

BARRETO ENGENHARIA

TRANSFORME A FACHADA
de seu condomínio com
qualidade e Garantias Exclusivas
da Barreto Engenharia

- Revitalização de fachada;
- Mapeamento de Fachadas;
- Lavagem e Pintura
- Laudo de Inspeção Predial
- Teste de Ancoragem e Arrancamento;
- Recuperação Estrutural
- Impermeabilizações

(27) 99602-1574

+ DE 15 ANOS DE EXPERIÊNCIA
Profissionais especializados.

@barretoeng
www.barretoeng.com
comercial@barretoeng.com

Rua Eldorado Litorâneo, 156 - Praia do Centro
Vitória - ES

VITÓRIA - ES / 2025 / Ano XVIII / Edição 136

INFORME SÍNDICO 18 ANOS

EFICIÊNCIA E QUALIDADE EM CONDOMÍNIOS

Acessado por Síndicos e Administradoras de Condomínios do Espírito Santo

LÍDER Engenheiro

ESPECIALIZADA EM FACHADAS

ELABORAMOS PROJETOS DE ARQUITETURA COMERCIAL E RESIDENCIAL

- Mapeamento de Fachadas
- Manutenção e Recuperação
- Identificação de Patologias
- Vendas e Instalação de ACM
- Venda e Instalação de Ecogranito
- Reformas de Quadras Esportivas
- Reforço e Recuperação Estrutural
- Revisão de Rejunte
- Relatório Técnico
- Lavagem
- Pinturas
- Vistorias
- Consultoria

(27) 99900-1735
(27) 99646-5438

Engenheira
Elisana M. da Silva
CREA-ES 053543/D

PISOS MODULARES

Excelente opção para Condomínios

Pág. 08

VOCÊ AINDA ESTÁ PAGANDO A CONTA DO SEU VIZINHO?

A CONTA DE ÁGUA DO SEU CONDOMÍNIO ESTÁ ALTA?

A 2ª MAIOR DESPESA DE UM CONDOMÍNIO É A CONTA DE ÁGUA*!!

TEMOS SOLUÇÕES PARA A SUA CONTA E A DO SEU CONDOMÍNIO!

- PROJETO DE ECONOMIA
- INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA E GÁS
- GESTÃO E MEDIÇÃO DE ÁGUA E GÁS
- SISTEMA VIA IoT

ENTRE EM CONTATO CONOSCO
ESTAMOS TE AGUARDANDO

Telefone: 4003-7945
WhatsApp: (21) 4003-7945
E-mail: comercial@acquaxdobrasil.com
Instagram: @acquaxdobrasil

- Pág. 04 Multa por barulho no condomínio: quando e como aplicar
- Pág. 16 Nem tudo o que está na convenção pode ser aplicado
- Pág. 51 Você já cometeu esses erros em assembleias condominiais?

ACESSE O NOSSO PORTAL:



BRASAS

EXTINTORES E EQUIPAMENTOS DE PREVENÇÃO

ELABORAÇÃO E EXECUÇÃO DO SEU PROJETO DE PREVENÇÃO E COMBATE À INCÊNDIO

WWW.BRASASEXTINTORES.COM.BR

- MANUTENÇÃO E LAUDOS
- EXTINTORES DE INCÊNDIO
- PARA RAIO (SPDA)
- LUZ DE EMERGÊNCIA
- CENTRAL DE ALARME DE INCÊNDIO
- SISTEMA HIDRÁULICO PREVENTIVO (SHP)
- SINALIZAÇÃO FOTOLUMINESCENTE
- ESCADA PRESSURIZADA
- CENTRAL DE GÁS

(27) 9 9740-0015
(27) 3229-3631

BRASASEXTINTORES
VENDAS@BRASASEXTINTORES.COM.BR

QL QUARTEL DA LIMPEZA

Economia • Rendimento • Qualidade

Economize com produtos de alto rendimento

Desinfetantes
Detergentes
Água Sanitária
Multiuso
Limpa Pisos
Limpa Vidros
Amaciantes
Diluidores
Sabão Líquido
Cloro e muito mais

COMPRE PELO SITE:
www.quarteldalimpeza.com

(27) 3328-1114
(27) 99531-6210
@quarteldalimpeza

ESPECIALISTAS EM FACHADAS

(27) 99905-5504
(27) 99896-9633

GR. GRAZIATO

WWW.GRAZIATO.COM.BR



Reforme com quem tem **CREDIBILIDADE E REFERÊNCIAS**

- ▶ Limpeza e Restauração de Fachadas
- ▶ Pinturas Internas e Externas
- ▶ Impermeabilização de Fachadas
- ▶ Retrofit e ACM em Fachadas
- ▶ Calefação de Janelas
- ▶ Retirada de Trincas e Infiltrações
- ▶ Testes de percussão
- ▶ Recuperação Estrutural
- ▶ Mapeamento em Fachadas
- ▶ Laudos Técnicos e Inspeções
- ▶ Reforma de Guaritas e Hall de Entrada
- ▶ Reforma de Garagens
- ▶ Calçadas e muito mais...

