



# MANUAL DO MORADOR

## Sumário

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| <b>1. Apresentação do Condomínio</b>            | 4  |
| <b>1. Entrega de Chaves</b>                     | 5  |
| 1.1. Peguei minhas chaves. O que faço agora?    | 5  |
| 1.2. Ligação da CPFL                            | 6  |
| 1.3. Ligação COMGAS                             | 6  |
| 1.4. Ligação Água                               | 7  |
| <b>2. Contas Cobradas com o Condomínio</b>      | 7  |
| <b>3. Obras</b>                                 | 7  |
| 3.1. Obras no apartamento                       | 7  |
| 3.2. Minha obra foi aprovada. O que faço agora? | 8  |
| 3.3. Horários para obras                        | 9  |
| 3.4. Instalação de ar-condicionado              | 10 |
| 3.5. Instalação de fogão                        | 11 |
| 3.6. Envidraçamento de sacada                   | 11 |
| 3.7. Telas de proteção nas janelas              | 12 |
| 3.8. Fechaduras eletrônicas                     | 12 |
| 3.9. Chuveiros                                  | 12 |
| <b>4. Mudanças</b>                              | 12 |

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| <b>5. Vagas</b>                                          | 13 |
| 5.1. Vagas de estacionamento                             | 13 |
| 5.2. Vagas para visitantes                               | 14 |
| 5.3. Estacionamento irregular                            | 14 |
| <b>6. Acesso de Visitantes</b>                           | 15 |
| 6.1. Acesso visitantes salão de festas ou churrasqueiras | 15 |
| <b>7. Lixeiras</b>                                       | 16 |
| 7.1. Lixo orgânico                                       | 16 |
| 7.2. Lixo reciclável                                     | 17 |
| 7.3. Óleo de cozinha                                     | 17 |
| 7.4. Vidros                                              | 17 |
| <b>8. Lazer</b>                                          | 18 |
| 8.1. Churrasqueiras                                      | 18 |
| 8.2. Salão de Festas                                     | 18 |
| 8.3. Quadras poliesportivas e de areia                   | 19 |
| 8.4. Futebol Society                                     | 19 |
| 8.5. Piscina                                             | 19 |
| 8.6. Playground                                          | 20 |

|            |                                                         |           |
|------------|---------------------------------------------------------|-----------|
| 8.7.       | Crianças em áreas comuns .....                          | 20        |
| <b>9.</b>  | <b>Animais de estimação .....</b>                       | <b>21</b> |
| <b>10.</b> | <b>Regras de Convivência .....</b>                      | <b>22</b> |
| 10.1.      | Respeito e consideração: a base da boa vizinhança ..... | 22        |
| 10.2.      | Comunicação clara e respeitosa .....                    | 22        |
| 10.2.      | Participação na vida do condomínio .....                | 22        |
| 10.3.      | Solidariedade e cooperação .....                        | 23        |
| 10.4.      | Conflitos? Busque soluções pacíficas.....               | 23        |
| 10.5.      | Um Condomínio melhor é responsabilidade de todos        | 23        |
| 10.6.      | Algumas dicas para a boa convivência .....              | 23        |
| <b>11.</b> | <b>Telefones Úteis .....</b>                            | <b>26</b> |
| <b>12.</b> | <b>Nosso site .....</b>                                 | <b>26</b> |
| <b>13.</b> | <b>Canais Oficiais.....</b>                             | <b>26</b> |
| <b>14.</b> | <b>Documentos Oficiais do Condomínio.....</b>           | <b>27</b> |

## 1. Apresentação do Condomínio

Primeiramente, seja muito bem-vindo(a)! Vamos fazer uma rápida apresentação do condomínio.

O condomínio Morada do Porto Residencial foi inaugurado em outubro de 2023 e, na primeira fase, foram entregues 560 apartamentos, do total de 896 que compõem todo o empreendimento.

A estimativa é que, em plena ocupação, tenhamos em torno de 3500 pessoas morando aqui.

Nosso condomínio dispõe de várias opções de lazer, como por exemplo, uma piscina com raia olímpica, uma piscina infantil, um salão de festas com capacidade para 60 pessoas, duas quadras poliesportiva, uma quadra de areia, uma quadra de futebol Society, playground, quiosques para convívio e lazer, churrasqueiras e espaço pet.

Para que nosso condomínio seja um lugar agradável e gostoso de morar, precisamos estabelecer algumas

regras de convívio social, pois tudo aqui é muito grande, então, sempre precisamos pensar em ações de grande porte, estabelecer regras já pensando na ocupação máxima e agir sempre pautados nas boas práticas de conduta em sociedade e na nossa Convenção e Regimento Interno.

