



Comunidade



Ética



Qualidade de Vida



Ambiente

Manual de Boas Práticas

Condomínio Estância Quintas da Alvorada

INFORMAÇÕES ÚTEIS

ADMINISTRAÇÃO

Atendimento: 08h às 18h, de segunda a sexta feira. Sábados, das 08h às 12h.

(61) 3345-6645, 3245-7811 e 9 9131-2149

atendimento@ceqa.com.br

SUPERVISOR

Emergência? Alguma ocorrência acontecendo? Falta de água?

Fale com o supervisor da segurança!

(61) 9 9687-2257

PORTARIA

Vai receber uma entrega ou uma visita?

Avise a portaria, por telefone, e-mail ou pelo app, e agilize a liberação!

(61) 9 7403-3029

estancia.portaria@gmail.com

CEP: 71.680-389

CADASTRO DE INFORMAÇÕES DO CONDÔMINO

Mudou o telefone? O endereço de correspondência?

Mudou o e-mail? Corre lá e atualiza seu cadastro!

O cadastro atualizado é mais um reforço para a sua segurança e para a segurança do condomínio.

Importante lembrar que cadastros desatualizados podem impedir, inclusive, o acesso imediato ao condomínio, sendo obrigatório o saneamento desta pendência junto à Administração.

O cadastro atualizado e correto é dever do condômino, previsto na nossa Convenção:

Art. 13 É obrigatório o cadastramento na Administração do Condomínio de todos os condôminos proprietários e titulares da posse dos lotes e frações privativas existentes no Condomínio Estância Quintas da Alvorada.

§ 1º: O condomínio só reconhece e ampara legalmente os direitos possessórios do condômino cujo cadastro na Administração estiver correto e completo conforme estabelece o Art.14 desta Convenção.

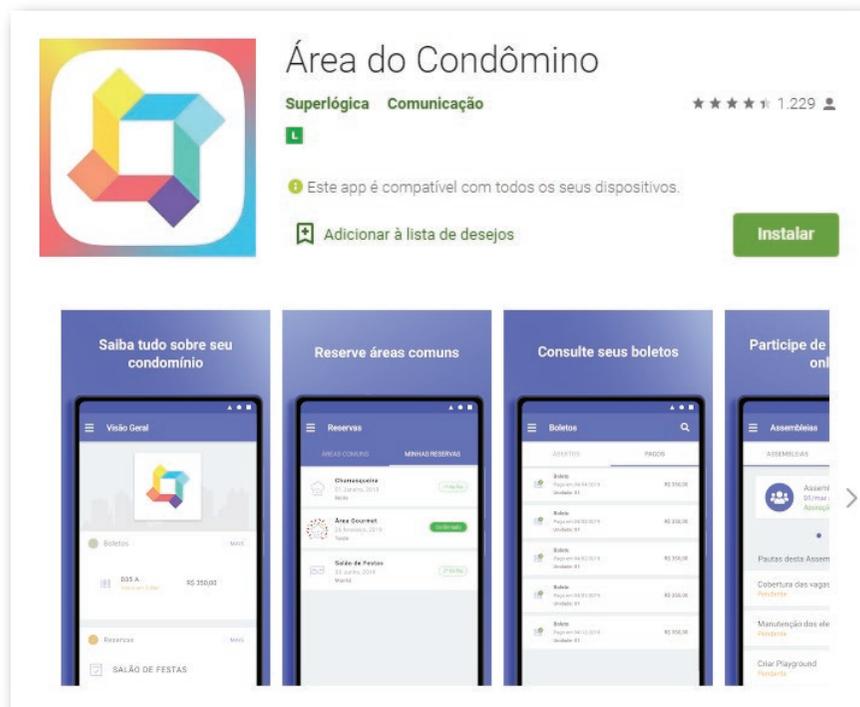
§ 2º: Em nenhuma hipótese será permitido ou efetuado o cadastramento de lote ou fração privativa em duplicidade.

INFORMAÇÃO, SEMPRE!