+ DE 400 CONDOMÍNIOS
REFORMADOS NA **GRANDE VITÓRIA**



27 98123.9971

27 98141.6072

knnpinturas@gmail.com

www.kasanovaconstrucoes.com.br

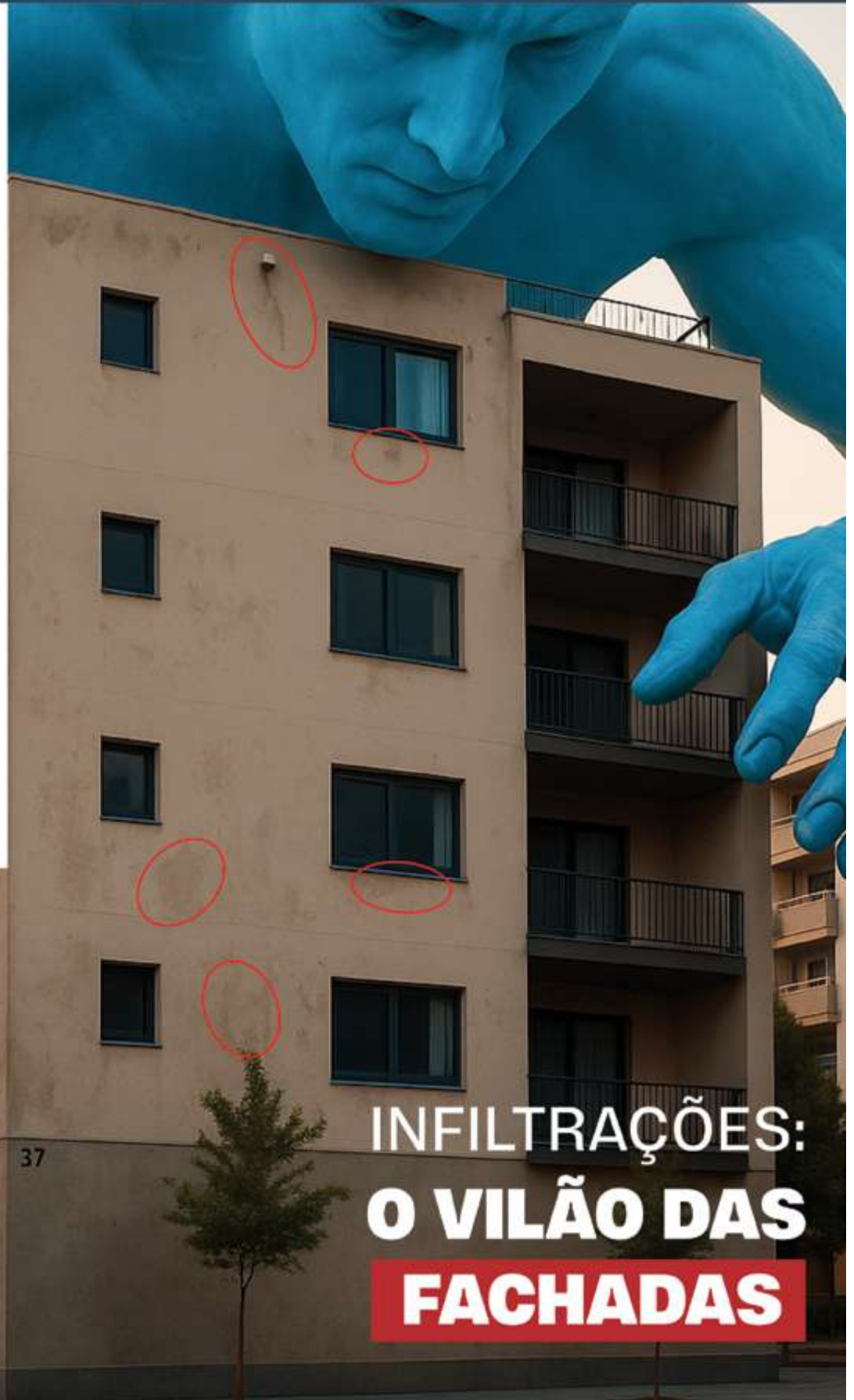


GR. GRAZIATO
ENGENHARIA

ESPECIALISTAS EM FACHADAS

Nossos serviços:

-  Mapeamento das patologias
-  Lavagem de fachada
-  Pintura Geral
-  Revestimento cerâmico ou porcelanato
-  Instalação de ACM
-  Esquadria em pele de vidro



**INFILTRAÇÕES:
O VILÃO DAS
FACHADAS**

(27) 99905-5504
(27) 99896-9633

ENGENHARIA@GRAZIATO.COM.BR

WWW.GRAZIATO.COM.BR

*Por Claudia Maria Scalzer

Os condomínios possuem áreas comuns e áreas privativas. As áreas comuns são aqueles espaços que podem ser utilizados por todos, mediante o cumprimento de regras estabelecidas não somente pelas legislações, mas e, principalmente, pelos Estatutos Condominiais, dentre eles, o Regimento Interno. As áreas privativas, assim como o próprio nome especifica, são aquelas de uso exclusivo do proprietário. E, sob este conceito, muitos conflitos acabam por acontecer dentro dos condomínios, pois que, por estarem dentro do seu apartamento, e a depender do horário, muitos proprietários entendem que lhes seria permitido produzir barulhos, sons e ruídos, desconhecendo o direito ao sossego dos vizinhos que, por sua vez, sobrepõe-se ao direito de propriedade.

