



Edifício

Nova Era

O site dos condóminos: o que faz e quem pode fazer o quê · edificionovaera.eu · outubro de 2026

Visão geral

O site **edificionovaera.eu** junta num só sítio o que interessa aos condóminos do Edifício Nova Era, em Valongo: avisos, contactos, o que está em curso no prédio, documentos do condomínio, pedidos de avaria e votações. Funciona no telemóvel e no computador, pode ser instalado como app no telemóvel, envia notificações e acompanha o modo escuro do aparelho.

Visitante

Qualquer pessoa, sem conta. Vê os avisos públicos, os contactos e o que está em curso.

Condómino

Conta aprovada, com as suas frações. Vê tudo o que é do prédio e participa.

Responsável de entrada

Acompanha uma ou mais entradas: aprova registos e trata as avarias dessas frações.

Administrador

Gere o site todo: contas, funções, avisos, documentos, votações e contactos.

As funções acumulam-se: um administrador pode ser também condómino e responsável de entrada. O que mudou desde a versão anterior deste documento está assinalado com **NOVO** ou **ALTERADO**.

O prédio no site **ALTERADO**

O prédio tem 71 frações (A a BS) distribuídas por 11 entradas. As entradas e as frações estão na base de dados e são editáveis pelos administradores.

Entrada	Frações
Entrada 20	A, B, W, X, AS, AT
Entrada 40	C, D, Y, Z, AU, AV
Entrada 60	G, H, AC, AD + AY, AZ
Entrada 80	L, M, AH, AI, BD, BE
Entrada 100	Q, R, AM, AN, BI, BJ
Entrada 120	U, V, AQ, AR, BM, BN
Entrada 335	E, F, AA, AB, AW, AX
Entrada 355	I, J, K, AE, AF, AG, BA, BB + BO + BQ (lugares de garagem), BC
Entrada 381	N, O, P, AJ + BG, AK, AL, BF, BH
Entrada 21	S, T, AO + BR (lugar de garagem), AP, BK, BL
Entrada 35	Lugares de garagem: BP, BS

Um condómino pode ter várias frações e uma fração pode ter vários condóminos. As frações ligadas por «+» são **conjuntos** **NOVO** do mesmo proprietário, conforme a Proposta de Votos Uniformizados: têm uma permilagem conjunta (AD + AY 3,72‰;

AJ + BG 2,05‰; AO + BR 1,49‰; BB + BO + BQ 1,24‰), aparecem sempre juntas e os lugares de garagem desses conjuntos estão na entrada do andar. A permutagem total do prédio é 100‰.

Visitantes (sem conta)

Sem entrar, qualquer pessoa vê a página inicial com a informação pública:

- **Avisos públicos**, com data e etiqueta (Agendado, Urgente, Resolvido, Informação). Os avisos «só condóminos» não aparecem.
- **Em curso no prédio**: os assuntos que a administração marcou como visíveis para todos (obras, projetos, orçamentos em estudo).
- **Contactos**: o Piquete de avarias (24 horas), a administração do condomínio, outros contactos que a administração acrescenta, e o 112. No telemóvel, tocar num número liga.
- **Guias da app**: passo a passo ilustrado para instalar o site no telemóvel, em Android e em iPhone (botões no rodapé).
- **Pedir acesso**: o formulário de registo para condóminos e residentes.

Documentos, avarias e votações pedem sempre conta.

Condóminos

Com a conta aprovada, o condómino consulta os documentos, reporta avarias com fotos, vota, recebe notificações e gere as suas frações.

Pedir acesso e entrar

1. Em **Pedir acesso** indica nome, email, telemóvel (opcional) e palavra-passe.
2. Escolhe a **entrada** numa lista. Só depois de a escolher aparecem as frações dessa entrada, para marcar as que tem.
3. Se tiver frações noutra entrada (por exemplo, um lugar de garagem na Entrada 35), escolhe essa entrada e marca-as também. Ao marcar uma fração de um conjunto, as outras do conjunto ficam marcadas sozinhas.
NOVO Por baixo aparece o resumo de todas as frações escolhidas.
4. Aceita o tratamento dos dados e envia. A conta fica **pendente** até um administrador ou o responsável da entrada a aprovar; recebe um email quando for aprovada.
5. Entra com email e palavra-passe. «Manter sessão iniciada» evita voltar a entrar durante 60 dias.

