administração Morada do Porto

MORADA DO PORTO RESIDENCIAL

BOLETIM INFORMATIVO SEMANAL

18/08 a 24/08/25

Notificações

O que está acontecendo no condomínio?

Como uma das frases que a administração mais ouve é a de que “nada está sendo feito”, resolvemos começar a divulgar, quantitativamente, o total de notificações aplicadas por período.
Nessa primeira edição, divulgamos desde o início da adoção do sistema de SAC como ferramenta de notificações (início do mês passado) até a data de hoje.
A partir da próxima edição, divulgaremos sempre o total semanal e, depois, o total mensal.

Totalização Por Categoria

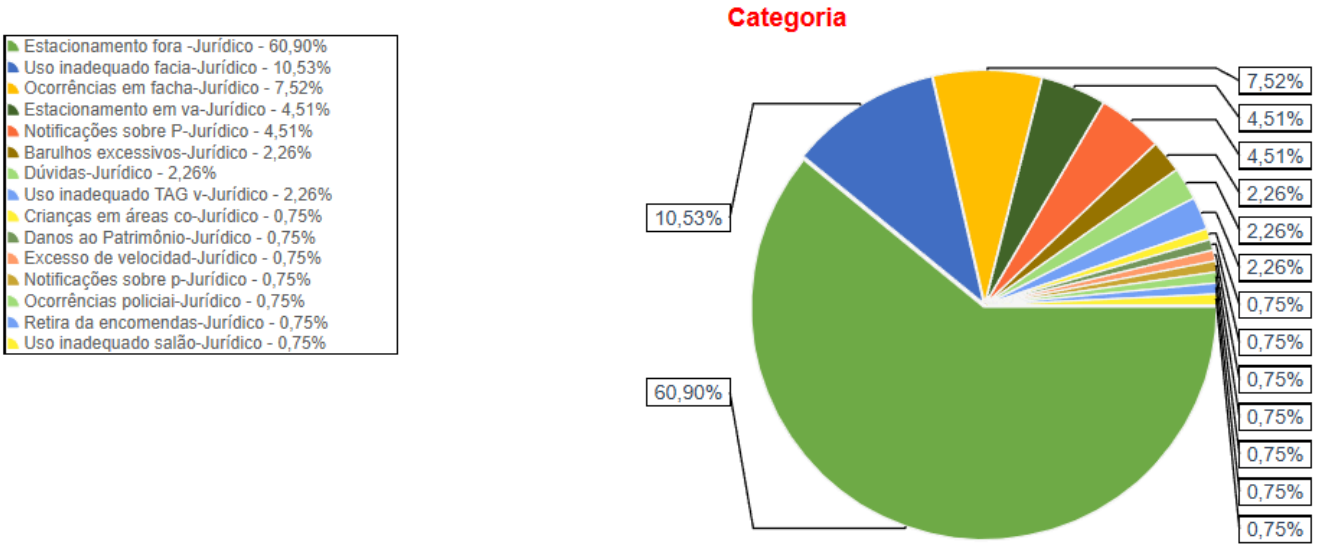
Categoria	Quantidade	%
Estacionamento fora -Jurídico	81	60,90%
Uso inadequado facia-Jurídico	14	10,53%
Ocorrências em facha-Jurídico	10	7,52%
Estacionamento em va-Jurídico	6	4,51%
Notificações sobre P-Jurídico	6	4,51%
Barulhos excessivos-Jurídico	3	2,26%
Dúvidas-Jurídico	3	2,26%
Uso inadequado TAG v-Jurídico	3	2,26%
Crianças em áreas co-Jurídico	1	0,75%
Danos ao Patrimônio-Jurídico	1	0,75%
Excesso de velocidad-Jurídico	1	0,75%
Notificações sobre p-Jurídico	1	0,75%
Ocorrências policiai-Jurídico	1	0,75%
Retira da encomendas-Jurídico	1	0,75%
Uso inadequado salão-Jurídico	1	0,75%
Total Geral: 15	**133**	**100,00%**

Foram 15 tipos de notificações, que geraram 133 notificações , sendo que as três maiores categorias foram: carros estacionados fora do perímetro da vaga, uso irregular de facial (liberar visitantes ou prestadores) e ocorrências em fachadas, que contemplam qualquer tipo de irregularidade em fachadas.
A representação em termos percentuais, segue no gráfico abaixo:

Administração Morada do Porto

BOLETIM INFORMATIVO SEMANAL

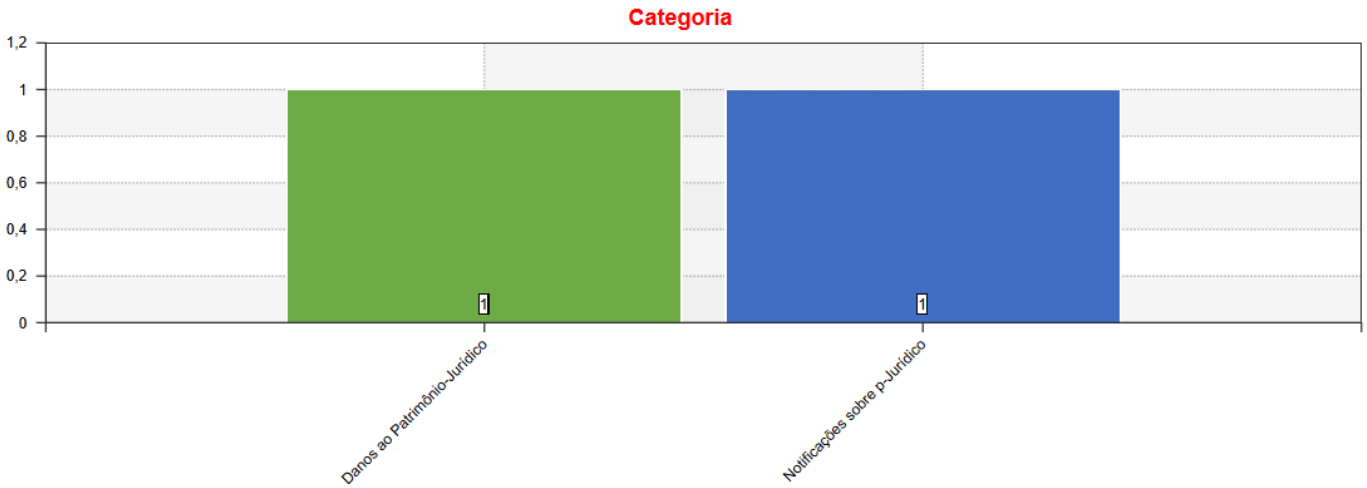
18/08 a 24/08/25



Desse total de notificações, duas multas foram aplicadas nesse período, sendo uma por danos ao patrimônio e uma referente a pets.

Totalização Por Categoria

Categoria	Quantidade	%
Danos ao Patrimônio-Jurídico	1	50,00%
Notificações sobre p-Jurídico	1	50,00%
Total Geral: 2	**2**	**100,00%**

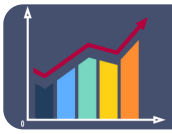


Esse total reflete um mês de notificações, pois as anteriores não estão no sistema, então, não temos como gerar relatórios, mas não significa que não foram feitas.

Administração Morada do Porto

BOLETIM INFORMATIVO SEMANAL

18/08 a 24/08/25



Nossos números

Vamos entender um pouco do condomínio e nossa rotina?

Aproveitando que estamos falando em números, vamos a mais alguns dados interessantes.
Como você deve saber, nosso condomínio é composto por 896 unidades autônomas, ou seja, apartamentos.
Desses 896, foram entregues até o momento 560 unidades. Os número apresentados abaixo representam de onde saímos, quando os primeiros moradores chegaram, lá em novembro de 2023 e até os dias atuais.
Com esses dados reais, também faremos uma projeção de onde vamos chegar. Vamos aos números!

Números relacionados a moradores e veículos:

- Unidades entregues: 317
- Moradores cadastrados: 1043
- Média por apartamento: 3,30

Números relacionados a portaria:

- Entregas / dia (Mercado Livre, Shopee, Correios e outros) : 70
- Prestadores de serviços / dia: 30
- Entradas e saídas diárias pelos portões: 4370

Observação sobre fluxo de veículos:

A média diária de 4.370 passagens equivale a 61 veículos por hora (aproximadamente 1 por minuto).