Barulho em condomínios é uma das maiores causas de conflitos entre vizinhos

Uma das maiores reclamações em condomínios é o incômodo provocado por excesso de ruídos. Seja por falar alto, seja por ouvir música em volume alto, seja por arrastar móveis para limpeza, seja pelos sons emitidos por seus pets, crianças chorando, correndo, festas etc. Somado a tudo isso, a correria do dia a dia e o crescente aumento do trabalho home office, as pessoas acabaram por permanecer mais em seus lares, por consequência, o barulho, ainda, que pouco, somado a todo um contingente de muitas pessoas, associado, muitas vezes também a uma certa intolerância, acaba incomodando. Fato é que o barulho tornou-se um grande problema e causa de muitos conflitos entre vizinhos.

É muito comum ouvirmos que a porta

Multa por barulho no condomínio: quando e como aplicar

dentro da minha casa/apartamento, eu posso fazer o que eu quiser". Entretanto, tal direito não é absoluto, haja vista que o sossego deve ser observado e respeitado durante as 24 horas do dia e não apenas nos horários e dentro dos decibéis estabelecidos pelas legislações.

Isto porque o sossego é considerado um estado de fato, que configura a tranquilidade e paz em um determinado tempo e local. Ou seja, é muito além do que se entende pela "ausência de barulho", mas sim, ausência de ruído além daquele permitido, reiterado (no sentido de prolongado), prejudicial à saúde e à vida do cidadão e a inobservância, em alguns casos pode gerar processos cíveis, criminais e até mesmo a expulsão do condômino por comportamento antissocial.

Destacamos que é muito importante que o Síndico saiba de onde realmente vem o barulho, se é constante, se a todos incomoda ou se incomoda apenas a uma pessoa. E, se o barulho vier de dentro de uma unidade, o cuidado deve ser ainda maior, pois há casos de possíveis crises de esquizofrenia, hiperatividade, transtornos bipolares, dentre outros que, por sua vez, vão requerer pelo menos empatia.

É importante que morador que se sentir prejudicado, forneça provas do barulho que o incomoda, como filmagens, gravações.

Por isso, antes de multar, o Síndico precisa ter cautela, munir-se de todas as informações que possam embasar com se-

gurança a decisão. Necessário verificar se houve Notificação Prévia para o vizinho barulhento e se, mesmo notificado, este teria reincidido com sua conduta.

mover a conciliação entre as partes, não sendo, contudo, obrigação legal do Condomínio, cabendo à parte que se sentir incomodada adotar as medidas legais cabíveis.

à contribuição para as despesas condominiais, e até mesmo com pedido judicial de expulsão do condomínio.

Pode haver desdobramentos na esfera criminal, pois, de acordo com o artigo 42 da lei das Contravenções Penais, são consideradas contravenções referentes à paz pública, perturbar alguém, o trabalho ou o sossego alheio, dentre outros, a gritaria, a algazarra, abusar de instrumentos sonoros ou sinais acústicos e provocando ou não procurando impedir barulho produzido por animal de quem tem a guarda.

STF e o Crime de Poluição Sonora

O crime de poluição sonora está previsto no Art. 54 da Lei da 9.605/1998, e determina as consequências àqueles que cometem poluição, de qualquer natureza, que resultem ou possam resultar em danos à saúde humana.

Sendo assim, o STF afirma que não é necessário comprovar que houve um dano à saúde, uma vez que a norma estabelece que emitir poluentes sonoros acima do permitido já caracteriza a conduta como crime.

Imprescindível que todos tenham ciência da existência do direito ao sossego, bem como dos limites ao direito de propriedade. O direito ao sossego abrange a saúde, à vida e à paz. Tudo isso deve ser observado, para que haja harmonia. Afinal, tudo que custa a paz, é caro demais.



Imagem: Freepik

Necessário ressaltar nas Notificações que o morador, caso queira apresentar recurso da multa para Assembleia, basta solicitar por escrito, ressaltando seu direito ao devido processo legal, evitando assim, que seja pleiteada a nulidade da multa. Caso contrário, poderá ocorrer revés e o condomínio sofrer com Ações Judiciais.

Vizinho barulhento pode ser processado por Contravenção Penal

Além de gerar conflitos, muitos questionam se caberia ao Síndico ou ao vizinho incomodado a adoção das medidas legais cabíveis, a fim de cessar o incômodo. Entendemos que nada obsta que o Síndico tente pro-

veis, dentre as quais caberia ir à delegacia, mover judicialmente ações individuais.