A Administração do Condomínio Estância Quintas da Alvorada investe grande energia no fomento de informação de qualidade para todos os condôminos. Criamos vários canais de comunicação para que você sempre tenha à mão notícias fresquinhas sobre o nosso condomínio. Confira!

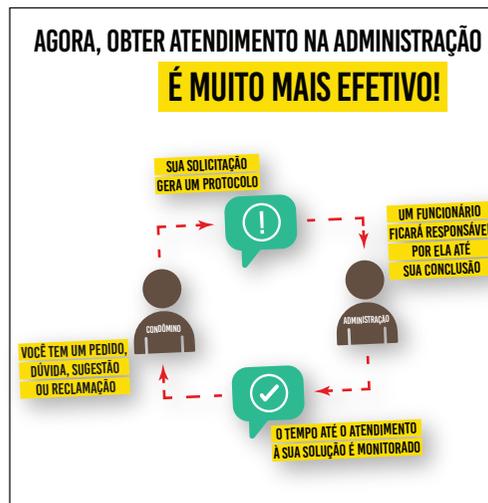
- SITE

o site do condomínio tem tudo o que você precisa saber: notícias, informativos, Atas e Editais, manuais, e muito mais! Acesse www.ceqa.com.br e tenha todas as informações necessárias, de forma atualizada, na sua tela de computador ou em dispositivos móveis, tais como celular e tablet.



- APP

O aplicativo Área do Condômino, para Android e Iphone, reúne muitas funções úteis a um toque na tela do seu celular. Emita segunda via dos boletos, receba notícias, envie solicitações à administração, reclamações, e muito mais! Grátis, no Google Play ou na App Store.



- WHATSAPP - Lista de Transmissão

O Condomínio possui uma LISTA DE TRANSMISSÃO para que você receba notícias e avisos, bem rapidinho, pelo seu WhatsApp.

NÃO É UM GRUPO E NÃO HÁ INTERAÇÃO.

Para fazer parte da Lista de Transmissão, siga os passos a seguir:

1. Grave o número da Lista de Transmissão no celular (61 9 9931-2241);
2. Envie-nos uma mensagem, com seu nome completo e unidade.

Lembre-se: a Lista de Transmissão é um canal EXCLUSIVO para o envio de notícias. PARA ATENDIMENTO, USE O "FALE CONOSCO", OU LIGUE NA ADMINISTRAÇÃO.

- REDES SOCIAIS - Facebook e Instagram

Sim, nós também estamos nas redes! Faça parte dessa comunidade virtual e siga-nos no Facebook e no Instagram.

 www.facebook.com/estancia.quintas.da.alvorada

 www.instagram.com/eqaoficial



EMITIR A SEGUNDA VIA DO SEU BOLETO É FÁCIL E RÁPIDO

Você não precisa ir até a Administração para obter o seu boleto de pagamento. Através do aplicativo Área do Condômino, da Superlógica, disponível gratuitamente na Google Play e na App Store da Apple, ou através do atalho www.ceqa.com.br/boleto, você pode emitir seus boletos e acompanhar os pagamentos. Pode, também, abandonar os boletos e aderir à cobrança via cartão de crédito, ao menos, cinco dias antes da data do vencimento. Fácil e rápido, para descomplicar a sua vida!

1

Acesse o site ou instale o app **Área do Condômino**
ceqa.com.br/condomino

2

Se você nunca acessou o site, clique em **PRIMEIRO ACESSO**.
Digite o e-mail que está cadastrado na Administração.
Em seguida, siga os passos para criar uma senha.

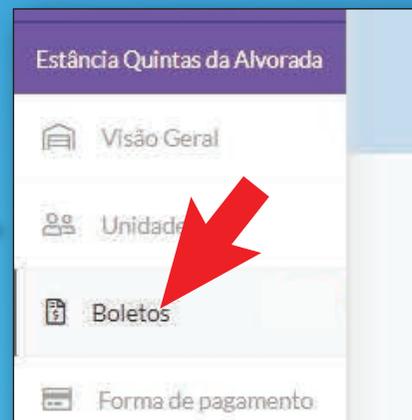
E-mail
Senha
Primeiro acesso? [Clique aqui](#) Esqueci meu e-mail / senha
Entrar

3

Se você acabou de criar sua senha ou se já tinha uma, **faça o login**.