O objetivo desse manual é esclarecer alguns pontos fundamentais para que esse convívio harmônico possa acontecer, porém, é impossível abordar todos os assuntos aqui, já que a leitura ficaria cansativa.

Para maiores detalhes, consulte sempre o Regimento Interno, pois todas as nossas ações estão pautadas nele.

Na dúvida, sempre consulte nosso site: <https://moradadoporto.com.br>, pois lá sempre estará disponibilizada a última versão.

### 1. Entrega de Chaves

#### 1.1. Peguei minhas chaves. O que faço agora?

Assim que receber suas chaves, você terá muitas coisas para providenciar. Vamos tornar essa tarefa mais simples com algumas orientações, que são:

- a) Enviar um e-mail para **administracao@grupobernardinelli.com.br**, com uma cópia do seu contrato de compra ou seu contrato de locação, além de cópia dos seus documentos pessoais. No caso da locação, é importante que no contrato constem os nomes de todas as pessoas que vão residir no apartamento.
- b) A administradora vai receber seus documentos e proceder o seu cadastro no sistema administrativo. Você receberá o retorno de confirmação através do e-mail enviado, num prazo de até 24 horas.
- c) Em posse da confirmação, você deverá voltar no setor administrativo do condomínio para seguir com os passos da liberação do seu apartamento.
- d) Você será orientado a baixar o aplicativo GRUVI, que é usado pela administradora e pelo condomínio. Através dele você receberá informes oficiais, poderá votar em assembleias, poderá fazer reservas de churrasqueiras ou salão de festas, consultar suas taxas de condomínio, ver a prestação de contas, entre muitas outras funcionalidades.
- e) Ainda na administração, você deverá preencher uma ficha cadastral, com todos os seus dados, para a sua inclusão no nosso sistema interno e para nosso arquivo.
- f) Você será orientado sobre os procedimentos para cadastro de TAG veicular e sobre o cartão do carrinho de compras, que fica disponível no andar térreo de cada bloco, atrás da porta corta-fogo.

## CONDOMÍNIO MORADA DO PORTO RESIDENCIAL – AMERICANA / SP

### 1.2. Ligação da CPFL

Você será orientado sobre como proceder a solicitação para ligação da CPFL, que deve ser presencial, no escritório de Americana, que fica Rua Tercilio Brunelli Nº 38, São Manoel – CEP: 13.472-070, com atendimento de Segunda à Sexta das 08h às 16h. Leve uma cópia do seu contrato de compra (somente a primeira página), além dos documentos pessoais.

**Importante:** solicitar a ligação para o seguinte endereço Avenida Padre Oswaldo Vieira de Andrade, 1330, Terramérica III – CEP: 13.468-881

Para a ligação da CPFL não é necessário ter ninguém no apartamento.

Depois que você receber a confirmação da ligação, peça ao zelador, através do número (19) 99741-8554, para que ele ligue a chave geral do seu apartamento, no pavimento térreo de cada bloco.

**Importante:** somente o zelador está autorizado a executar esse procedimento.

### 1.3. Ligação COMGAS

Para solicitar a ligação do Gás, você deverá entrar em contato com a COMGAS, através do número: **0800 110 197**.

**Importante:** solicitar a ligação para o seguinte endereço Avenida Padre Oswaldo Vieira de Andrade, 1330, Terramérica III – CEP: 13.468-881

Para a ligação da COMGAS é necessário ter alguém acompanhando o processo. No dia agendado para a ligação é importante que você ou alguém autorizado por você, fique de prontidão, pois a COMGÁS não marca um horário e as visitas podem ocorrer ao longo do dia.

## CONDOMÍNIO MORADA DO PORTO RESIDENCIAL – AMERICANA / SP

### 1.4. Ligação Água

Para a ligação da água, basta pedir ao zelador para ele fazer a abertura do registro do seu apartamento.

## 2. Contas Cobradas com o Condomínio

Junto com a sua taxa de condomínio, você também receberá a cobrança da água. A leitura é feita pelo próprio condomínio, que envia as contas de consumo para a administradora incluir na cobrança.

Apenas para esclarecimento, todo apartamento tem seu hidrômetro.

Contas da CPFL e COMGAS são pagas diretamente para as concessionárias. A conta poderá ser entregue impressa no condomínio ou por e-mail, mediante a sua opção no momento do cadastro.