Entretanto, se o incômodo/barulho excessivo incomodar mais de um vizinho de parede ou perturbe toda vizinhança, considera-se que o meio ambiente está sendo afetado, cabendo, então, a intervenção do Condomínio e ao Ministério Público, pois se consideraria que meio ambiente está sendo afetado por aquele cujo comportamento torna quase impossível a convivência. É o chamado "condômino antissocial", conceituado pelo parágrafo único, do Art. 1.337, do Código Civil, cuja sanções podem ir do pagamento de uma multa correspondente ao décuplo do valor atribuído



*Claudia Maria Scalzer
Advogada OAB/ES 7.385
Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES 2023/2024
Professora Universitária
Proprietária do Escritório de Advocacia SCALZER Advocacia Condominial Advocacia Especializada em Condomínio há mais 15 anos
Email: claudia@scalzeradvogados.com.br
Instagram: @scalzer_advocaciacondominial
Site: https://cotidianocondomini.wixsite.com/cotidianocondominial

EXPEDIENTE

Publicação Mensal da
F.A.M.M Publicidade e
Propaganda
CNPJ: 50.437.125/0001-51

DIREGIDO A:
Condomínios residenciais,
comerciais, administradoras
de condomínios da
Grande Vitória e Guarapari.

Home page:
www.informesindicoonline.com.br

E-mail:
cotasindicos@gmail.com

Diretora Comercial:
(27) 99769-2977 (Fabiola)

Contato Publicitário:
(27) 99229-4260 (Mônica Silva)

Diagramação/Design:
Profissional Autônomo
Jean Nascimento (27) 99826-7963

O JORNAL INFORME SÍNDICO NÃO
SE RESPONSABILIZA POR CONCEITOS,
IDÉIAS EM ARTIGOS ASSINADOS, MATÉRIAS
PAGAS E CONTEÚDO DE ANÚNCIOS



Mantenha a segurança de seu Condomínio em dia!

Capacidade técnica, qualidade, profissionalismo e plena satisfação de nossos clientes. É isso que a **Brasas Extintores** vem oferecendo desde 2009 ao mercado capixaba.

Somos certificados pelas maiores autoridades na Prevenção e Combate à incêndio, que avaliaram nossos produtos, processos, serviços e declararam que **oferecemos as melhores práticas, evitando assim riscos à saúde e a segurança dos nossos clientes.**

EQUIPE:

Contamos com funcionários rigorosamente treinados, técnicos de segurança formados e capacitados para atender visitas técnicas e vistorias em seu condomínio ou empresa.

TREINAMENTO:

Aplicamos treinamento básico, teórico e prático de combate de princípio de incêndio realizado por nossos Engenheiros e Técnicos especializados em suas funções e com Certificado de Conclusão.

Brasas Extintores sinônimo de segurança e eficiência em Combate à Incêndio.





Serviços



EXTINTOR

Venda, manutenção e recarga.



CENTRAL DE ALARME

Instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com ART.



PORTA CORTA-FOGO

Instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica.



PARA-RAIOS

Instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com ART.



SISTEMA HIDRÁULICO PREVENTIVO

Instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com ART.



MANGUEIRA DE INCÊNDIO

Instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com ART.



ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

Instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com ART.



SINALIZAÇÃO DE EMERGÊNCIA

Instalação, manutenção, inspeção e vistoria técnica com ART.



CENTRAL DE GÁS

Manutenção, inspeção e vistoria técnica com ART.



Certificados:



BOMBEIROS



PREFEITURA



CREA - ES



INMETRO

 (27) 99740.0015 / (27) 3229-3631

 www.brasasextintores.com.br

 vendas@brasasextintores.com.br

 Rua São Marcos, 379B, Santa Inês - Vila Velha/ES



**CONSTRUÇÃO E
REFORMAS**



**SOLUÇÕES EFICIENTES
E DE ALTA QUALIDADE!**

- Construção de Imóveis;
- Reforma e Revitalização de Fachadas;
- Lavagem / Hidrojateamento;
- Tratamento de Trincas;
- Alvenaria;
- Pinturas em Geral;
- Instalações Elétricas e Hidráulicas;
- Revestimentos em Geral;
- Reposição e Rejuntamento de Pastilhas;
- Drywall;
- Impermeabilização;
- Acabamentos em Geral.

☎ (27) 9 9506-5649 - (27) 98145.9211

🌐 contatosdconstrucoes@gmail.com

✉ www.sdconstrucaoereforma.com.br

Publieditorial

Cada vez mais os condomínios buscam por soluções que reduzem o impacto ambiental das construções. Uma das grandes tendências nos últimos tempos é a **construção sustentável**. O motivo é que a busca por materiais e técnicas que são parceiras do meio ambiente é extremamente urgente.