4

No site, clique em **BOLETO**.



No App, **MINHAS COBRANÇAS**.



→ Basta clicar sobre uma das cobranças, e emitir o boleto para pagamento!

SEGURANÇA ORGÂNICA

O nosso condomínio é um dos poucos da região que tem autorização da Polícia Federal para atuação de vigilantes, e não apenas vigias.

Os nossos rondas são capacitados para agir em nome da segurança dos condôminos. Estão disponíveis 24h por dia e podem ser acionados a qualquer momento. O morador pode pedir ajuda ao supervisor de segurança, que o atenderá prontamente, noite ou dia.

É UMA EMERGÊNCIA? LIGUE (61) 9 9687-2257

Você também pode contribuir para que o nosso sistema de segurança seja mais eficiente.

Veja algumas recomendações para auxiliar a segurança do condomínio e de sua residência:



• VAI VIAJAR? Comunique à Administração no email **atendimento@ceqa.com.br**, informando as datas da sua ausência. Assim, os rondas podem intensificar a observação da sua unidade.



• REFORCE A SEGURANÇA DA SUA CASA: Nunca deixe o portão aberto. Em caso de defeito, avise ao supervisor. Cuidado com objetos que despertem interesse de quem passa na rua.



REGRAS E NORMAS

CONVENÇÃO CONDOMINIAL

A Convenção do condomínio é uma espécie de “Constituição”, na qual existem as regras internas que devem ser seguidas por todos os condôminos, gestores e funcionários, sem distinção.

O texto integral da nossa Convenção está disponível na seção DOCUMENTOS, no aplicativo Área do Condômino.



NOTIFICAÇÕES E MULTAS

A forma de aplicação de notificações e multas está prevista no CAPÍTULO VI de nossa Convenção.

CAPÍTULO VI – DAS INFRAÇÕES AOS REGULAMENTOS INTERNOS E SUAS SANÇÕES.

A título de exemplo, veja o que pode gerar essas penalidades:

- Criar aves, como galinhas, patos, perus e gansos;
- Desperdiçar água;
- Queimar lixo.
- Utilizar as áreas externas à sua unidade sem autorização prévia;
- Promoção de eventos com cobrança de ingresso;
- Trafegar em velocidade maior que a permitida;
- Emprestar ou doar o seu cartão de acesso;
- Estabelecer comércio em unidade residencial;
- E muitos outros temas que estão previstos na Convenção do Condomínio, o qual sugerimos que seja lida detalhadamente.

NORMAS DE OCUPAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Os condôminos do Estância, por enquanto, estão impedidos de obter alvará para qualquer tipo de obra de construção ou ampliação. Obras, sem a documentação, podem ser embargadas, multadas e, inclusive, demolidas. É importante que todas as construções sigam as normas de edificação da região, a fim de permitir a obtenção do “Habite-se”, no futuro.

A norma completa, contendo inclusive os parâmetros urbanísticos, está disponível na seção DOCUMENTOS, no aplicativo.

REGRAS DE ACESSO

As REGRAS DE ACESSO ao Condomínio visam à segurança de todos nós. E valem para TODOS: condôminos, funcionários, visitantes e prestadores de serviços.

É CONDÔMINO E QUER ACESSAR COM O SEU CARRO?

Nossas cancelas possuem antenas para o sistema de Tags adesivas. Basta aproximar o veículo da cancela para a liberação. As Tags são fixadas por funcionários, se destroem se removidas, e não podem ser levadas para instalação posterior.

É CONDÔMINO MAS ESQUECEU O CARTÃO?