Dúvidas sobre a cobrança do condomínio podem ser esclarecidas pelo aplicativo GRUVI, que mostra o que está sendo cobrado em cada mês.

## 3. Obras

### 3.1. Obras no apartamento

Antes de iniciar qualquer obra no seu apartamento, você precisa falar com um profissional da sua confiança, que irá elaborar a ART / RRT / TRT e o Memorial Descritivo da sua obra.

#### Obras que exigem ART:

- Elétrica;
- Gás encanado
- Hidráulica;
- Pisos;
- Revestimentos;
- Gesso;
- Iluminação;

## CONDOMÍNIO MORADA DO PORTO RESIDENCIAL – AMERICANA / SP

- Alvenaria de construção ou demolição (creio que aqui não seja o caso devido alvenaria estrutural);
- Infraestrutura e ar-condicionado;
- Envidraçamento da sacada (item de alta periculosidade com risco de queda. A loja é deve fornecer a ART)

### Obras que não precisam de ART:

- Pintura
- Marmoraria
- Piso laminado ou vinílico
- Instalação de móveis

Com esses documentos em mãos, envie-os para o setor de obras do condomínio, através do e-mail: [obras@moradadoporto.com.br](mailto:obras@moradadoporto.com.br) ou através do SAC, na opção **4 - Obras** e depois na opção **2 - Enviar Documentos**

O **prazo para retorno** será de **5 dias úteis** para cada solicitação ou dúvida enviada.

Antes de iniciar a obra, você deve ter o retorno do setor.

O setor de obras não é um setor para você tirar dúvidas sobre sua reforma, pois isso compete ao seu engenheiro responsável.

O setor de obras apenas fará a conferência e fiscalização dos documentos enviados, para atestar, ao final da obra, que tudo o que foi descrito e aprovado foi de fato executado.

Para maiores informações sobre obras, consulte nosso site através do link: <https://moradadoporto.com.br/faq/>

Lá você vai encontrar muitas outras informações, além do projeto técnico para o envidraçamento técnico da sacada e outras formas de contato e orientações.

### 3.2. Minha obra foi aprovada. O que faço agora?

Depois que sua obra for aprovada, você deve enviar para a portaria a autorização dos prestadores de serviços que vão executar as obras no seu apartamento.

## CONDOMÍNIO MORADA DO PORTO RESIDENCIAL – AMERICANA / SP

Esse envio também poderá ser feito através do nosso SAC, na opção **3 – Portaria** e depois opção **6 – Autorização de prestadores de serviços**.

É importante citar a empresa, o nome completo do prestado, um documento com foto, além dos dias que esse prestador trabalhará no seu apartamento.

**Importante:** sempre orientar seu prestador a passar pela portaria, fazer o cadastro no sistema do condomínio e acessar o condomínio através do portão de carga e descarga.

Não é permitido que prestadores entrem pelo portão de moradores.

Da mesma forma, todo prestador de serviços deverá sempre usar os elevadores de serviços, pois eles possuem proteção para não danificar o interior dos elevadores.

### 3.3. Horários para obras

As obras poderão ser realizadas dentro dos seguintes dias e horários:

- **Segunda a sexta-feira: 08:00 às 17:00** horas – Permitido prestadores de serviços
- **Sábados: 08:00 às 12:00** horas, mas somente para obras de pequeno porte, como colocação de cortinas, colocação de quadros etc. **Proibido prestadores de serviços**

**Resumindo:** aos sábados, barulho no máximo de uma furadeira.

**Não permitido:** trocas de pisos, colocação de gesso, instalação de pedras e qualquer outra atividade que produza ruídos altos.

**Domingos e feriados: TERMINANTEMENTE PROIBIDOS.**

### 3.4. Instalação de ar-condicionado

No manual do proprietário há instruções sobre a instalação do ar-condicionado e você deverá consultar esse documento, tanto para tirar maiores dúvidas, quanto para orientar seu engenheiro responsável.

Resumindo, existe uma limitação imposta pela construtora, em relação ao máximo de BTUS de uma unidade, que são:

- Apartamentos de 58 m<sup>2</sup>: 18.000 BTUS
- Apartamentos de 68 m<sup>2</sup>: 27.000 BTUS

Não há necessidade da instalação de equipamentos multisplit, porém há o cuidado de não deixar as máquinas ultrapassarem o limite da grade, na área técnica.

Orientações sobre disjuntor necessário e fiação devem ser de responsabilidade do seu engenheiro.