Se se esquecer da palavra-passe, **Esqueci-me da palavra-passe** envia um link válido durante uma hora.

Página inicial

- Saudação com as suas frações.
- Atalhos: Reportar avaria (com o número de pedidos em aberto), Documentos e Avarias urgentes (liga ao Piquete).
- Votações abertas, com «Por votar» ou «Já votou».
- **Em curso no prédio**: cartões com o estado de cada assunto (por exemplo, os portões da garagem e a videovigilância), seis de cada vez, cada um com «Ver completo».
- Todos os avisos, incluindo os «só condóminos».
- **Avarias no prédio** **NOVO**: as cinco mais recentes por resolver, com quantas há no total e quantas nas partes comuns.
- Os documentos mais recentes, pela data do documento. **ALTERADO**

- Contactos.

Documentos

- Lista de todos os documentos, por categoria (Regulamento, Atas, Orçamentos e contas, Seguros, Contratos e manutenção, Comunicados, Outros).
- Ordenados pela data do documento **NOVO** (os sem data ficam no fim), com a opção de ordenar por data mais antiga, título, categoria ou publicados recentemente.
- Pesquisa no título, na descrição e no texto dos PDF, com a palavra realçada.
- Na página de cada documento: o texto página a página, com tabelas, e os botões Abrir original e Descarregar. Quando o texto veio de uma digitalização, a página avisa que pode ter pequenos erros.

Reportar avaria

- Escolhe o local (Portão de Baixo, Portão de Cima, Garagem, Escadas e entradas, Iluminação, Exterior / jardim, Outro), descreve o problema e indica se é numa das suas frações ou nas partes comuns.
- Nas partes comuns indica **em que entrada** **NOVO** é, ou «Geral» (garagem, portões, exterior). A descrição fica visível para os condóminos, sem o nome de quem reportou, e os vizinhos são avisados.
- Pode anexar até 5 fotos, tiradas na hora ou da galeria. São reduzidas no telemóvel antes de enviar e guardadas sem a localização GPS.
- **Enviar também para a administração do condomínio:** o pedido segue por email para a administração (O Bom Vizinho), com as fotos em anexo.
- Em «Os meus pedidos» acompanha o estado (Recebida, Em curso, Resolvida) e o **histórico:** notas dos administradores e respostas da administração do condomínio, que chegam por email e aparecem ali automaticamente. Pode filtrar por datas e apagar um pedido seu.
- Para urgências fora de horas, a página mostra o número do Piquete.

Avarias no prédio **NOVO**

- Lista de todas as avarias, para saber se um problema já foi reportado antes de o reportar outra vez.
- Contadores: em curso no prédio, em curso nas partes comuns e resolvidas nos últimos 3 meses.
- **Partes comuns:** local, entrada (ou Geral), descrição, estado e nota da administração, sem o nome de quem reportou.
- **Frações particulares:** só o tipo de avaria, o estado e a data.
- Filtros «Por resolver» / «Resolvidas» e por entrada; ordenar por data, estado, local ou entrada. As fotos continuam privadas.

Votações

- Escolher data: marca todas as datas em que pode; o site destaca a melhor.
- Decisão: escolhe uma opção (ou várias, se a votação o permitir).
- Pode alterar ou retirar o voto enquanto a votação está aberta.
- Vê os resultados conforme a votação: sempre, depois de votar ou só no fim. No voto secreto aparecem só números, sem nomes.
- As votações servem para conhecer a opinião: um voto por pessoa, sem pernilagem. Não substituem a votação em assembleia.

A minha conta

- Mostra as suas funções (condómino, responsável de entrada, administrador).

- Muda o nome, o telemóvel e a palavra-passe. Mudar a palavra-passe termina as sessões nos outros aparelhos.
- As minhas frações, com a entrada de cada uma: retira uma fração (efeito imediato; tem de ficar pelo menos uma) ou pede para acrescentar outra, que fica «A aguardar aprovação» até um administrador ou o responsável da entrada confirmar.
- **Notificações:** ativa as notificações neste aparelho, escolhe de que quer ser avisado e vê os aparelhos com notificações ativas (pode removê-los).
- **Procuração para assembleia** **NOVO**: se não puder ir a uma assembleia, preenche o n.º do Cartão de Cidadão e o nome de quem o vai representar (o nome e as frações já vêm da conta) e o site gera um PDF pronto a imprimir e assinar. Pode indicar a data da assembleia e instruções de voto. Nada do que preenche fica guardado no site.
- Para mudar o email, contacta a administração.