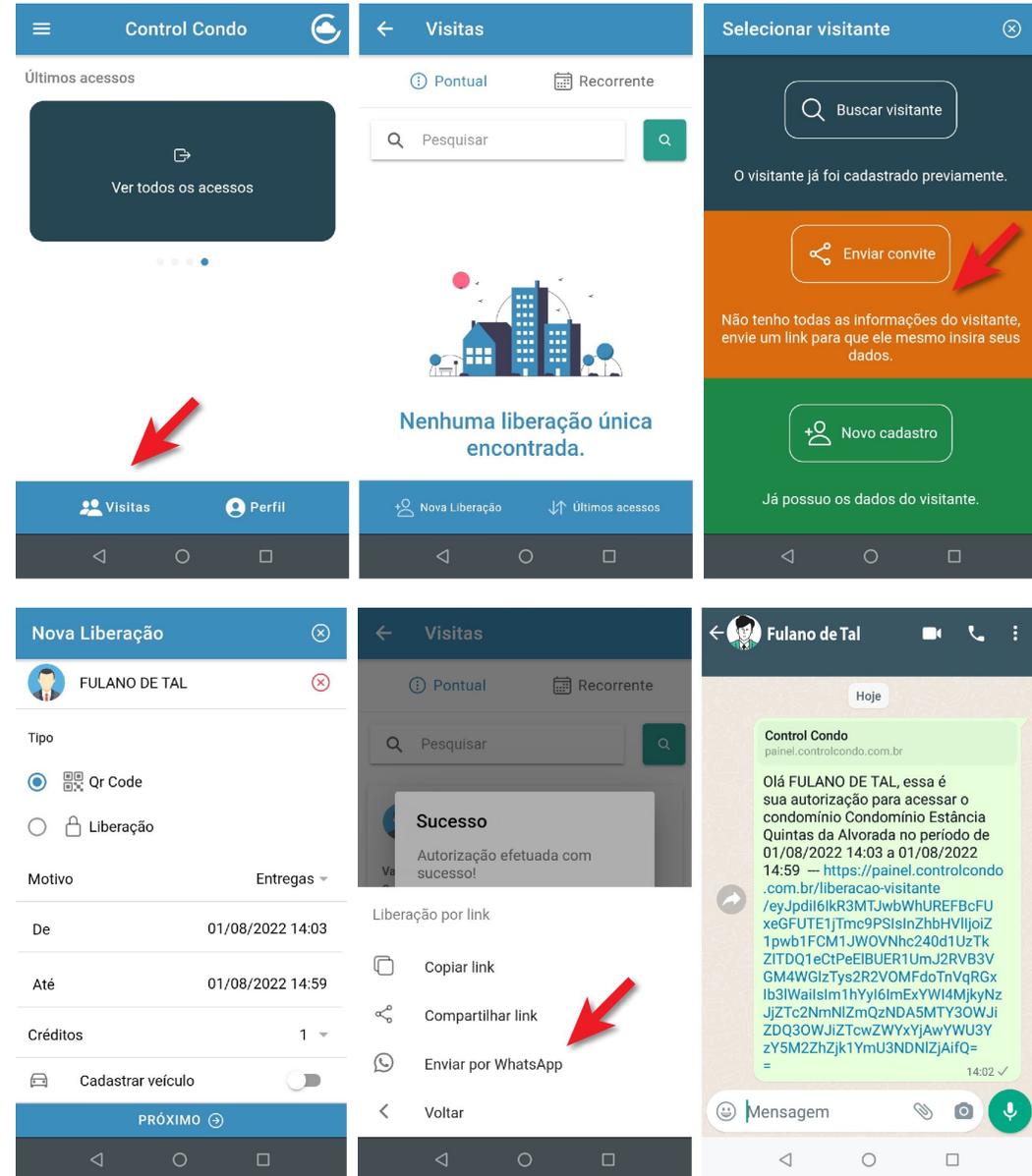
Você poderá liberar o próprio acesso, através do aplicativo, utilizando o leitor de QR Code, nas cancelas de moradores.

E O ACESSO DE PRESTADORES DE SERVIÇOS E VISITANTES?

Este item merece uma ATENÇÃO ESPECIAL. O condômino é responsável pelo prestador de serviço contratado, ou pelo visitante cadastrado. Você deverá cadastrar seu acesso no aplicativo Control Condo, especificando o período em que é permitida a sua entrada, e quantas vezes este poderá entrar. Caso não tenha todos os dados, você pode deixar que ele mesmo conclua seu cadastro. Um link será enviado.