Números relacionados ao SAC:

- Total de atendimentos pelo WhatsApp: 11 / dia
- Total de atendimentos por Ticket: 5,4 / dia

Administração Morada do Porto

BOLETIM INFORMATIVO SEMANAL

18/08 a 24/08/25

Projeções para 2026 e 2027

Vendas de Apartamentos
- 2026 (até junho): 560 unidades
- 2027/2028 (final/início): 896 unidades

Estimativa de Moradores
- 2026 (até junho): 1.850
- 2027/2028 (final/início): 2.950

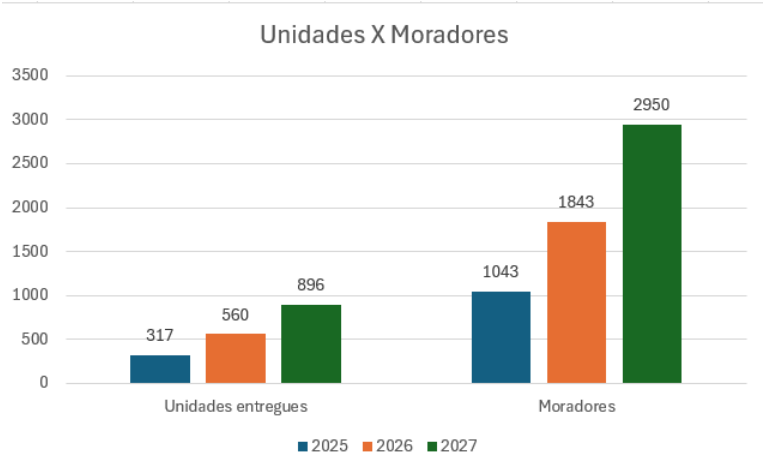
Portaria
- **Entregas (Mercado Livre, Shopee, Correios, etc.)**
  - 2026: 124 / dia
  - 2027: 198 / dia

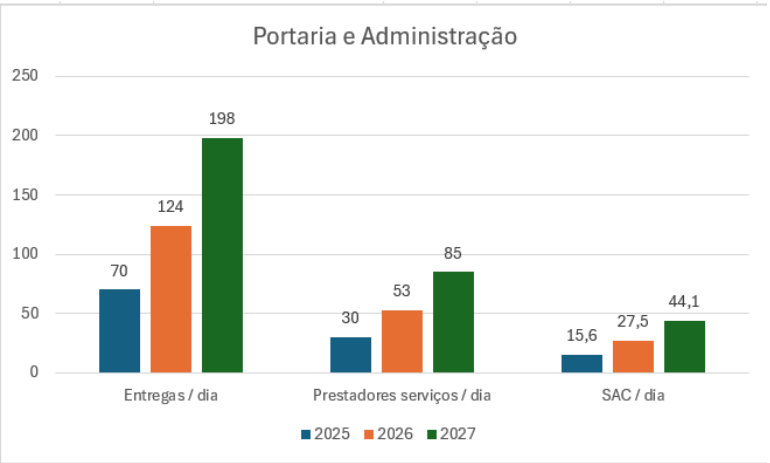
Portaria
- **Prestadores de Serviço**
  - 2026: 53 / dia
  - 2027: 85 / dia

- **Entradas e Saídas Diárias**
  - 2026: 7.721 / dia
  - 2027: 12.360 / dia

SAC (Atendimentos)
- **WhatsApp**
  - 2026: 538 / dia
  - 2027: 862 / dia
- **Ticket**
  - 2026: 288 / dia
  - 2027: 461 / dia

Projeções Gráficas





Administração Morada do Porto

BOLETIM INFORMATIVO SEMANAL

18/08 a 24/08/25

Por que esses números são importantes?

Com 1.043 moradores (e crescendo para 3.000 ou mais em breve), precisamos otimizar nosso atendimento para servir a todos com qualidade.

Como resolver suas dúvidas de forma eficiente:

1. **Primeiro passo: Consulte**
   - Site do condomínio
   - Blog informativo
   - Manuais disponíveis
   - Estes recursos foram criados para responder às perguntas mais frequentes
2. **Se não encontrar resposta:**
   - Registre um SAC (nos ajuda a identificar necessidades de atualização dos materiais)
3. **Emergências:**
   - Contate a portaria (único setor disponível 24h/7dias)

Por que essa organização é necessária?