Nesse contexto, o piso modular ganha destaque por ser uma opção que apresenta relação com a sustentabilidade. A facilidade de limpeza, durabilidade e reformas práticas são algumas das principais características desse revestimento.

O que é piso modular?

O piso modular é um revestimento composto por **peças pré-fabricadas**, que são encaixadas umas nas outras — por conta disso se chama “modular”. Esse sistema permite que o piso seja **instalado com facilidade e rapidez**, sem a necessidade de argamassa.

Outro fator interessante é a sua composição feita de plástico polipropileno, o qual oferece mais resistência para as áreas internas e externas de uma construção além de serem resistentes, duráveis e fáceis de limpar.

Os pisos modulares podem ser instalados em uma ampla gama de ambientes



PISOS MODULARES

Excelente opção para Condomínios

tes, no caso dos condomínios podem ser instalados em **diversas áreas, como parques, quadras esportivas, áreas de recreação e até mesmo em áreas externas** além de residências, escritórios, academias e áreas comerciais. Com diversas opções de design, cores e texturas, eles se adaptam ao estilo de cada espaço, **valorizando-o com um toque de beleza e modernidade**.

Tipos de Pisos Modulares:

- **Indoor:** Para uso em ambientes internos, como quadras cobertas.
- **Outdoor:** Para uso em ambientes externos, como quadras abertas.
- **Esportivo:** Projetados para quadras

esportivas, com diferentes níveis de absorção de impacto.

- **Recreativo:** Para playgrounds e áreas de lazer.

A **New Pisos Modulares** é uma empresa capixaba, referência no mercado de pisos modulares, com atuação consolidada em toda a região Sudeste do Brasil oferecendo soluções inovadoras e de alta qualidade para quadras esportivas e áreas de lazer. Sua atuação tanto em espaços abertos quanto fechados, eleva o padrão de performance e durabilidade em cada projeto realizado.

A empresa tem como missão

e compromisso entregar o que há de mais moderno no mercado, sempre aliando **tecnologia de ponta a um atendimento ágil, humano e ético** em todas as etapas do processo.

Com uma **garantia de 10 anos**, a **New Pisos** assegura a **confiança e a tranquilidade** a seus clientes, consolidando sua posição como uma das empresas mais confiáveis do setor, utilizando sempre materiais resistentes de altíssima qualidade que suportam uso intenso sem perder a estética, além dos pisos serem projetados para serem impermeáveis, fáceis de

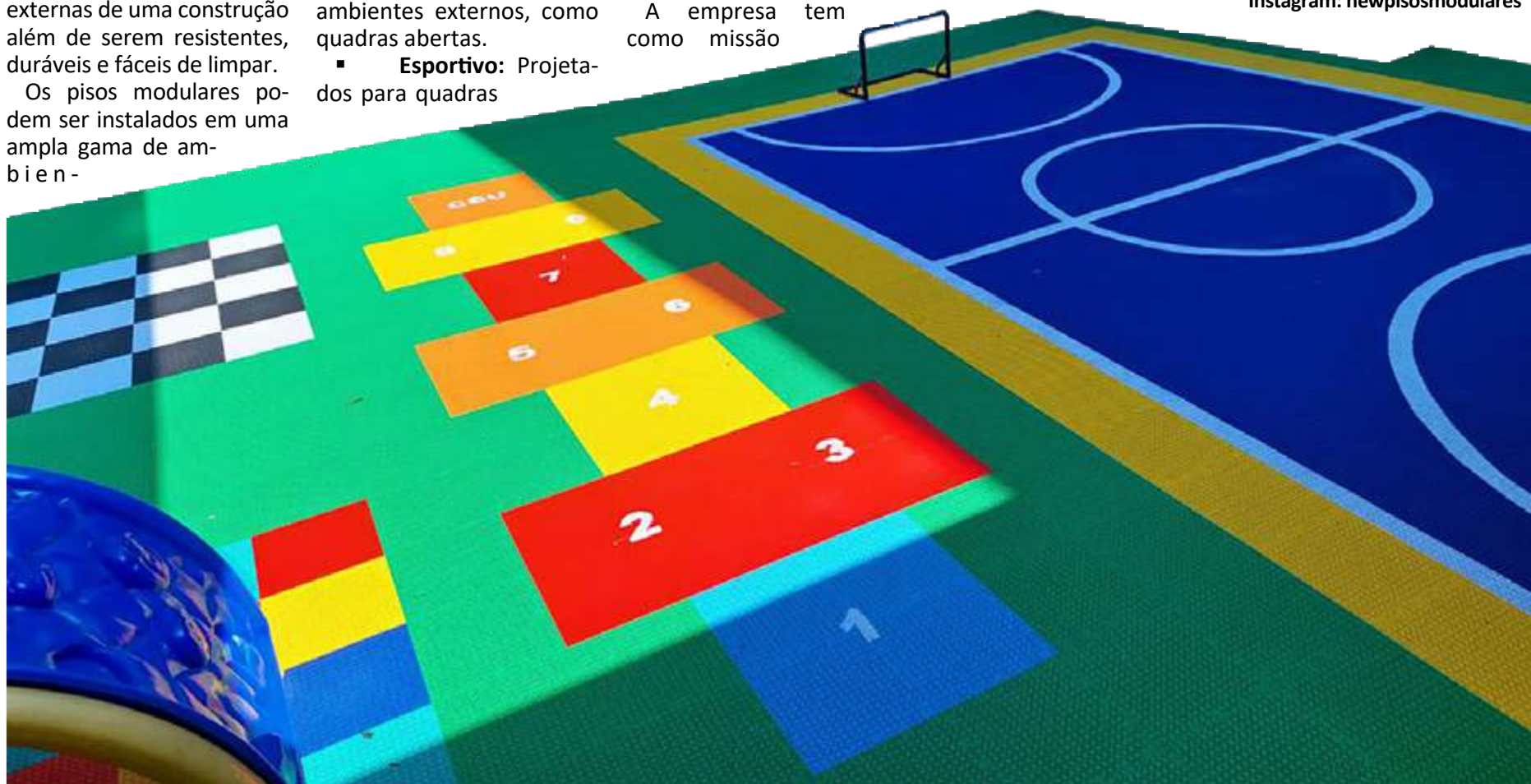
limpar e resistentes a impactos.