**Importante:** após a instalação do ar-condicionado, toda a infraestrutura que ficar do lado de fora do apartamento (fachada), precisa ser coberta, pois nenhuma tubulação pode ficar exposta.

A forma mais fácil é o fechamento com caixas de gesso, as chamadas “bonecas”.

Depois de fechado, elas precisam ser pintadas nas cores padrão do condomínio, que são:

- Buenos Aires Máximo (mais escura) – Código 810A0A
- Buenos Aires Mínimo (mais clara) – Código 810A0

Esses códigos são padrão da marca IBRATIM, que é a tinta usada pela construtora, no entanto, com esse código, você consegue comprar produtos de outras marcas, apenas usando essa referência.

### 3.5. Instalação de fogão

Somente são permitidas as instalações de fogões a gás natural, sendo a COMGAS a única empresa fornecedora desse gás.

Também podem ser instalados fogões de indução, cabendo ao seu engenheiro responsável te orientar sobre a necessidade de trocar a fiação, disjuntor separado entre outros itens.

A depender do seu projeto da cozinha, pode ser necessário fazer a troca do ponto de gás, pois ele não pode ficar atrás de nenhum móvel ou equipamento, que dificulte o acesso à válvula de fechamento em caso de uma emergência.

Se o técnico da COMGAS constatar essa necessidade, ele não fará a instalação até que você providencie a troca.

Em nosso site, também temos indicações de prestadores de serviços autorizados e que fazem esse

serviço. Você pode consultar a lista no link:

<https://moradadoporto.com.br/indicacoes>

### 3.6. Envidraçamento de sacada

Você pode fazer o envidraçamento da sacada, porém, existem algumas regras, normas e padrões que devem ser cumpridos.

No nosso site você encontra o projeto completo para envidraçamento, através do link:

<https://moradadoporto.com.br/faq>

Acesse o item “Envidraçamento” e baixe o projeto técnico.

Procure empresas que já forneçam a ART para a instalação, pois a loja é quem tem a responsabilidade de te fornecer esse documento.

## CONDOMÍNIO MORADA DO PORTO RESIDENCIAL – AMERICANA / SP

### 3.7. Telas de proteção nas janelas

- É altamente aconselhável a colocação de telas nas janelas, em especial, se você tiver crianças ou animais no apartamento.
- Se você tiver plantas, vasos ou qualquer outro item na varanda, a colocação da tela se torna obrigatória, pois há risco de queda com os ventos fortes. Única exceção são os apartamentos do térreo.
- A cor padrão é branca

### 3.8. Fechaduras eletrônicas

Você pode usar fechaduras eletrônicas, porém, somente de sobrepor, ou seja, vão ficar as duas fechaduras, a que já veio na porta e mais a sua, que deve ficar acima da original.

Não é permitido substituir a fechadura original pela fechadura eletrônica.

### 3.9. Chuveiros

- Voltagem: 220V
- Potência máxima: 7000W
- Resistência blindada é obrigatório (todos os modelos novos já são)
- Pressão máxima: 40 m.c.a
- Vazão recomendada: 12 L/min

## 4. Mudanças

Após receber a liberação da Bernardinelli, você deve agendar sua mudança diretamente com a portaria, através do SAC, nas opções **3 – Portaria** e depois, opção **4 – Agendar Mudanças**.

As mudanças somente poderão ser realizadas de segunda à sexta-feira das 8:00 às 17:00 horas, aos sábados, das 8h00 às 12h00, ficando vedada aos

## CONDOMÍNIO MORADA DO PORTO RESIDENCIAL – AMERICANA / SP

domingos e feriados, sendo colocados à disposição do novo morador o elevador de serviço e as escadas.

Também existem regras para o tamanho do caminhão que pode ser usado, que é o VUC (Veículo Urbano de Carga), com altura máxima de 3 metros, comprimento máximo de 6,3 metros e peso máximo de 4 toneladas.

Todas essas regras estão em nosso Regimento Interno, nos artigos 82 e 83.

Você pode consultar maiores informações em nosso site: <https://moradadoporto.com.br/faq>, no tópico Horário de Obras e Mudanças.

### 5. Vagas

#### 5.1. Vagas de estacionamento

Todo apartamento tem direito a pelo menos uma vaga de estacionamento, que pode ser coberta ou descoberta, a depender do seu contrato de compra.

Você só poderá estacionar na vaga destinada a você, salvo casos específicos, mas ainda assim, mediante formalização e autorização da administração.

Estacionar fora da sua vaga, ainda que em vagas de apartamentos não vendidos, estará sujeito a notificações e multas.