- Atendemos centenas de moradores diariamente
- Cada dúvida individual demanda tempo de toda a equipe, causando sobrecarga com dúvidas corriqueiras e causando lentidão em ações mais amplas que podem trazer melhorias a todos nós.
- Direcione sua dúvida para o canal e pessoa mais adequada. Lembre-se, numa empresa, você não manda mensagem toda hora para o diretor ou presidente, você segue uma hierarquia. Aqui a lógica é a mesma, pois pensem que não somos diferentes de uma empresa de médio a grande porte.

Solicitamos sua colaboração:

- Antes de enviar perguntas individuais, consulte os materiais disponíveis
- Lembre-se: sua cooperação permite atendermos a todos com maior eficiência

Juntos podemos manter um condomínio bem organizado, onde todos têm suas necessidades atendidas de forma ágil e justa.

Uma última dica:
Antes de dizer que nada está sendo feito, pense um pouco nesses números apresentados, talvez eles te ajudem a entender que talvez **as coisas só não estejam sendo feitas da forma como você quer**, mas **não significa que nada está sendo feito**.
Entendemos suas necessidades, mas as ações aqui sempre serão com foco no coletivo em detrimento ao individual.

Administração Morada do Porto

MORADA DO PORTO RESIDENCIAL

BOLETIM INFORMATIVO SEMANAL

18/08 a 24/08/25

Grupos de WhatsApp

1. Objetivo do Grupo

- O grupo é exclusivo para assuntos relacionados ao condomínio (avisos, manutenções, eventos, etc.).
- Evitar discussões pessoais, polêmicas ou assuntos não relacionados à vida condominial.

2. Respeito e Educação

- Proibido ofensas, xingamentos, discriminação ou qualquer forma de desrespeito.
- Evitar discussões acaloradas. Quando houver alguma discussão nesse sentido acontecendo, o grupo será fechado temporariamente.

3. Evitar Spam e Correntes

- Não compartilhar mensagens em cadeia, promoções, links não relacionados ou fake news.
- Evitar excesso de figurinhas, áudios longos ou mensagens repetidas.

4. Privacidade

- Não divulgar números ou informações pessoais de moradores sem autorização.
- Evitar prints de conversas particulares. Cuidado com os processos!

5. Denúncias e Reclamações

- Reclamações sobre barulho, animais ou problemas comuns devem ser feitos via SAC, para evitar tumultos e discussões desnecessárias.
- Se necessário, acionar o síndico ou administração, evitando exposição pública.

6. Avisos do Síndico/Administração

- Mensagens oficiais do síndico ou administradores devem ser destacadas (podem ser fixadas).
- Evitar interromper com muitas mensagens quando houver avisos importantes.

7. Proibido Venda ou Divulgação

- Não usar o grupo para vender produtos ou serviços, pois temos um grupo só para isso.

8. Moderadores e Remoção

- O síndico ou administradores podem remover mensagens inadequadas ou membros que desrespeitarem as regras.

Administração Morada do Porto

BOLETIM INFORMATIVO SEMANAL

18/08 a 24/08/25

Regimento Interno

CAPÍTULO III
REGRAS PARA UTILIZAÇÃO DA UNIDADE (ÁREA PRIVADA)

Artigo 57. No interior de cada unidade habitacional os moradores deverão portar-se de modo a proporcionar o bem-estar dos demais CONDÔMINOS, mantendo as regras de ordem, bons costumes, segurança, respeitando o descanso dos demais.

Artigo 58. Deverá o CONDÔMINO guardar silêncio (**som abaixo de 50 decibéis**) na unidade habitacional que ocupa no horário noturno, **das 22h00 às 7h59**. Durante o dia (**das 8h00 às 21h59**) deverá utilizar aparelhos eletrônicos (televisor, aparelho de som, eletrodomésticos e eletroeletrônicos) e instrumentos musicais de modo que **não produza som acima do limite de 55 decibéis**, parâmetros estabelecidos na legislação municipal, devendo agir de maneira discreta de forma a não incomodar outros moradores, especialmente o morador da unidade abaixo, evitando a utilização de calçado que produza barulho (sapato feminino com salto alto, sapato com solado de couro, etc.).

