PORTIGO | PLATAFORMA DE GESTÃO PREDIAL

Versão Oficial 2026

MANUAL PRÁTICO DE GESTÃO TERRITORIAL

Guia de Orientação ao Morador para Auto-Cadastro & Homologação

Instruções passo a passo, modelos de abordagem via WhatsApp, regras regimentais e procedimentos para os **Subsíndicos dos 9 Blocos** garantirem o recadastramento de 100% dos moradores e a liberação de portões no **Condomínio Residencial Ilhas do Norte**.

Link Inteligente
Convite direto por WhatsApp

Acesso Veicular LPR
Regras de placas e vagas

Regra de Pets
Exclusivo pequeno porte

Homologação Ágil
1 clique no prontuário

Condomínio Residencial Ilhas do Norte
09 Blocos • 666 Unidades Habitacionais • Florianópolis/SC

Desenvolvido por: **InSite Tecnologia**
Plataforma PortiGO • Sistema Oficial de Controle de Acesso

1 O Papel Estratégico do Subsíndico na Gestão do Bloco

O **Subsíndico** é a autoridade local e o canal de contato de maior confiança do morador dentro da sua torre. No **Condomínio Residencial Ilhas do Norte**, cada um dos 9 blocos conta com um subsíndico responsável por acompanhar a regularidade cadastral dos 74 apartamentos da sua torre.

Benefícios Imediatos do Cadastro Completo para o Morador

- **Liberação de Portões por Câmeras LPR:** As cancelas abrem automaticamente pela leitura da placa veicular homologada.
- **Recebimento Seguro de Encomendas:** Somente dependentes e titulares cadastrados podem retirar entregas no armário inteligente.
- **Interfonia Inteligente na Guarita:** A portaria 24h sabe exatamente quem reside no imóvel e tem o contato de emergência.
- **Comunicação Direta via WhatsApp:** Avisos oficiais, convocações de assembleia e comunicados urgentes chegam na hora.

Área de Trabalho do Subsíndico (`/subsindico`)