Se você tem mais de um veículo e precisa de mais uma vaga, as opções são:

- Alugar de algum morador que não esteja usando
- Comprar uma vaga no edifício garagem. Essas vagas são vendidas pela BARBO.

A administração do condomínio não tem responsabilidade em achar ou alocar vagas adicionais para você.

### 5.2. Vagas para visitantes

O condomínio não dispõe de vagas para visitantes, sendo o acesso de veículos de visitantes não permitidos.

A exceção é se você ceder a sua própria vaga para seu visitante, portanto, retirando seu veículo do condomínio, ou alugando ou emprestando alguma vaga de outro morador.

Nesse caso, você deverá informar a portaria, através do SAC, na opção **3 – Portaria** e, depois, opção **3 – Liberação de Veículos**

Caso a liberação seja para mais de um dia, você será orientado a procurar a administração para fazer uma TAG provisória.

### 5.3. Estacionamento irregular

Para evitar problemas com seu vizinho, além de possíveis penalidades, como notificação e multa,

orientamos sempre a estacionar o seu veículo de forma a ocupar somente a sua vaga.

Lembramos que as vagas possuem um tamanho padrão e não possuem muito espaços para manobras, então, se você estacionar o seu veículo torto ou ocupando um pedaço da faixa ou canteiro de grama, que separa as vagas, você impossibilitará ao seu vizinho de vaga que ele também possa estacionar corretamente, gerando um efeito cascata.

Faça quantas manobras forem necessárias, mas estacione o seu veículo corretamente, ocupando somente o seu espaço. Pense no coletivo e não somente no que vai facilitar a sua vida.

Estacionar de forma irregular pode gerar multa, então, tenha atenção e evite maiores aborrecimentos a você mesmo.

Outra questão importante é em relação as vagas livres, ou seja, as vagas cujos apartamentos ainda não foram vendidos.

## CONDOMÍNIO MORADA DO PORTO RESIDENCIAL – AMERICANA / SP

O fato dessa vaga estar livre não te dá o direito de uso dela, pois sequer ao condomínio ela pertence, então, para evitar multas, não use nenhuma vaga que tenha uma marca amarela na frente, pois isso indica que essa vaga não pertence a ninguém, inclusive, também não pertence a você, portanto, não use.

### 6. Acesso de Visitantes

Todo visitante que entre no condomínio precisa estar devidamente identificado e registrado em nosso sistema, assim sendo, você, morador, não pode, em hipótese alguma, passar a sua facial para liberar o acesso do seu visitante.

Caso isso aconteça, você será notificado ou multado, em caso de reincidência.

Você pode liberar seu visitante pelo aplicativo GRUVI ou através do SAC, mas lembre-se, sempre identifique o visitante.

Caso o visitante tenha qualquer problema de locomoção e precise acessar o condomínio no seu carro, não há problema, mas assim que acessar, mande os dados para a portaria fazer o registro.

#### 6.1. Acesso visitantes salão de festas ou churrasqueiras

Para facilitar e simplificar o acesso dos seus visitantes, quando você for realizar algum evento, seja no salão de festas ou nas churrasqueiras, adotamos um novo procedimento para minimizar o tempo de cadastro na portaria.

Você pode fazer a liberação dos seus convidados também através do SAC, através da opção 3 – Portaria e, depois, opção 7 – Lista de visitantes.

Envie o nome completo e um número de documento dos seus convidados, que pode ser o RG e/ou CPF.

Também informe o dia da sua festa e o local onde você estará usando: Salão de Festas, Churrasqueira 01, Churrasqueira 02 ou Churrasqueira 03.

Dessa forma, a portaria fará apenas a conferência do nome na lista e liberará a entrada, porém, caso você não envie essa lista antecipadamente ou se algum nome não constar na lista, a portaria seguirá o procedimento padrão de entrar em contato com você e, caso não consiga falar, não fará a liberação.

Estamos tomando várias ações no sentido de facilitar e simplificar os procedimentos, mas precisamos da sua participação e compreensão em seguir esses procedimentos.

Lembramos: a portaria não fará qualquer liberação de nomes que não estejam na lista e ela estará apenas cumprindo um procedimento que ela é obrigada a cumprir.

### 7. Lixeiras

- O condomínio só tem uma lixeira e ela se localiza próxima ao edifício garagem.
- Use sempre o elevador de serviços para descer com seu lixo.
- Para o correto descarte, confira o que pode ser jogado em cada lugar.