§1º. O morador incomodado com ruídos excessivos de uma unidade vizinha poderá solicitar ao condomínio a medição do volume com um decibelímetro, a ser realizada por prestadores de serviço, com o zelador ou ronda, **cabendo ao CONDÔMINO as providências necessárias contra o vizinho que perturbe, sem prejuízo de aplicação de multa pelo CONDOMÍNIO,**

Importante:

- Sem medição comprovada não há punição.
- Se o barulho não for constatado, o morador incomodado pode considerar isolamento acústico em seu apartamento.
- Muito cuidado com a exposição indevida de pessoas nos grupos
- Eventuais processos judiciais podem ser considerados pela parte incomodada, mas lembrando que caberá ao denunciante o ônus da prova.

Administração Morada do Porto

MORADA DO PORTO RESIDENCIAL

BOLETIM INFORMATIVO SEMANAL

18/08 a 24/08/25

Regimento Interno

Artigo 70. É proibido colocar anúncios, cartazes, letreiros em janelas, portas, paredes, fachadas, ou ainda, em qualquer lugar visível da parte externa do edifício. Igualmente proibido a colocação de películas nas janelas dos apartamentos (insulfilm), salvo autorização em Assembleia pelo voto de 2/3 (dois terços) dos presentes, devendo ser respeitado o padrão estabelecido para que não destoe do conjunto arquitetônico.

Artigo 71. É proibido lavar janelas, venezianas e parapeitos jogando água ou qualquer produto de limpeza que possa escorrer para os apartamentos de andares inferiores, ficando o CONDÔMINO responsável perante o CONDOMÍNIO pelo pagamento de qualquer dano que venha a causar na fachada do prédio, tais como sujidade, mancha na pintura, etc.

Artigo 72. É proibido estender ou colocar roupas, calçados, varais, tapetes, vasos, panelas ou qualquer outro objeto nas janelas, parapeitos e nem nas redes de proteção, com exceção de varal de chão ou retrátil, desde que não ultrapasse (no todo ou em parte) a altura do guarda-corpo.

Artigo 73. É proibido bater ou lavar tapetes, cortinas, toalhas, capachos, nas janelas ou nas áreas comuns do CONDOMÍNIO, bem como, executar qualquer serviço doméstico fora dos apartamentos.

Artigo 74. É proibido lançar pelas janelas, portas,sacada ou área de serviço, objetos de qualquer natureza, inclusive fósforo, pontas de cigarro, lixo orgânico ou reciclável, ou qualquer tipo de substância, entre outros, podendo o CONDÔMINO responder por perdas e danos causados ao CONDOMÍNIO ou demais moradores.

Administração Morada do Porto

MORADA DO PORTO RESIDENCIAL

BOLETIM INFORMATIVO SEMANAL

18/08 a 24/08/25

Regimento Interno

Artigo 75. De acordo com a Lei que rege a matéria condominial é proibido qualquer CONDÔMINO de mudar a forma da fachada do edifício, incluindo as sacadas, inclusive usar vidros diversos, toldos, luminárias, efetuar pinturas e revestimentos de parede em geral em cores e tonalidades diferentes das usadas nas portas, janelas ou mesmo fechar ou gradear varandas dos apartamentos, gradear externamente as respectivas janelas, bem como não é permitido a instalação de fechaduras, molduras ou pintura de portas dos corredores internos em cor diferente da existente atualmente, a não ser nos aprovados em Assembleia, conforme quórum específico. Entretanto, fica aprovada e permitida, ao CONDÔMINO que assim o desejar, a colocação de “telas de nylon” no padrão decidido pela maioria em Assembleia ou já constante do projeto arquitetônico da construtora e incorporadora. Fica permitida a instalação de aparelho de ar-condicionado conforme projeto aprovado pela construtora, devendo, obrigatoriamente, ser colocado no lugar apropriado e existente para tal fim, sendo vedado o despejo de água retirada do ambiente sobreáreas comuns internasou externas do edifício.

Artigo 76. Não será permitida a colocação de qualquer espécie de antena de rádio e televisão, devendo o CONDÔMINO fazer uso exclusivamente da antena coletiva existente ou as aprovadas em assembleia.

Administração Morada do Porto