Os **pisos modulares da New Pisos** são projetados para facilitar a instalação e proporcionar alta durabilidade, sendo a solução perfeita para diversos tipos de ambientes.

Se você deseja reformar a quadra de seu condomínio ou outro ambiente de forma consciente, a **New Pisos Modulares** é uma excelente alternativa para isso.

Serviço:

New Pisos Modulares
 (27) 9999-4029 / 99711-0978
 Email: newpisosmodulares@gmail.com
 Instagram: [newpisosmodulares](https://www.instagram.com/newpisosmodulares)



Comodidade à um Elevador de Distância

Leve este conforto
aos moradores



VENDINHA
FAST MARKET

SEU CONDOMÍNIO

**Possui 60
apartamentos
ou mais?**

**TENHA UM
MERCADINHO**



- ◆ Sem custo de implantação
- ◆ Sem custo com energia
- ◆ Participação nos lucros
- ◆ Vários formatos para seu espaço
- ◆ Comodidade e segurança de uma empresa sólida e capixaba
- ◆ Solicite seu Projeto 3D SEM COMPROMISSO.
 - ◆ Custo Zero
 - ◆ Locais abertos
 - ◆ Fácil Instalação
 - ◆ Locais fechados

27 99794.8485

@vendinha_fast_market



TRANSFORME A FACHADA

de seu condomínio
com **qualidade** e
Garantias Exclusivas da
Barreto Engenharia

ANTES**DEPOIS**

(27) 99602-1574 

+ DE 15 ANOS DE EXPERIÊNCIA
Profissionais especializados.

- › Revitalização de Fachadas;
- › Mapeamento de Fachadas;
- › Lavagem e Pinturas;
- › Laudos de Inspeção Predial;
- › Teste de Ancoragem e Arrancamento;
- › Recuperação Estrutural;
- › Impermeabilizações.

**ATENDEMOS CONDOMÍNIOS
RESIDENCIAIS E COMERCIAIS**

**CONHEÇA
NOSSO MÉTODO**

**BIM (BUILDING
INFORMATION
MODELING)**



@barretoeng



www.barretoeng.com



comercial@barretoeng.com



**Rua Elesbão Linhares, 156 - Praia do Canto
Vitória - ES**



VEIAS

ENGENHARIA

com toda
confiança e
segurança

Mapeamento
Reforma fachada
Hidrojateamento



@veias.engenharia

veias.com.br

(27) 9 9973.6862

contato@veias.com.br

Dedetização, Controle Integrado de Pragas e Vetores

DEFINIÇÕES E IMPORTÂNCIA

* Publieditorial

O Controle Integrado de Pragas (CIP) é uma abordagem sustentável que visa gerenciar infestações de forma eficaz, minimizando riscos à saúde humana, ao meio ambiente e à economia. Nosso objetivo é combinar estratégias e métodos variados para alcançar resultados mais eficientes e duradouros.

Esse serviço é essencial para diversos tipos de estabelecimentos, como condomínios, restaurantes, comércio, residências e indústrias alimentícias, promovendo segurança e bem-estar ao manter pragas indesejadas fora do ambiente.

Controle de Pragas em Condomínios:

O controle de pragas em condomínios é uma responsabilidade do síndico, que deve manter o **calendário de manutenção em dia**. Esse controle envolve desinsetizações, desratizações e outros procedimentos específicos às necessidades do local.

Para garantir a eficácia da proteção, o ideal é manter um **contrato de manutenção contínua** com uma empresa especializada em Controle de Pragas Urbanas. Esse tipo de contrato, além de ser mais econômico que contratações avulsas, garante uma rotina preventiva. As opções variam entre **contratos mensais (mais recomendados)**, **bimestrais** ou **trimestrais**, de acordo com a necessidade do condomínio.