#### 7.1. Lixo orgânico

- Restos de alimentos (cascas, sementes, caroços, talos)
- Frutas e verduras estragadas
- Cascas de ovos
- Borra de café e filtros de papel usados
- Saquinhos de chá (sem o fio, se for de plástico)
- Pães, massas e cereais estragados
- Ossos e restos de carne

## CONDOMÍNIO MORADA DO PORTO RESIDENCIAL – AMERICANA / SP

- Pequenos galhos e folhas secas (se não houver coleta separada de jardim)

### 7.2. Lixo reciclável

- Papel e papelão: jornais, revistas, caixas de papelão, embalagens longa vida (limpas)
- Plásticos: garrafas PET, embalagens de produtos de limpeza, potes, sacolas (limpos)
- Metais: latas de alumínio (refrigerante, cerveja), latas de conserva (enxaguadas)
- Vidro: garrafas, potes, frascos (sem resíduos orgânicos) e protegidos para evitar acidentes.
- Embalagens tetrapak (caixas de leite, suco)

### 7.3. Óleo de cozinha

Junto com o lixo reciclável, na entrada da lixeira, há um tambor para coleta de óleo de cozinha.

Você pode acondicionar o óleo em garrafas pet e depois ir descartar no tambor, no entanto, não dá

para colocar a garrafa no tambor, você precisará despejar o conteúdo dentro do recipiente.

Importante: somente óleo de cozinha!

### Importante

- Sacos de lixo devem estar sempre fechados.
- Descer somente pelo elevador de serviços.

### 7.4. Vidros

- Os vidros devem ser descartados nos dois containers que estão localizados do lado de fora das lixeiras.
- Vidros quebrados devem ser embalados e identificados, de forma a não causar graves acidentes.
- Vidros descartados junto com lixo orgânico ou reciclável podem causar sérios acidentes.

## CONDOMÍNIO MORADA DO PORTO RESIDENCIAL – AMERICANA / SP

- Esses containers do lado de fora servem somente para vidros. Não jogar lixo orgânico dentro deles.

### 8. Lazer

#### 8.1. Churrasqueiras

O condomínio possui churrasqueiras para uso comum, sendo que a utilização deve ser feita somente através de reserva, através do aplicativo GRUVI.

Você pode fazer a reserva por período, sendo:

- **Manhã:** das 10:00 às 16:00 horas
- **Tarde:** das 18:00 às 24:00 horas (somente para as churrasqueiras ao lado do salão de festas)
- **Dia todo:** das 10:00 às 24:00 horas.

Não é permitido locar duas churrasqueiras, para o mesmo apartamento, no mesmo dia.

Não havendo reservas, você poderá locar as churrasqueiras mais de uma vez ao mês.

Não são permitidos sons altos e após às 22 horas a regra do silêncio deve ser respeitada.

#### 8.2. Salão de Festas

O condomínio possui um salão de festas para uso comum, sendo que a utilização deve ser feita somente através de reserva, através do aplicativo GRUVI.

Só é possível fazer a reserva do salão para o dia todo, sendo que ele só será liberado após às 10 horas.

Não é permitido locar o salão de festas mais de uma vez por mês, no mesmo apartamento.

Não são permitidos sons altos e após às 22 horas a regra do silêncio deve ser respeitada.

## CONDOMÍNIO MORADA DO PORTO RESIDENCIAL – AMERICANA / SP

### 8.3. Quadras poliesportivas e de areia

O condomínio dispõe de duas quadras poliesportivas e uma quadra de areia, para uso livre dos condôminos, sem qualquer custo.

Caso você queira reservar esses espaços com exclusividade, ou seja, sem permitir que outros moradores participem do jogo, você deverá proceder a reserva pelo aplicativo GRUVI e, nesse caso, haverá cobrança de taxa.

Os horários que podem ser reservados com exclusividade são:

- **Dias da semana** (segunda, quarta e quinta):  
Horários: 08:00 – 10:00 e 19:00 – 22:00 horas
- **Domingos:** Horários: 10h00 – 12h00 e 19h00 – 22h00 horas

Para fazer uso, caso as quadras estejam fechadas, basta retirar as chaves na portaria.

### 8.4. Futebol Society

O condomínio dispõe de uma quadra de futebol Society, destinada exclusivamente para o uso de moradores.

Diferente das demais quadras, essa quadra não pode ser reservada.

### 8.5. Piscina

A piscina funciona todos os dias, das 09:00 às 22:00 horas e o uso é exclusivo para moradores, não sendo permitidos visitantes maiores de 12 anos.