ENTREGADORES, TÁXIS E MOTORISTAS DE APLICATIVO

A portaria entrará em contato com o número cadastrado em nossos registros para confirmar a autorização deste acesso. Você pode ligar para a portaria e comunicar que irá receber alguém ou alguma entrega, agilizando a liberação.



Seus visitantes
só vão pegar fila
se você deixar!



Envie o **QR Code** pelo aplicativo Control Condo, e eles poderão **acessar diretamente pelas cancelas de moradores**, bastando preencher o cadastro!



ATITUDES PARA
UMA BOA
CONVIVÊNCIA E
CUIDADOS COM O
MEIO AMBIENTE



BARULHO

FIQUE ATENTO AOS LIMITES!

Realizar obras ou ouvir música são coisas normais. Mas há **dias e horários** em que tais atividades não podem incomodar as pessoas ao redor. E, **quando o ruído é muito alto, como os produzidos por carros de som a todo o volume, não há horário permitido!**





USO RACIONAL DA ÁGUA

No nosso condomínio, a campanha para o uso racional da água é constante.

Para garantir o abastecimento e preservar os nossos poços, estabelecemos a cobrança de um rateio para a manutenção da rede, sempre que o consumo medido ultrapassar os 35 metros cúbicos, em um mês.

Temos uma quantidade limitada de água que podemos bombear, e isto significa que, enquanto alguns desperdiçam, outros acabam sofrendo com o risco de desabastecimento. **Adote uma cultura de consumo responsável!**

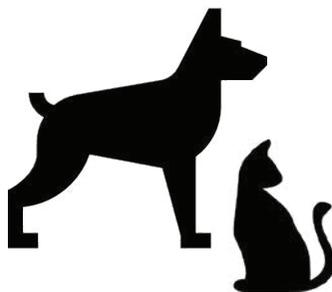
Muita atenção, principalmente nos períodos de seca, para:

- **Molhar o jardim;**
- **Lavar carros;**
- **Encher piscinas;**
- **Lavar calçadas e garagem, etc....**

Se, porventura, faltar água na sua quadra e isso afetar o abastecimento em sua casa, **PEÇA O CAMINHÃO PIPA E SOLICITE O SERVIÇO PARA ENCHER A SUA CAIXA D'ÁGUA.**

O serviço é gratuito. Ligue para:

(61) 9 9687-2257



ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO

Temos problemas recorrentes de animais perdidos ou abandonados no condomínio.

A Administração não tem condições de abrigar todos. Por isso, ao surgir um bichinho perdido, divulgamos no site, nos grupos informais de WhatsApp e na Lista de Transmissão, para que o dono possa ser encontrado.

No entanto, SE NENHUM RESPONSÁVEL APARECER NO PERÍODO DE 4 DIAS, APÓS A DIVULGAÇÃO, encaminhamos o animal para as autoridades competentes (Zoonoses).

Além disso, os proprietários dos animais soltos, que apresentarem ameaça aos condôminos, serão notificados e, eventualmente, multados.

Fiquem atentos às regras previstas na Convenção:

DOS DIREITOS COMUNS A TODOS OS CONDÔMINOS

Art. 26 (...)

X - Passear com seu cão nas áreas comuns do Condomínio, exceto nos parques infantis, praças e áreas de lazer coletivas, desde que o cão seja conduzido obrigatoriamente com guia e coleira e quando se tratar de cão de maior porte, mesmo que considerado dócil, seja conduzido com estrangulador e focinheira (...).

DAS OBRIGAÇÕES EXCLUSIVAS DOS CONDÔMINOS

Art.28 (...)

IV - Recolher as fezes que porventura sejam deixadas pelo seu cão nas áreas comuns do condomínio:

DAS PROIBIÇÕES

Art.31 É proibida a permanência de animais domésticos soltos, em especial de cães perambulando nas áreas comuns do condomínio, sob pena de apreensão e multa, conforme previsto na Convenção e Regimento Interno.