Como preparar o condomínio para o serviço?

Para um serviço eficiente, é fundamental que a empresa de dedetização tenha acesso a todas as áreas do condomínio, como áreas comuns, corredores, garagens e depósitos.

Os moradores devem ser

avisados com pelo menos **48 horas** de antecedência, junto a orientações sobre os cuidados **antes, durante e após a execução dos serviços**. É imprescindível

fornecer instruções técnicas específicas em relação à presença de **pets, idosos, lactantes e pessoas alérgicas**, a fim de evitar qualquer intercorrência ou risco de intoxicação.

Um pouco da nossa história:

A **Ambientares Controle de Pragas** atua há cinco anos no mercado capixaba, com foco no atendimento a condomínios, empresas, indústrias alimentícias e locais com altos níveis de infestação e desafios ambientais. **A empresa é reconhecida pela excelência na execução de serviços voltados à saúde ambiental.**

Entre suas especialidades estão os controles de: cupins, baratas, formigas, ratos, aranhas, pulgas, carrapatos e escorpiões. **Um dos grandes diferenciais é o controle de pombos por meio de armadilhas e falcoaria, além do resgate de fauna silvestre.**

A **Ambientares** também oferece sanitização de ambientes, assepsia de áreas e higienização de reserva-

tórios, acompanhadas de análises microbiológicas e avaliação de parâmetros físico-químicos.

Depoimento da Diretora:

Segundo **Andressa Costa Soares**, diretora e proprietária da empresa:

“Sabemos que, para que um condomínio se torne um ambiente seguro para moradores e visitantes — especialmente crianças e idosos —, é fundamental uma execução correta do serviço, com aplicação de produtos domissanitários específicos em áreas estratégicas. Tudo isso deve ser aliado a um monitoramento prévio, abordando medidas corretivas e preventivas, por meio da educação ambiental. Essa é a essência do controle integrado.”

Atendimento e suporte

A **Ambientares** oferece pronto atendimento para situações emergenciais de pragas, além de contar com um corpo técnico especializado e constantemente treinado, garantindo a qualidade e segurança dos serviços prestados.

Serviço:
Ambientares Controle de Pragas
(27) 9 9954-0089
(27) 9 9822-9353

Email:
ambientarescip@gmail.com

Site:
www.ambientares.com.br



Pragas e Vetores?

O Problema é nosso.

www.ambientares.com.br

Nossos Serviços:

Controle de Pragas e Sanitização

- Eliminação de cupins;
- Controle de roedores;
- Controle de baratas;
- Controle de aranhas;
- Controle de pulgas, carrapatos;
- Controle de escorpiões;
- Combate a mosquitos;
- Eliminação de percevejos de cama;
- Controle integrado de pragas urbanas.



Controle de Pragas Urbanas



Sanitização de Ambientes



Resgate de fauna silvestre

Higienização e Sanitização

- Sanitização de ambientes para eliminação de vírus e bactérias;
- Sanitização e profilaxia em containers;
- Sanitização em caminhões e utilitários;
- Assepsia de areia;
- Higienização de reservatório de água e cisterna.

Controle de Pombos

- Controle de pombos feito com armadilhas de captura e com Falcoaria.



Controle de pombos

Análise microbiológica da água



(27) 99894-1957
(27) 99954-0089

SOLICITE SEU ORÇAMENTO
@ dedetizacao_ambientarescip
■ ambientarescip@gmail.com



ESPECIALIZADA EM REFORMAS DE CONDOMÍNIOS

- ▶ RETROFIT
- ▶ REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS
- ▶ LIMPEZA DE FACHADAS
- ▶ PINTURAS INTERNAS E EXTERNAS
- ▶ IMPERMEABILIZAÇÕES EM GERAL
- ▶ REFORMA DE TELHADOS
- ▶ REFORMA DE PORTARIA
- ▶ REFORMA DECORATIVA EM GERAL
- ▶ REFORMA CORRETIVA E PREVENTIVA
- ▶ CALÇADA CIDADÃ EM CONFORMIDADE COM A LEGISLAÇÃO VIGENTE EM CADA MUNICÍPIO
- ▶ ACESSIBILIDADE P.N.E

Orçamento ligue:

 **(27) 99524-4604**

 [ejcosta.construtora](https://www.instagram.com/ejcosta.construtora)

 ejcosta.construtora@gmail.com





VITÓRIA SOLAR
Energia limpa

PRODUZA SUA PRÓPRIA ENERGIA OU USUFRUA DE UMA USINA JÁ EXISTENTE!
ÓTIMO INVESTIMENTO PARA SEU BOLSO E PARA O PLANETA.