Tela inicial exclusiva com o escopo travado no seu bloco

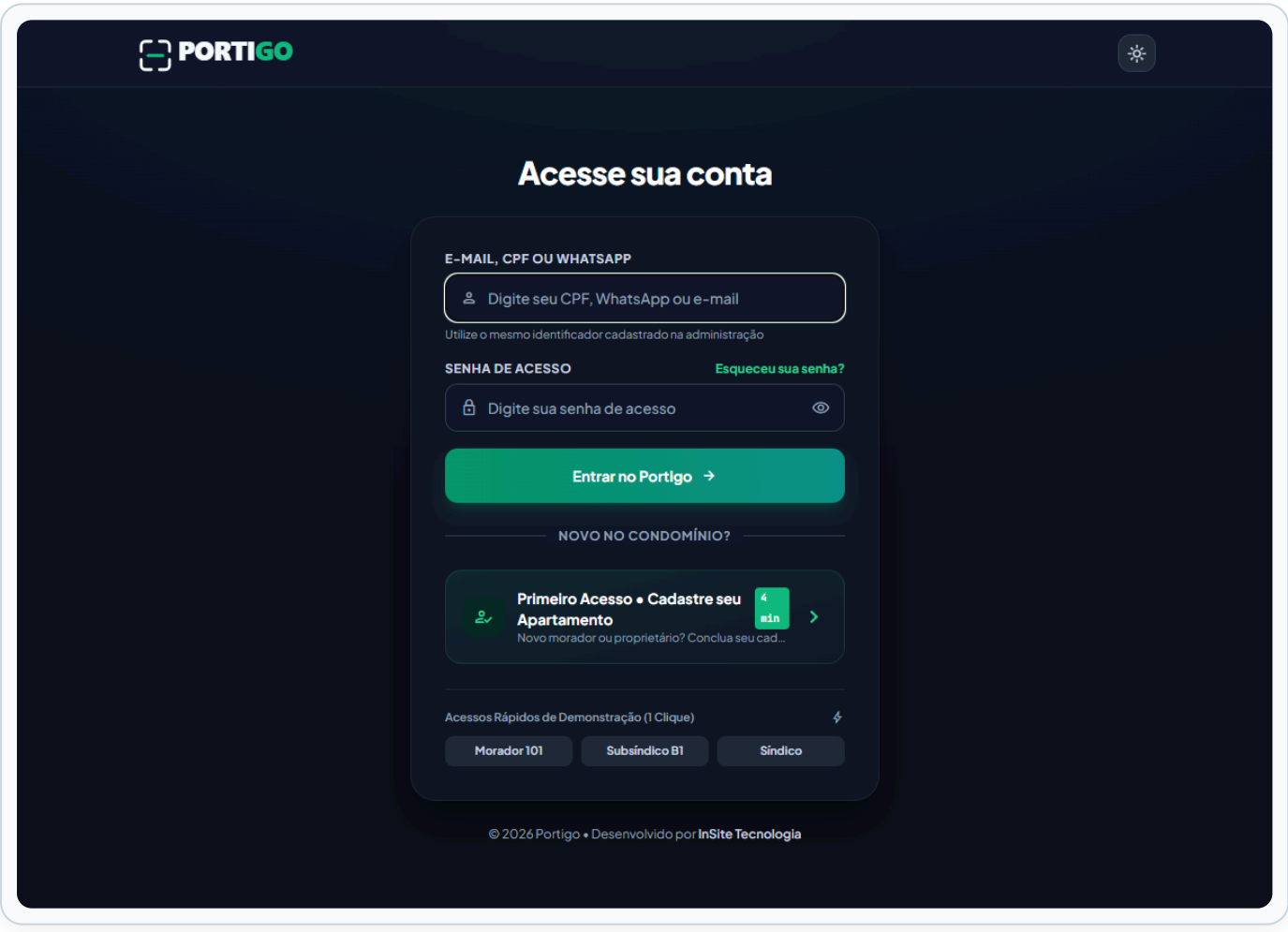


Figura 1.1: Painel Territorial do Subsíndico exibindo a lista de unidades, status em tempo real (Homologados, Em Análise, Pendentes) e ações rápidas.

2 Como Gerar o Link Inteligente e Convidar o Morador

Para evitar erros de preenchimento (como o morador escolher o bloco errado ou preencher unidade duplicada), o PortiGO possui o recurso de **Link Inteligente com Bloco Pré-Vinculado**. O Subsíndico gera o convite em menos de 10 segundos diretamente do seu painel.

PASSO 1
Clique em "Convidar Morador"
Na barra superior ou ao lado de qualquer unidade pendente na tabela.

PASSO 2
Informe o Apartamento & WhatsApp
O sistema preenche a URL com os parâmetros: `?bloco=X&apto=Y`.

PASSO 3
Dispare no WhatsApp
Clique no botão verde para abrir a conversa já com a mensagem personalizada pronta para envio.

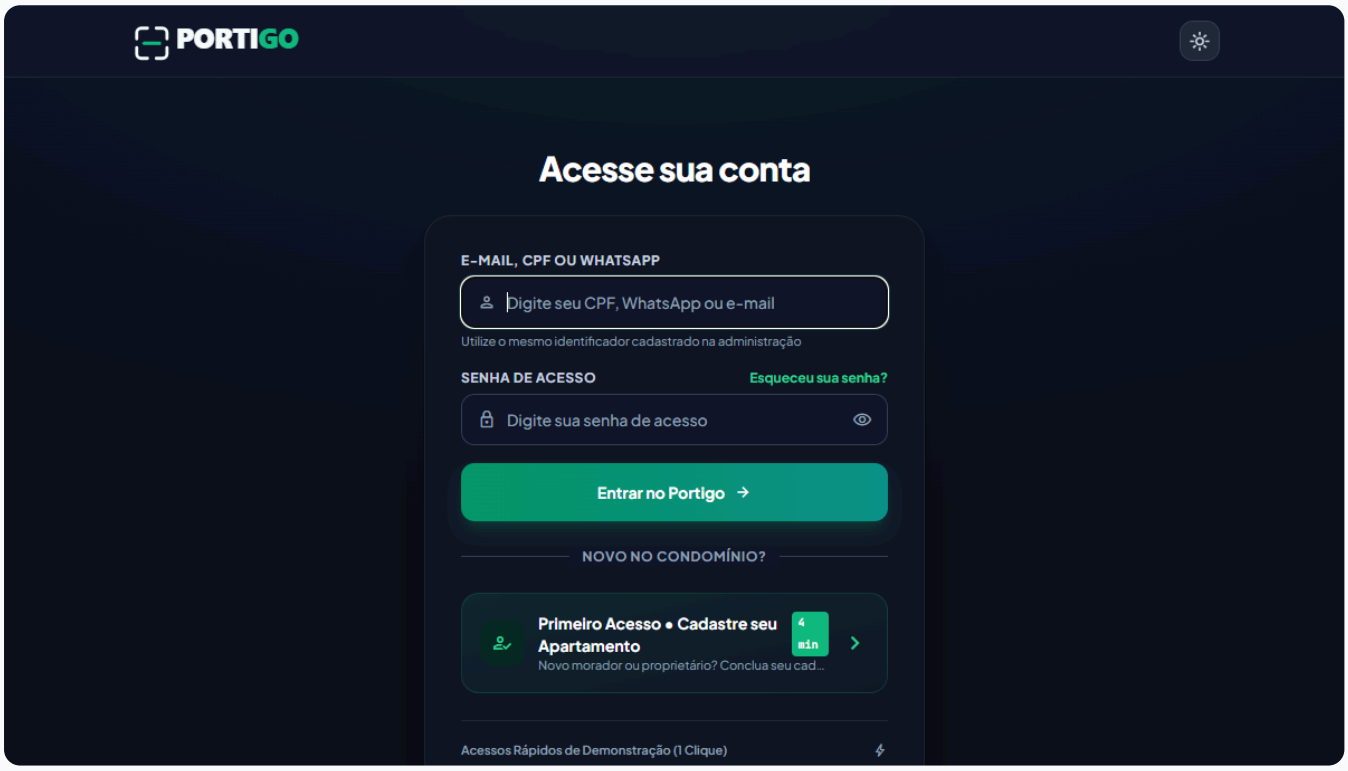


Figura 2.1: Modal "Convidar Morador" com geração automática de link e botão direto para disparo via WhatsApp.