Art.32 (...)

XVIII - *passear nas áreas comuns do condomínio com cães de pequeno porte sem guia e coleira e com cães de maior porte sem guia, coleira, estrangulador e focinheira;*

XIX - *passear ou brincar com cães nas áreas de lazer coletivas, parques, praças ou parques infantis do condomínio.*

Por isso, alguns cuidados são necessários:



1. IDENTIFIQUE O SEU BICHINHO:

utilize coleiras com o nome gravado ou escrito, juntamente com o seu endereço;



2. CADASTRE SEU BICHINHO PERDIDO NA SEÇÃO DE SERVIÇOS/ACHADOS E PERDIDOS DO SITE:

acesse <http://www.ceqa.com.br/achados-perdidos/> e cadastre todas as informações sobre ele.



3. LOCAIS DE PASSEIO PERMITIDOS:

Ao passear com seu bichinho, observe os locais, nos dispositivos da Convenção, por onde ele não poderá circular;



4. SEGURANÇA PARA VOCÊ E PARA O SEU VIZINHO:

sempre utilize guias e coleiras. Cães de grande porte devem andar com focinheiras e estranguladores.

LIVRO DE OCORRÊNCIAS

Se você precisa reportar algum fato importante, solicitação, reclamação ou sugestão sobre o que acontece no dia a dia do Condomínio, utilize nosso Livro de Ocorrências.

O Livro de Ocorrências está disponível no nosso site, no app Área do Condômino, e também na Administração, de forma física. Em todos os casos, sua ocorrência será registrada e respondida no menor prazo possível, de acordo com sua demanda.

Importante lembrar que o Livro de Ocorrências é somente para o uso de CONDÔMINOS. No site e no app, só funcionará mediante Login e Senha do condômino cadastrado.

LIMPEZA DE LOTES

Todos os lotes vazios devem ser mantidos livres de entulhos, lixo e outros dejetos, e o mato deve ser cortado com regularidade. O mato alto coloca seus vizinhos em risco, e a presença de lixo ou entulho multiplica as chances de propagação de doenças ou de animais que representem risco à saúde ou segurança. A contratação do serviço de limpeza é de responsabilidade exclusiva do condômino, que também deverá se certificar que toda a sobra deste serviço de poda e capina seja devidamente ensacada e disponibilizada para coleta.

O descumprimento desta obrigação sujeitará o proprietário a notificação, uma única vez, e posterior multa, após decorrido o prazo de 15 a 60 dias, a depender da gravidade, constante na notificação, ou em caso de reincidência, em período posterior, ocasião em que não mais será emitido nova notificação. Mantenha um contrato de manutenção regular para o seu lote, e evite problemas futuros!

SERVIÇOS PARA VOCÊ



ENTREGA DE CARTAS E ENCOMENDAS

Se a sua casa possui uma caixa de correio, as cartas comuns serão entregues normalmente em sua residência. **Caso não possua, estas ficarão na Administração, à sua disposição, por 7 dias.**



Cartas registradas, como cartões de banco, carteiras de motorista ou documentos de automóveis, e encomendas, como SEDEX e PAC, ficarão na administração para que sejam retirados em até 7 dias.

Um aviso será deixado em sua caixa de correio, e você também poderá ser avisado por e-mail e pelo app Área do Condômino.

Encomendas entregues por transportadoras **somente serão recebidas após contato com o morador**, no ato da entrega.



Encomendas de grandes dimensões, como móveis e eletrodomésticos, não serão recebidas pela Administração, e **devem ser entregues diretamente em sua residência.**

Remédios que dependam de cuidados no armazenamento e demais produtos perecíveis também não serão recebidos na Administração, devendo ser entregues em mãos, em sua residência.



Mantenha seu cadastro de telefone e e-mail atualizado junto à Administração, e providencie uma caixa de correio para sua residência. Assim, o recebimento de correspondências e encomendas será muito mais cômodo! **O app Área do Condômino pode ser baixado, gratuitamente, na App Store ou no Google Play.**



CHURRASQUEIRA

A churrascueira da quadra 2 está disponível para reserva, através do app Área do Condômino.