App no telemóvel e notificações

- O site pode ser instalado no ecrã principal do telemóvel e abre como uma app, com o ícone «Nova Era». Não é preciso ir a nenhuma loja de aplicações.
- Em Android, instala-se a partir do Chrome. Em iPhone e iPad, a partir do Safari («Partilhar» → «Adicionar ao ecrã principal»); é preciso iOS 16.4 ou mais recente e as notificações só funcionam com a app instalada.
- Cada pessoa escolhe de que quer ser avisada: novos avisos, novidades nos seus pedidos de avaria, avarias nas partes comuns **NOVO** (gerais e da sua entrada, quando são reportadas e quando ficam resolvidas), votações (quando abrem e quando estão a fechar) e novos documentos. Administradores e responsáveis de entrada podem também receber os pedidos de registo, de frações e as avarias que acompanham.
- Sem rede, a app mostra uma página a dizer que está sem ligação. Nenhum conteúdo do site fica guardado no telemóvel.

Responsáveis de entrada

O responsável de entrada acompanha uma ou mais entradas e tem no menu **Gestão da entrada**. Vê apenas o que diz respeito às frações dessas entradas:

- **Painel:** pedidos de acesso, pedidos de frações e avarias por resolver das suas entradas.
- **Condóminos:** a lista dos condóminos com frações nas suas entradas. Aprova ou rejeita os novos registos e os pedidos de frações da sua entrada.
- **Avarias** **ALTERADO**: as avarias das suas entradas e as gerais, com fotos e histórico. Muda o estado, escreve a nota para o condómino, envia a avaria à administração do condomínio e mostra ou esconde as respostas recebidas.
- **Avisos:** recebe por email e na app os novos registos, os pedidos de frações, as avarias novas e as respostas da administração do condomínio, tal como os administradores.

Uma avaria pertence à entrada da fração indicada no pedido ou, nas partes comuns, à entrada escolhida por quem a reportou. Editar contas, atribuir funções, desativar ou eliminar contas e apagar avarias fica com os administradores.

Administradores

O administrador faz tudo o que um condómino faz e tem o menu **Administração**, com as páginas abaixo.

NOVO Todas as tabelas da administração se podem ordenar: clicar no título de uma coluna ordena ▲, outro clique ▼ e um terceiro volta à ordem original.

Painel

- Contadores de pedidos pendentes (de acesso e de frações), condóminos ativos, avarias por resolver e documentos.
- Pedidos de acesso e pedidos de frações, com Aprovar e Rejeitar e com quem já está registado na mesma fração.
- Avarias por resolver (cada uma abre a avaria) e ações rápidas: carregar documento, publicar aviso, enviar email de teste.

Condóminos

- Lista filtrada por estado (Pendentes, Ativos, Desativados, Rejeitados) e também por entrada e por função. Cada pessoa tem etiquetas com as suas funções.
- Aprovar ou rejeitar pedidos de acesso. Ao aprovar, o condómino recebe um email.
- Editar nome, email, telemóvel e frações de qualquer condómino.
- **Funções:** Condómino, Responsável de entrada (escolhendo a entrada ou entradas) e Administrador, que se podem acumular.
- Desativar e reativar contas (por exemplo, quando alguém sai do prédio) e eliminar contas. O site não deixa ficar sem nenhum administrador, nem retirar a função de administrador a si próprio.

Frações e entradas

- Entradas: criar, mudar o nome, a descrição e a ordem; ver os responsáveis de cada uma; eliminar uma entrada vazia.
- Frações agrupadas por entrada, com permissão e quem está registado em cada uma (incluindo pedidos pendentes).
- Editar a entrada, o código, a designação, o tipo (habitação ou lugar de garagem), a permissão, o conjunto, a ordem e uma nota. Criar frações e eliminar as que não têm condóminos.
- Os conjuntos aparecem juntos, com a permissão conjunta na primeira fração; a página mostra a permissão total. **NOVO**
- **Exportar para CSV** **NOVO** (abre no Excel): com os condóminos de cada fração (nomes, emails, telemóveis) ou só os dados das frações.