Modelo de Abordagem WhatsApp do Subsíndico (Copiar e Colar)

Oficial

```
Olá, vizinho(a) do Apartamento {APTO}! Sou o Subsíndico do Bloco {BLOCO} do Residencial Ilhas do Norte. 👋

Estamos concluindo a homologação das cancelas veiculares (LPR) e interfone da portaria. Para liberar o acesso do seu carro/moto e cadastrar seus dependentes, por favor realize seu auto-cadastro online (leva apenas 3 minutos):

👉 Acesse seu link oficial pré-configurado:
https://condominioilhasdonorte.com.br/cadastro?bloco={BLOCO}&apto={APTO}

⚠️ Lembrando: O Regimento Interno permite exclusivamente animais de pequeno porte (até 10kg). Qualquer dúvida, pode me chamar por aqui! Abraço!
```

3 O Formulário do Morador: As 4 Etapas Simplificadas

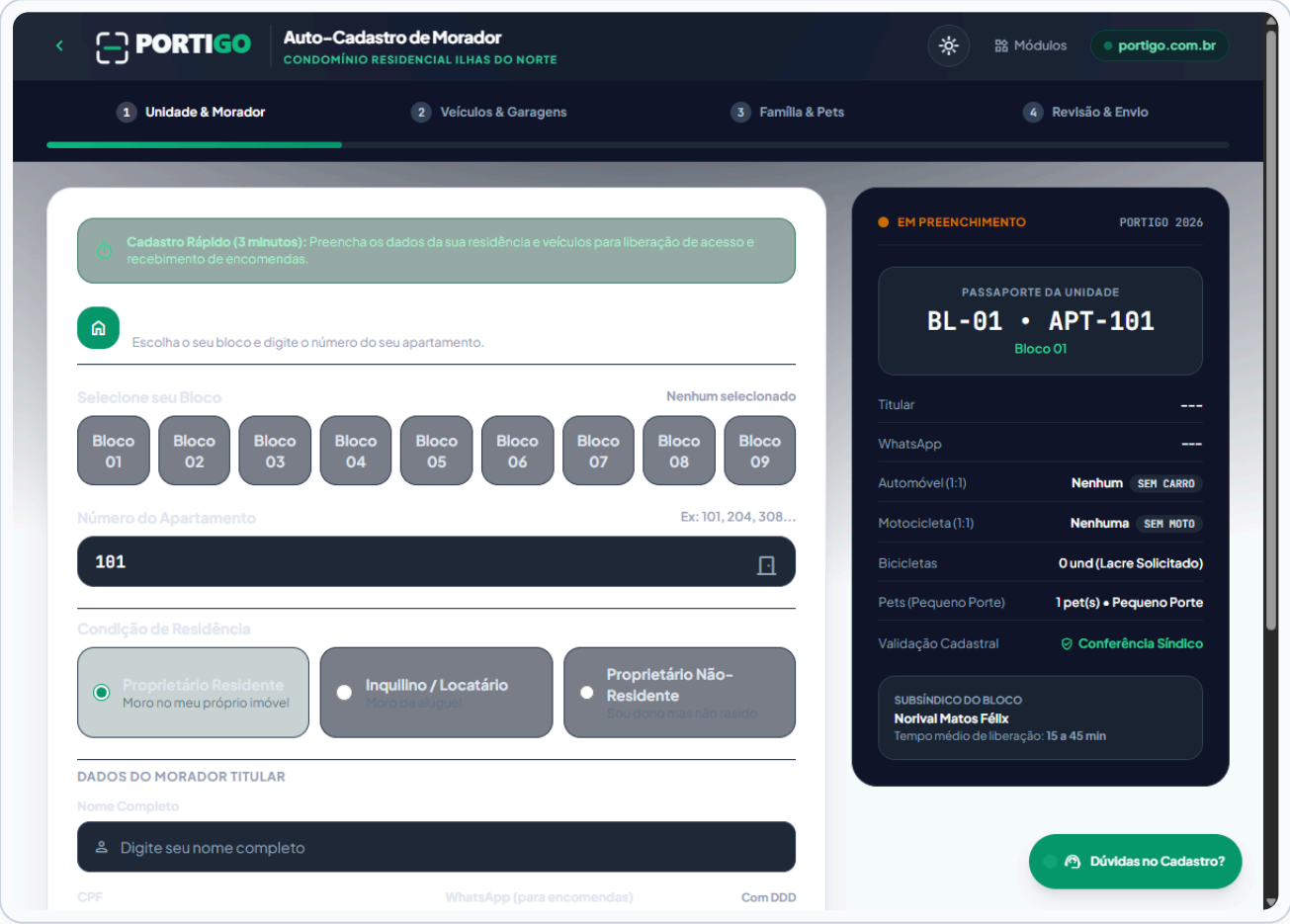
O fluxo foi planejado em **4 etapas rápidas** (padrão Wizard moderno com barra de progresso no topo), otimizado para celular (iOS Safari e Android) e computador. A seguir, o que o morador preenche em cada tela:

1 Etapa 1: Unidade & Morador Titular

Passo Inicial

Campos Solicitados:

- **Bloco e Apartamento:** Seleção rápida em pílulas numéricas (já vem preenchido quando usa o link inteligente).
- **Tipo de Ocupação:** Proprietário Residente, Inquilino/Locatário ou Proprietário Não-Residente.
- **Nome Completo & CPF:** Validação em tempo real para controle de unicidade.
- **WhatsApp & E-mail:** Para envio do código de confirmação e recibo do protocolo.

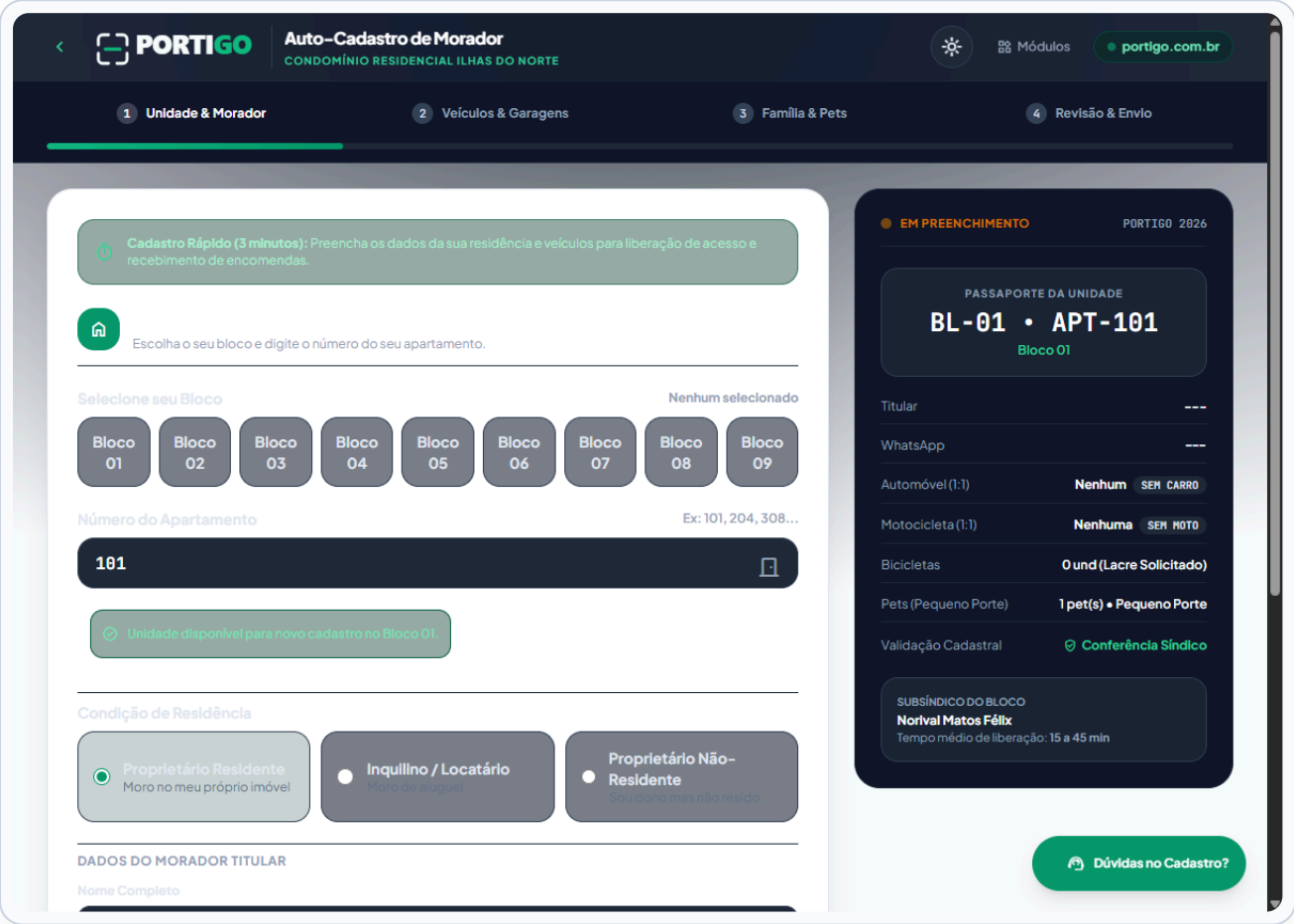


2 Etapa 2: Veículos & Garagens (Acesso LPR)

Reconhecimento de Placas

Regras de Frota & Garagem:

- **Placa Veicular:** Padrão Mercosul (`BRA2E19`) ou Cinza convencional. O sistema renderiza a placa virtual em tempo real.
- **Tipo de Veículo:** Carro de Passeio, Motocicleta ou Bicicleta Registrada.
- **Marca, Modelo e Cor:** Facilitam a checagem visual dos porteiros e câmeras de segurança.
- **Limite de Vagas:** O morador declara sua vaga privativa vinculada à matrícula.