COLETA SELETIVA DE LIXO



LIXO RECICLÁVEL

Coletados por cooperativa contratada pelo SLU, às terças e sextas-feiras, em todo o condomínio, a partir das 08h. Fique atento: lâmpadas, baterias, lixo eletrônico e materiais contaminantes não devem ser dispostos junto ao lixo reciclável! Utilize pontos de coleta, em supermercados, ou o papa-lixo, na L4 sul.



LIXO ORGÂNICO, REJEITOS E PODA

Coletados pelo SLU, às terças, quintas e sábados, a partir das 18h, em todo o condomínio. Não esqueça de separar os rejeitos, como restos de banheiro e dejetos de animais, em um saco ou sacola. Restos de poda devem também estar ensacados. Posicione sua lixeira em local visível e iluminado!

NÃO SE ESQUEÇA

Não deixe o lixo orgânico, por longos períodos em sua lixeira, evitando que ratos e outros animais apareçam. Vidros e objetos cortantes devem estar devidamente acondicionados, prevenindo acidentes com os trabalhadores! Isto vale para espinhos e objetos metálicos também.



LIXO RECICLÁVEL

SEGUNDA
TERÇA
QUARTA
QUINTA
SEXTA
SÁBADO

08H - 18H



LIXO ORGÂNICO REJEITOS - PODA

SEGUNDA
TERÇA
QUARTA
QUINTA
SEXTA
SÁBADO

18H - 22H



O QUE SEPARAR PARA COLETA SELETIVA?



Jornais, revistas, livros, folhas e folhetos (de preferência sem rasgar nem amassar) e caixas de papelão desmontadas.

O QUE NÃO SEPARAR PARA COLETA SELETIVA?

Papel carbono, celofane, papéis engordurados, amanteigado, parafinados, fitas adesivas, fotografias, guardanapos usados.



Latinhas, panelas, parafusos e pregos, grampos e cliques, objetos de ferro, alumínio ou latão, latas de tinta limpas.

Latas com tinta, vernizes e restos de materiais tóxicos, latas de inseticidas e venenos, palha de aço, pilhas e baterias.



Embalagens e utensílios, garrafas e potes, sacolas, baldes, canos, brinquedos, canetas.

Embalagens metalizadas, espuma de colchão, tecidos, esponja de cozinha, adesivos, embalagens de produtos tóxicos.



Garrafas de vidro, potes, copos e taças, vidros quebrados devidamente embalados e protegidos.

Espelhos, vidros temperados e refratários, cristais, utensílios de porcelana e cerâmica, pirex, lâmpadas.

**SUA ATITUDE FAZ A DIFERENÇA!
SEPARE SEU LIXO!**



  @reciclamaibr
  61 99457-2191

VIDRO NO LIXO? COMO FAZER O DESCARTE:

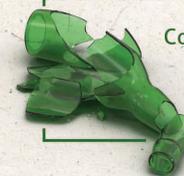
GARRAFAS DE VIDRO

Colocar em sacos resistentes sem encher muito para evitar que os sacos fiquem pesados e corram o risco de rasgar, amarrar bem e descartar no **resíduo reciclável**



CACOS DE VIDRO

Colocar dentro de uma caixa de leite ou em garrafas pet, lacrar bem com uma fita adesiva, identificar o recipiente, e descartar no **resíduo reciclável**



  @reciclamaibr
  61 99457-2191



1 litro de óleo pode contaminar até **1 MILHÃO** de litros de água!



NÃO JOGUE ÓLEO DE FRITURA NA PIA, RALO OU NO VASO!

AGORA A RECICLA MAIS BRASIL CONTA COM:



COLETA SELETIVA DE ÓLEO DE COZINHA!

O óleo de cozinha deve ser acondicionado em garrafas PET e entregue a coleta seletiva

RECICLA + BRASIL!



  @reciclamaibr
  61 99457-2191



HORTA COMUNITÁRIA

Nossas hortas são lindas e muito bem cuidadas!