Crianças menos de 12 anos podem usar, porém existem restrições e regras:

- Crianças de 0 a 7 anos – não pagam taxa
- Crianças de 8 a 12 anos – pagam taxa diária para uso
- Maiores de 12 anos – não é permitido utilizar

Todos os visitantes precisam fazer cadastro na portaria.

## CONDOMÍNIO MORADA DO PORTO RESIDENCIAL – AMERICANA / SP

As crianças sempre devem estar acompanhadas dos seus responsáveis.

### 8.6. Playground

O playground funciona todos os dias, das 08:00 às 22:00 horas e o uso é permitido para crianças de até 10 anos e com, no máximo, 1,5 metros de altura.

As crianças sempre devem estar acompanhadas dos seus responsáveis.

Maiores informações sobre nossos espaços de lazer podem ser obtidas no link: <https://moradadoporto.com.br>

### 8.7. Crianças em áreas comuns

Crianças menores de 12 anos sempre devem estar acompanhadas dos responsáveis, em qualquer situação e em qualquer espaço comum

do condomínio, como ruas, calçadas, edifício garagem ou qualquer outro.

Muitos são os riscos a que as crianças estão expostas, desde acidentes envolvendo veículos, afogamento, quedas, entre outras, portanto, a recomendação é que sempre eles estejam sob supervisão de um adulto.

Sabemos que nem sempre é possível estar disponível a todo momento, mas uma dica seria organizar um grupo, entre os pais, de forma que ao menos sempre um adulto esteja presente.

Ressaltamos que, em caso de qualquer acidentes ou incidentes, os únicos a serem responsabilizados são os pais ou responsáveis legais, pois o condomínio cumpre seu papel de avisar e orientar, porém, não temos poder para coibir, ficando os responsáveis cientes das responsabilizações que lhe podem ser imputadas, tanto no âmbito administrativo, civil e criminal, a depender do fato ocorrido.

### 9. Animais de estimação

Animais de estimação são permitidos, no entanto, existem algumas regras sobre isso:

- Somente são permitidos animais domésticos
- Somente utilizar os elevadores de serviços para entrar ou sair com seu pet
- Proibido andar com o pet sem a guia (coleira)
- Não é necessário andar carregando seu animal no colo, basta usar a guia
- Não pode passear com o pet pelo condomínio, somente para sair do seu apartamento até o carro ou portão de saída e vice-versa.
- Usar o espaço pet como local para passear com seu animal
- Obrigatório recolher as fezes do seu animal de estimação
- Xixi dos animais: caso seja possível, efetue a limpeza ou avise a portaria, caso isso ocorra dentro dos elevadores, por exemplo, pois assim a equipe de limpeza pode ajudar na higienização. Lembramos que não temos equipes noturnas, então, se isso acontecer, contamos com seu bom senso em providenciar a limpeza.
- Existem produtos de limpeza específicos para xixi dos pets, que podem ser borrifados e impedem o mau cheiro.
- O condomínio oferece lixeiras e saquinhos para essa coleta. Elas estão dentro do espaço pet e na entrada do condomínio, ao lado do portão de moradores.
- Proibido entrar com animais nas quadras

### 10. Regras de Convivência

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.

#### 10.1. 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.

#### 10.2. 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.

#### 10.2. 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.

## CONDOMÍNIO MORADA DO PORTO RESIDENCIAL – AMERICANA / SP

### 10.3. 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.

### 10.4. 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.

### 10.5. 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.

### 10.6. Algumas dicas para a boa convivência

- Evite barulhos em excesso dentro do seu apartamento, mesmo durante o dia. Vale ressaltar que existe uma Lei Municipal que regulamenta o ruído máximo permitido, para áreas residenciais e que estabelece durante o dia, um máximo de 55 decibéis e, durante a noite, 50 decibéis.
- Cuidado ao arrastar móveis. Se possível, coloque feltros protetores nos pés de mesas e cadeiras, pois eles minimizam o barulho emitido.
- Cuidado na hora de limpar sua sacada e vidros. Lembre-se, não é permitido lavar vidros na parte externa, pois a água cairá no apartamento vizinho e, caso danifique algum equipamento ou móvel, você poderá arcar com os custos, além da multa que certamente levará.