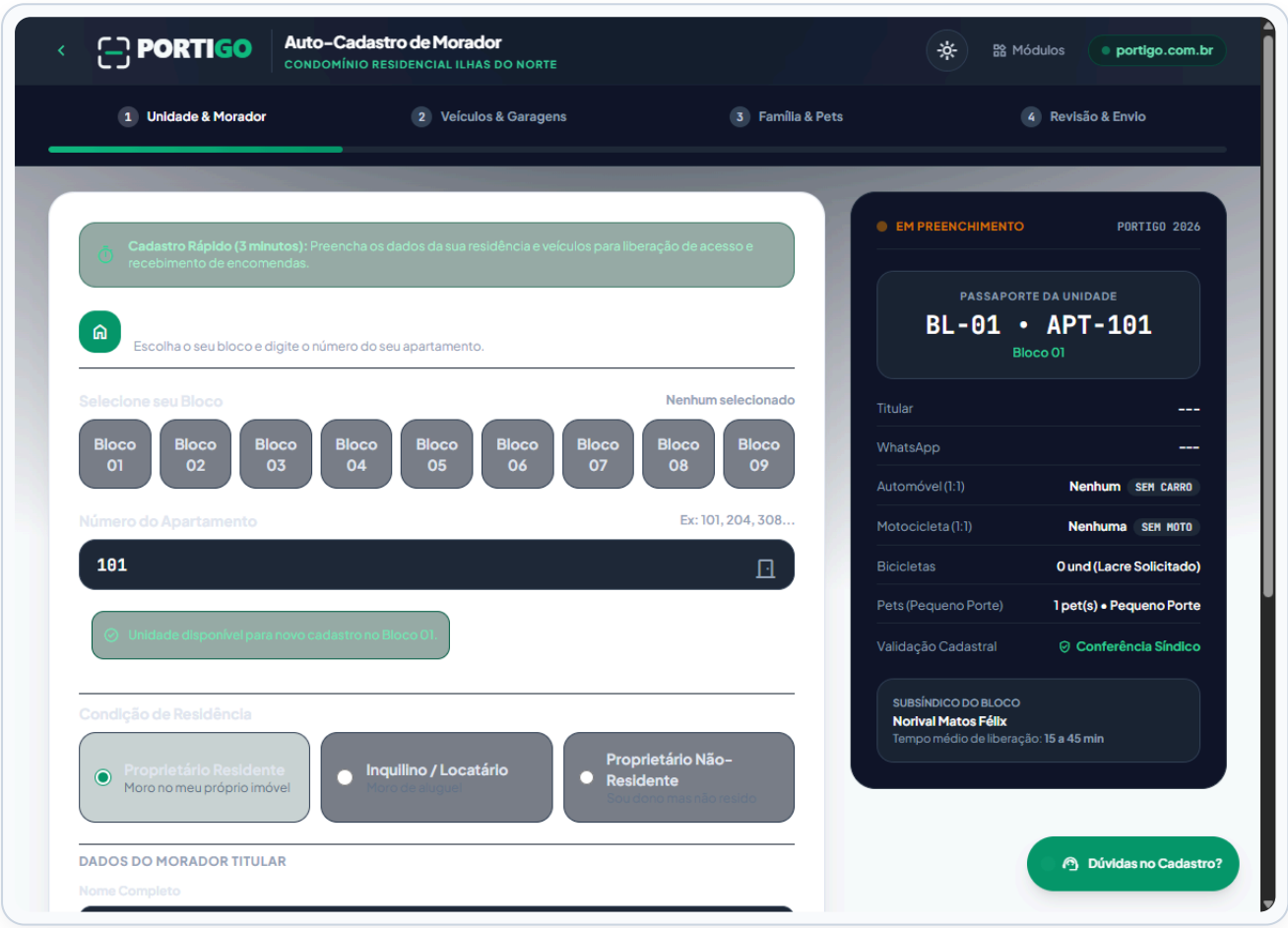
3 Etapa 3: Família & Animais de Estimação (Regra Crucial)

Regimento Interno

> ⚠ **REGRA DE ANIMAIS (CONVENÇÃO ILHAS DO NORTE):**
> O Regimento Interno permite **somente animais domésticos de pequeno porte (até 10kg)**. O sistema bloqueia opções de médio e grande porte, garantindo conformidade jurídica.