E, sendo comunitárias, estão à disposição de todos os condôminos.

É permitida a colheita de toda a produção, desde que feita de forma correta.

Você também poderá doar mudas e sementes de verduras, legumes, plantas medicinais e frutas.

Nossas hortas funcionam em horário definido, para que tenhamos sempre uma pessoa disponível para orientar na colheita e evitar o manuseio incorreto, como por exemplo, a colheita de hortaliças subdesenvolvidas ou em fase de cuidados.

Em geral, utilizamos métodos e produtos naturais para o combate às pragas. No entanto, devido à dificuldade em eliminar determinadas culturas, às vezes é necessária a utilização de produtos químicos mais fortes. Porém, o uso desses produtos é feito de forma segura e sem danos à saúde de quem aplica e de quem consome.



LOCAIS:

- Quadra 01, Conjunto 06, Lote 06
- Quadra 02, Conjunto 13, Lote 01

HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO:

- De segunda a sexta-feira, das 07h às 19h.



TRANSPORTE COLETIVO INTERNO

O Transporte Coletivo interno atende CONDÔMINOS e PRESTADORES DE SERVIÇOS AUTORIZADOS.

TODOS OS USUÁRIOS DEVEM SE CADASTRAR NA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO PARA RECEBER A CARTEIRINHA QUE PERMITE O ACESSO AO SERVIÇO. Não será permitida a utilização do ônibus sem a devida autorização (carteirinha).

Para a realização desse cadastro, são necessários os seguintes documentos:

- 2 fotos 3X4 do USUÁRIO
- Comprovante de endereço DO USUÁRIO (no caso de prestadores de serviços, como por exemplo, trabalhadores domésticos, é o comprovante de sua residência e não do empregador)
- Formulário de cadastro preenchido e assinado na própria Administração. No caso de prestadores de serviços fixos (domésticos), o cadastro deverá ser feito pelo proprietário (empregador).

TRANSPORTE COLETIVO

HORÁRIOS DE PARTIDA

ITINERÁRIO

Segunda a sexta:

Estância - Solar 3 - ESG (antiga ESAF) - Solar 2 -
QI 26 - Solar 3 - Estância

*Última viagem: somente Solar 3 e ESG

Sábado:

ESG - Estância - ESG

QI 26
(Comércio próximo ao posto)

SEG-QUI SEXTA SÁBADO

07:45	07:45	07:45
09:15	09:15	
10:45	10:45	
13:05	13:05	
16:15	16:30	
17:30	17:55	
19:10		



LAGO
SUL

JARDIM
BOTÂNICO



SEG-QUI SEXTA SÁBADO

06:15	06:15	07:30
07:20	07:20	10:00
08:50	08:50	12:00
10:20	10:20	
12:40	12:40	
15:50	15:20	
17:40	17:30	
18:45		



COMÉRCIO SOLAR 2

SEG-QUI SEXTA

06:20	06:20
07:25	07:25
08:55	08:55
10:25	10:25
12:55	12:55
15:55	15:25
17:45	16:20
18:50	17:35

PORTARIA CENTRAL

SEG-QUI SEXTA SÁBADO

07:00	07:00	08:30
08:30	08:30	10:45
10:00	10:00	12:45
12:30	12:30	
15:30	15:05	
17:10	16:05	
18:25	17:15	
19:55*	18:40*	



Q5

Q2 CEQA

Q4

Q1

Q3

CIRCULAÇÃO INTERNA

(Todas as avenidas)

SEG-QUI SEXTA SÁBADO

06:30	06:30	07:30
08:00	08:00	10:00
09:30	09:30	12:00
11:00	11:00	
11:50	11:50	
13:30	13:30	
15:00	14:35	
16:30	15:35	
17:55	16:45	
19:25	18:10	

COMÉRCIO SOLAR 3

SEG-QUI SEXTA

06:25	06:25
07:55	07:55
09:25	09:25
10:55	10:55
13:25	13:25
16:25	15:30
17:50	16:40
19:20	18:05