Avisos

- Publicar, editar e apagar avisos, com data e etiqueta. Cada aviso pode ser público ou só para condóminos.
- Opção **Enviar notificação** a quem tem a app ou as notificações ativas.

Documentos

- Só os administradores carregam documentos: PDF, Word, Excel, JPG ou PNG.
- Ao escolher um PDF, o browser analisa-o antes de carregar: lê o texto, reconstrói as tabelas e faz reconhecimento ótico (OCR) das páginas digitalizadas, em português.
- Preenche sozinho a data (também por extenso, como «aos doze dias do mês de novembro de dois mil e vinte e seis»), o título («Ata n.º 28») e a categoria, e mostra uma pré-visualização. O administrador confirma antes de carregar.
- Ao carregar, opção **Enviar notificação** de documento novo.
- Em Editar: mudar os dados, corrigir o texto, analisar de novo ou substituir o ficheiro.
- Lista com a data do documento e a data em que foi carregado **NOVO**. Documentos preparados fora do site (por exemplo, atas antigas já sem dados pessoais) podem chegar numa atualização e ser importados de uma vez.

- O OCR lê texto impresso, não letra manuscrita.

Avarias

- Lista das avarias por resolver ou de todas, com filtro por datas, descrição, fotos e contacto de quem reportou.
- Mudar o estado (Recebida, Em curso, Resolvida) e deixar uma nota para o condómino, que recebe a notificação e, se escolhido, um email.
- **Enviar à administração do condomínio:** o pedido segue por email, com as fotos, a partir de avarias@edificionovaera.eu. As respostas por email entram sozinhas no histórico da avaria.
- Respostas de remetentes conhecidos (a administração do condomínio e os administradores do site) aparecem logo ao condómino. As de remetentes desconhecidos ficam escondidas até um administrador as mostrar. Respostas automáticas («fora do escritório») são ignoradas.
- Mostra a entrada de cada avaria **NOVO** e, nas partes comuns, permite esconder a descrição da lista «Avarias no prédio».
- Ordenar por data, estado, local ou entrada **NOVO**. Apagar uma avaria, com as fotos e o histórico.

Votações

- Criar uma escolha de data de reunião (datas e horas possíveis) ou uma votação (opções, uma ou várias).
- Definir data de fecho, voto secreto e quando se veem os resultados. Avisar todos os condóminos por email.
- Notificação quando a votação abre e lembrete 24 horas antes de fechar a quem ainda não votou.
- Ver a participação (quantos votaram de quantos condóminos), fechar, reabrir e apagar.

Em curso no prédio

- Cartões para obras, projetos e outros assuntos, com título, texto, estado, ícone, nota e uma lista de elementos, cada um com o seu estado (por exemplo, Portão de Baixo e Portão de Cima).
- Cada assunto pode ser visível para todos, só para condóminos ou oculto. O título da secção também se pode mudar.

Contactos

- Editar os cartões de contactos da página inicial: nome, descrição curta, telefones, emails, horário e morada. Acrescentar, apagar e mudar a ordem.
- O contacto do tipo piquete fica em destaque e alimenta o atalho «Avarias urgentes»; o da administração aparece também no rodapé e é para onde seguem as avarias enviadas à administração do condomínio.

Resumo de permissões

O que se pode fazer	Visitante	Condómino	Responsável de entrada	Administrador
Ver avisos públicos, contactos e o que está em curso (público)	Sim	Sim	Sim	Sim
Pedir acesso	Sim	—	—	—
Ver avisos e assuntos «só condóminos»	—	Sim	Sim	Sim
Ver «Avarias no prédio» (partes comuns com descrição, frações só o tipo) NOVO	—	Sim	Sim	Sim
Gerar procuração para assembleia NOVO	—	Sim	Sim	Sim