Campos Adicionais:

- **Dependentes e Cônjuge:** Nome, parentesco e WhatsApp.
- **Autorização de Encomendas:** Checkbox indicando se o familiar pode retirar pacotes na portaria.

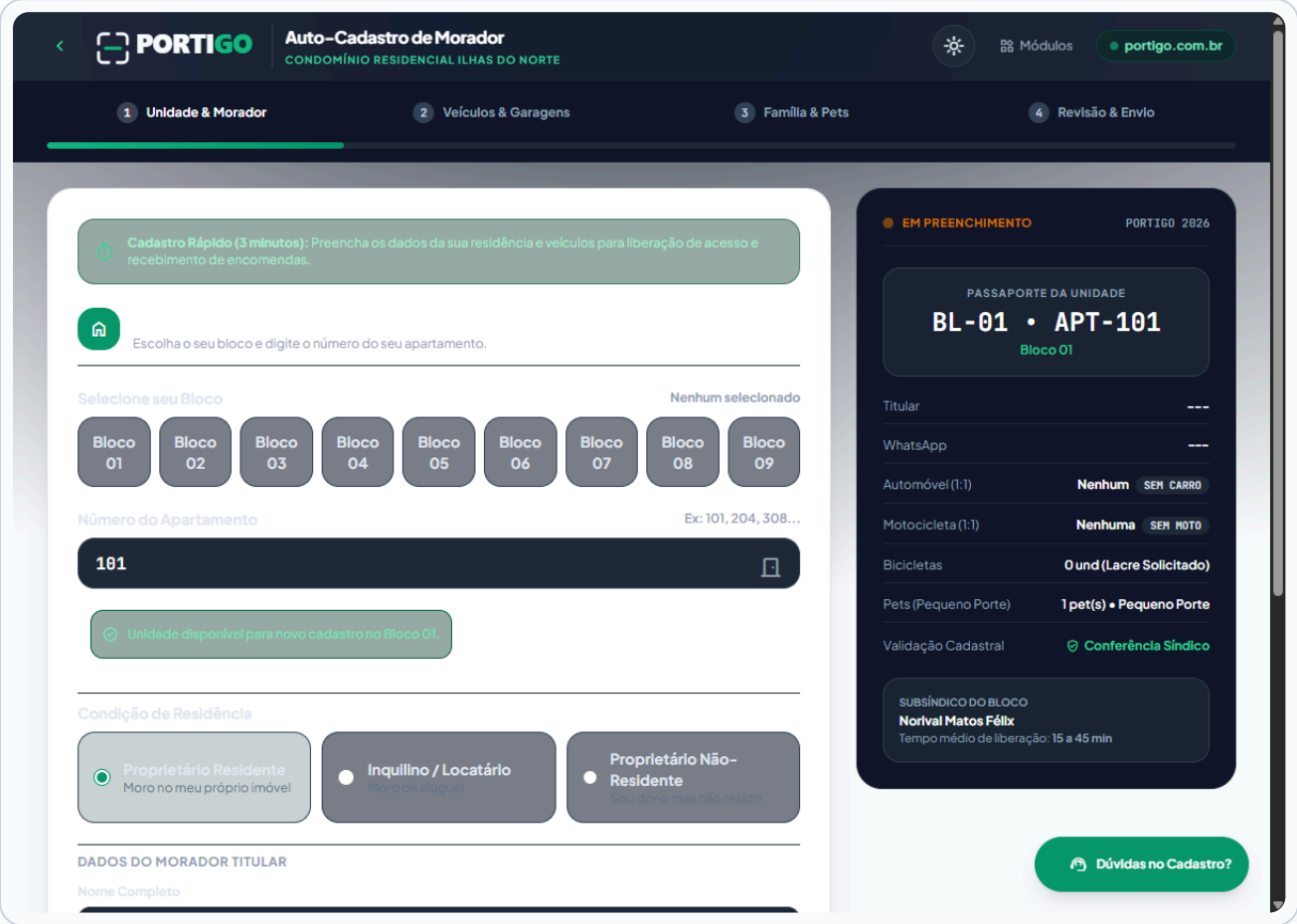


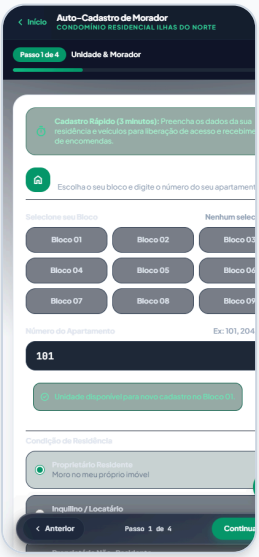
4 Etapa 4: Termo de Responsabilidade & Assinatura Digital

Validade Jurídica LGPD

Como o Morador Assina:

- **Quadro Touch Screen:** No celular, o morador assina com o próprio dedo na tela. No computador, utiliza o cursor do mouse.
- **Declaração de Veracidade:** Aceite dos termos de convivência e proteção de dados (LGPD).
- **Comprovante Oficial:** Ao concluir, o sistema gera o número do **Protocolo** (ex: `IN2026-B01-101`) e notifica o Subsíndico instantaneamente.