## CONDOMÍNIO MORADA DO PORTO RESIDENCIAL – AMERICANA / SP

- Atenção com a velocidade interna no condomínio, onde o máximo é de 20 km/h. Lembre-se, crianças podem sair correndo e entrar na frente dos carros e transitar em velocidade maior do que a recomendada pode acabar resultando em acidentes fatais.
- Atenção com o uso de bicicletas dentro do condomínio, pois também existe o risco de acidentes, tanto com carros ou com pedestres. Não ande pelas calçadas e, nas ruas internas, cuidado com os carros.
- É expressamente proibido brincar dentro do edifício garagem, pois o risco de um acidente é muito alto.
- Prestadores de serviços sempre devem usar os elevadores de serviços, portanto, oriente seus prestadores sobre esse procedimento. Lembramos que em caso de descumprimento, você poderá ser notificado.
- Prestadores de serviços não podem ficar com os veículos dentro do condomínio durante o período em que estão trabalhando. Eles podem entrar para descarregar e carregar equipamentos, mas imediatamente após precisam deixar o veículo do lado de fora, nas vagas de visitantes ou no entorno do condomínio.
- Evite discussões e provocações desnecessárias no grupo geral. O grupo tem por objetivo ser um canal para troca de informações, indicações e orientações, mas não é um local para reclamações ou dúvidas sobre qualquer procedimento do condomínio. Use-o à vontade, mas para conhecer melhor seus vizinhos, pedir indicações de prestadores entre outras dicas.
- Fique atento ao grupo das torres, que é fechado, mas é importantíssimo para o recebimento de avisos do condomínio. Mesmo que você não participe do grupo geral, é aconselhável fazer parte do grupo das torres.
- Cumpra e exija cumprimento dos horários de obras. Aos sábados, depois das 12 horas, não são permitidos barulhos de obras ou furadeiras e o

## CONDOMÍNIO MORADA DO PORTO RESIDENCIAL – AMERICANA / SP

seu uso podem incorrer em notificações ou multas.

- Trate os funcionários do condomínio com educação e cordialidade, pois eles estão aqui para nos prestar serviços e não para aguentar falta de educação de ninguém.
- Mesmo nos quiosques e salão de festas, especialmente após às 22:00 horas, evite falar muito alto.
- Leia os boletins semanais que são enviados, pois neles sempre enviamos atualizações importantes e notícias do interesse geral dos condôminos.
- Participe de reuniões e assembleias, pois é seu direito decidir as coisas no condomínio, no entanto, caso abra mão desse direito, você perde o direito de depois reclamar, pois o que a maioria decidir vai valer para todos.
- Para dúvidas, sugestões, críticas ou reclamações, sempre use o SAC, pois ele é o canal oficial de comunicação do condomínio. Nunca use o grupo geral para isso, pois além de

não ter efetividade alguma, só vai gerar discussões inúteis.

- Apesar de todo o senso de urgência que as conversas instantâneas nos propiciam, lembre-se que sua mensagem não será respondida imediatamente. O SAC é uma ferramenta de gestão de atendimento e as demandas recebidas vão sendo respondidas na medida do possível.
- Caso tenha alguma emergência, como por exemplo, ficar preso no elevador, algum acidente, passando mal, falta de água, falta de energia ou qualquer coisa que demande ação imediata, sempre ligue para a portaria, através do ramal 94 ou do número (19) 99926-5295
- Para dúvidas que você não pode esperar, entre em contato com a administração, através do número (19) 97179-6430, mas lembre-se, se você puder esperar, envie pelo SAC, pois temos uma pessoa para responder as dúvidas de todos.

### 11. Telefones Úteis

- Administração: (19) 97179-6430
- Portaria: (19) 99926-5295 / Ramal: 94
- Síndico: (19) 98187-0179
- Subsíndico: (19) 97134-1964
- Zelador: (19) 99741-8554
- Bernardinelli: (19) 3617-7066
- CPFL: 0800 010 10 10
- COMGAS: 0800 110 197
- DAE: (19) 98100-4714
- CAPREM: (19) 3522-2400
- Barbo: (19) 99696-5525

### 12. Nosso site

Fique sempre de olho nas últimas atualizações e notícias, além de muitas dicas e dúvidas já respondidas, que você poderá sempre encontrar em nosso site <https://moradadoporto.com.br>

### 13. Canais Oficiais

Os únicos canais oficiais para comunicação com o condomínio são:

- Site Institucional
- SAC (sempre prefira usar esse canal, pois você terá um número de protocolo que te garantirá ter como acompanhar o andamento da sua solicitação)
- Grupo das Torres

### 14. Documentos Oficiais do Condomínio

- Convenção
- Regimento Interno
- Manual do Proprietário

Esses serão sempre os documentos que você pode consultar em caso de dúvidas, pois são eles que regulamentam todo o funcionamento do condomínio.