O que se pode fazer	Visitante	Condómino	Responsável de entrada	Administrador
Ver, pesquisar e descarregar documentos	—	Sim	Sim	Sim
Reportar avarias com fotos e acompanhar as suas	—	Sim	Sim	Sim
Votar e ver resultados	—	Sim	Sim	Sim
Instalar a app e receber notificações	—	Sim	Sim	Sim
Retirar frações da sua conta	—	Sim	Sim	Sim
Acrescentar frações à sua conta	—	Com aprovação	Com aprovação	Sim, sem aprovação
Aprovar contas e pedidos de frações	—	—	Da sua entrada	Todos
Ver avarias de outros e as fotos, mudar o estado, enviar à administração do condomínio	—	—	Da sua entrada	Todas
Receber os avisos de registos, frações e avarias	—	—	Da sua entrada	Todos
Apagar avarias	—	As suas	As suas	Todas
Editar contas, atribuir funções, desativar e eliminar contas	—	—	—	Sim
Publicar avisos e enviar notificações	—	—	—	Sim
Carregar e editar documentos	—	—	—	Sim
Criar, fechar e apagar votações	—	—	—	Sim
Exportar frações e condóminos (CSV) NOVO	—	—	—	Sim
Editar entradas, frações, «Em curso» e contactos	—	—	—	Sim

As fotos de uma avaria só são visíveis para quem a reportou, para os administradores e para o responsável da entrada.

Emails e notificações automáticos

O site envia emails a partir de no-reply@edificionovaera.eu; os pedidos de avaria para a administração do condomínio saem de avarias@edificionovaera.eu. Quando há vários destinatários de uma comunicação geral, vão todos em cópia oculta.

Quando	Quem recebe	Como
Novo pedido de acesso	Administradores e responsáveis da entrada	Email e notificação
Conta aprovada	O condómino	Email
Pedido para acrescentar uma fração	Administradores e responsáveis da entrada	Email e notificação
Pedido de fração aprovado ou rejeitado	O condómino	Email
Nova avaria reportada ALTERADO	Administradores, responsáveis da entrada da avaria e emails extra da configuração	Email e notificação

Quando	Quem recebe	Como
Avaria nas partes comuns reportada ou resolvida NOVO	Condóminos da entrada (ou todos, se for Geral)	Notificação
Avaria enviada à administração do condomínio	Administração do condomínio	Email com fotos
Resposta da administração do condomínio a uma avaria	Quem reportou; administradores e responsáveis da entrada	Email e notificação
Avaria mudou de estado ou tem nota	Quem reportou	Notificação; email se escolhido
Email de avaria devolvido	Administradores	Email
Novo aviso ou novo documento (se escolhido)	Quem tem as notificações ativas	Notificação
Nova votação	Todos os condóminos ativos	Notificação; email se escolhido
Votação fecha em 24 horas	Quem ainda não votou	Notificação
Recuperar palavra-passe	Quem pediu	Email
Email de teste	O administrador que o pediu	Email

Cada pessoa escolhe em «A minha conta» de que notificações quer ser avisada.

Privacidade e segurança

- Dados guardados: nome, email, frações, telemóvel (opcional), funções, avarias, votos e os aparelhos com notificações ativas. A palavra-passe fica cifrada e ninguém a consegue ler.
- Consentimento no registo e página de Privacidade com o que é guardado e para quê.
- Documentos e fotos só são entregues a quem tem sessão iniciada (as fotos, só a quem reportou, aos administradores e ao responsável da entrada). As fotos são guardadas sem a localização GPS.
- O responsável de entrada só vê os condóminos e as avarias das suas entradas.
- **NOVO** Em «Avarias no prédio» nunca aparece quem reportou; das frações particulares aparece só o tipo de avaria.
- **NOVO** A procuração é gerada na hora: o n.º do Cartão de Cidadão não fica guardado.
- Análise de documentos feita no browser do administrador: os documentos não são enviados para nenhum serviço externo.
- Sem serviços de terceiros: as letras e as bibliotecas estão alojadas no próprio site; não há publicidade nem estatísticas. As notificações passam pelo serviço de notificações do próprio telemóvel (Google ou Apple), cifradas.
- Proteções: limite de tentativas de entrada, proteção contra formulários forjados, sessões que terminam ao mudar a palavra-passe.
- Regra para documentos: não publicar dados pessoais, NIF, IBAN ou dívidas individuais.