Experiência Fluida em Smartphones (Apple iOS e Android)

Mais de 85% dos moradores realizam o cadastro pelo celular. A interface do PortiGO utiliza botões de alta ergonomia tátil (padrão iOS 18), prevenção contra auto-zoom indesejado no Safari e telas deslizantes (Bottom Sheets) para inclusão de pets e dependentes, garantindo que mesmo moradores com pouca familiaridade com tecnologia concluam o cadastro sem dificuldades.

4 O Fluxo de Homologação: O Que o Subsíndico Deve Conferir

Assim que o morador envia o formulário, o status da unidade muda automaticamente na tabela do subsíndico para **Em Análise**. O Subsíndico é a única pessoa com alçada para homologar as unidades do seu respectivo bloco.

1. Checagem do Titular

Confira se o morador titular informado é o proprietário ou locatário com contrato ativo na unidade.

2. Conferência de Vagas

Verifique se as placas cadastradas respeitam o número de vagas da escritura daquele apartamento.

3. Porte dos Animais

Certifique-se de que nenhum morador declarou animais fora do limite regimental (máx. 10kg).

Como Realizar a Aprovação em 2 Cliques:

1. Acesse o painel territorial: `/subsindico` (filtre pelo seu bloco).
2. Na tabela de unidades, localize a linha do apartamento e clique sobre ela ou no botão amarelo **"Revisar Dossiê"**.
3. No pop-up do prontuário, confira os veículos, dependentes e a assinatura colhida.
4. Clique no botão verde **"Homologar Unidade"**.

✅ **Ação Imediata do Sistema:** Ao homologar, o PortiGO grava a chancela de auditoria no PostgreSQL, sincroniza a placa nas câmeras LPR dos portões de entrada e ativa o interfone da guarita 24h.

Resultado Final: Painel do Morador Liberado (`/morador`)

Acesso regularizado e LPR ativo

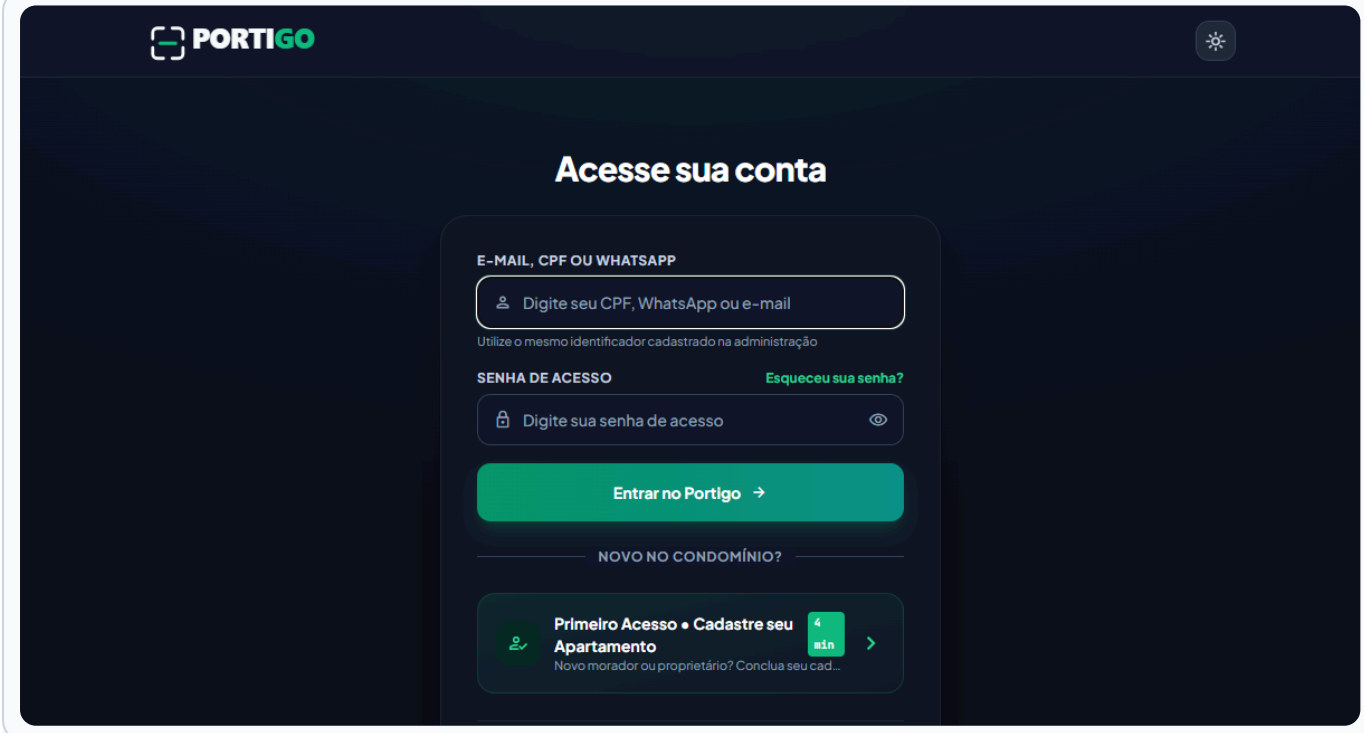


Figura 4.1: Tela inicial do Morador após a aprovação do Subsíndico, exibindo badge "Homologado", placas autorizadas e canais de contato.

5 Perguntas Frequentes (FAQ Operacional do Subsíndico)

1. O morador possui 2 carros, mas a unidade só possui 1 vaga privativa. O que orientar?

O morador deve cadastrar o veículo principal que utilizará a vaga da unidade. Caso ele alugue uma segunda vaga de outro condômino, essa locação de vaga deve ser comunicada previamente à administração para liberação da segunda placa no sistema. Não é permitido cadastrar dois veículos para disputar a mesma vaga simultaneamente.

2. Um morador idoso ou sem smartphone não consegue preencher. Como o Subsíndico pode ajudar?

O Subsíndico pode abrir o link no seu próprio computador ou tablet, preencher os dados junto com o morador e colher a assinatura diretamente. Alternativamente, a **Portaria Central 24h** possui um terminal de apoio para auxílio presencial aos condôminos que precisarem de suporte técnico.

3. O morador questionou por que não pode cadastrar um cachorro de médio ou grande porte. O que responder?

Explique com cordialidade que esta é uma determinação formal da **Convenção e Regimento Interno do Condomínio Residencial Ilhas do Norte**, aprovada em Assembleia Geral de Condôminos. O sistema PortiGO apenas aplica eletronicamente as regras que todos os condôminos são obrigados a cumprir para garantir a boa convivência e a segurança de todos.

4. O morador preencheu uma placa errada e já enviou o cadastro. Como corrigir?

O Subsíndico pode rejeitar a solicitação com uma justificativa ("Placa incorreta, por favor reenvie") ou o próprio morador pode acessar novamente o link `/cadastro?bloco=X&apto=Y` para reenviar a ficha com a placa retificada.

5. Quanto tempo leva para a placa ser reconhecida nas cancelas após a homologação?

O reconhecimento é **instantâneo**. No momento em que o Subsíndico clica em "Homologar Unidade", os servidores da portaria sincronizam as placas autorizadas com as câmeras LPR em tempo real via Server-Sent Events (SSE).

6 Kit de Mensagens WhatsApp Prontas para Uso

Utilize estes modelos padronizados de comunicação para manter uma postura acolhedora, clara e institucional com os moradores do seu bloco:

Mensagem A: Primeiro Contato & Convite Amigável

Início de Gestão / Novo Morador

```
Olá, vizinho(a) do Apto {APTO}! Tudo bem? 😊

Sou o(a) {NOME_SUBSINDICO}, Subsíndico do nosso Bloco {BLOCO} aqui no Ilhas do Norte.

Estamos realizando o recadastramento obrigatório para liberação dos novos portões com leitura automática de placas (LPR) e autorização para retirada de encomendas na portaria.

Leva só 3 minutos para preencher pelo celular:
👉 https://condominioilhasdonorte.com.br/cadastro?bloco={BLOCO}&apto={APTO}

Assim que você preencher, recebo uma notificação e já libero seu acesso! Qualquer dúvida estou à disposição. 🏢🚗
```

Mensagem B: Lembrete de Pendência Cadastral

Cobrança de Prazo

```
Olá, morador(a) do Apto {APTO}! Tudo bom?

Passando apenas para lembrar que a atualização cadastral do seu apartamento ainda consta como pendente no nosso sistema.

Para evitar bloqueio no leitor de placas das cancelas ou atrasos no interfone da portaria, pedimos que conclua seu cadastro até {DATA_LIMITE}:
👉 https://condominioilhasdonorte.com.br/cadastro?bloco={BLOCO}&apto={APTO}

Se estiver com alguma dúvida ou dificuldade no preenchimento, me avise que posso te auxiliar! Obrigado pela colaboração! 👍
```

Mensagem C: Confirmação de Homologação & Acesso Liberado

Feedback Positivo

```
Ótima notícia, vizinho(a) do Apto {APTO}! 🎉

Acabei de homologar o cadastro da sua unidade no sistema PortiGO.

✅ Acesso veicular liberado nas cancelas LPR (Placas: {PLACAS})
✅ Dependentes cadastrados com sucesso
✅ Interfonia da Guarita 24h sincronizada

Seja muito bem-vindo(a) e conte sempre conosco na gestão do Bloco {BLOCO}! Tenha um excelente dia! 🏢✨
```