*"Basta nos enviar sua última conta de energia
que mostraremos as melhores opções para você economizar".*

☀️ **ZERO DOR DE CABEÇA, POIS FAZEMOS TUDO: PROJETO, INSTALAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO**

☀️ **MELHOR INVESTIMENTO DISPONÍVEL, COM RETORNO GARANTIDO**

☀️ **REDUÇÃO IMEDIATA NA CONTA DE ENERGIA AO VALOR MÍNIMO**

☀️ **GERAÇÃO DE ENERGIA LIMPA, SUSTENTÁVEL E NÃO POLUENTE**

☀️ **VIDA ÚTIL DE AO MENOS 25 ANOS**



(27) 3061-7901



(27) 99638-4900.



www.vitoriasolar.com.br



Av. Luciano das Neves, nº 2283 - Vila Velha /ES



Oferecemos soluções completas e eficientes contra



VAZAMENTOS E INFILTRAÇÕES



► CONSTRUÇÃO CIVIL:

Reformas, Obras, Recuperação Estrutural
Revitalização De Fachadas, Portarias
Recuperação De Pisos e Revestimentos.

► CONSULTORIA:

Especificações Técnicas, Laudos e Avaliações
Engenheiro Responsável com ART.

**MAIS DE 30 ANOS
DE EXPERIÊNCIA!**

LAJES |
COBERTURAS |
DECKS |
POÇOS DE ELEVADOR |
PAREDES |
PISCINAS |
RESERVATÓRIOS |
TERRAÇOS |
JARDINEIRAS |
CAIXAS D'ÁGUA |
QUADRAS |
GARAGENS |

ORÇAMENTOS

(27) 99311-6715 📞

polimanta@hotmail.com ✉

www.polimanta.com.br 🌐

@polimanta 📷

Nem tudo o que está na convenção pode ser aplicado



*ERICKA DANYELLE DE LACERDA LIMA CORRÊA DA COSTA

*Por Ericka Danyelle de Lacerda Lima Corrêa da Costa

N o dia a dia dos condomínios edilícios, nem sempre a Convenção está em conformidade com a legislação vigente ou acompanha o entendimento atual do ordenamento jurídico, havendo diversos motivos que podem torná-la inaplicável, por motivo de omissão, normas conflitantes ou quando se torna obsoleta após a entrada em vigor de uma nova lei que estabeleça normas incompatíveis com o seu uso.

Vale mencionar que em nosso país, o direito condominial deve ser aplicado em observância à ordem hierárquica de normas que regem o universo dos condomínios edilícios, que inicia com a Constituição Federal, seguida pelo atual **Código Civil – Lei 10.406/2002, a Lei dos Condomínios – Lei 4.591/1964** cujos dispositivos que não foram derogados pelo atual Código Civil ainda permanecem em vigor, a **Lei do Inquilinato – Lei 8.245/1991**, as Leis estaduais, Leis municipais, a Convenção e o Regimento Interno que são as regras internas do condomínio, as leis especiais, regulamentos e portarias, dentre outras disposições que também forem aplicáveis aos condomínios.

Em algumas hipóteses, é necessário readaptar o comportamento dos moradores e a conduta do síndico à nova lei que entra em vigor, como é o caso da **LGPD – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais nº 13.709/2018**, cujas

regras ainda vem se adequando ao dia a dia dos condomínios edilícios desde a sua entrada em vigor, quando os dados pessoais dos condôminos e terceiros passaram a ser protegidos para preservar a privacidade, a inviolabilidade da intimidade, a honra e a imagem das pessoas e no condomínio edilício.

Na prática, a observância à

calizado no condomínio que é a residência do casal, ainda que o direito de propriedade do agressor seja protegido por força do **artigo 5º, XXII da Constituição Federal**, a ordem judicial se tornará de cumprimento obrigatório e prevalecerá sobre qualquer lei inclusive a convenção que é a norma interna do condomínio, impondo ao síndico o dever de

mentar que se encontra em trâmite perante a Assembleia Legislativa do Espírito Santo o **Projeto de lei nº 517/2024**, que visa regulamentar o trânsito de animais domésticos nos condomínios edilícios em nosso estado, para que sejam retiradas as restrições de acesso dos animais domésticos nas áreas comuns dos condomínios edilícios.

Frisa-se que se trata de um projeto de lei que ainda está sendo discutido pelo **Poder Legislativo Estadual** e pode ser vetado, mas se for aprovado e se tornar uma lei estadual, poderá criar inúmeros conflitos nos condomínios edilícios localizados no Espírito Santo, pois sua redação deixou de considerar a Convenção como norma aprovada para reger cada condomínio, conforme as necessidades específicas de seus moradores que variam para cada tipo de edificação.

Vale lembrar, que os animais domésticos que residem em condomínios edilícios também estão sujeitos aos mesmos padrões de comportamento de seus donos, que devem atender à preservação da boa convivência entre vizinhos, o sossego, saúde, paz, segurança e a integridade física dos moradores de condomínios edilícios. Sendo assim, de modo semelhante a seus donos que podem até ser expulsos do condomínio se não cessarem o comportamento antissocial que estiver violando

"Os animais domésticos que residem em condomínios edilícios também estão sujeitos aos mesmos padrões de comportamento de seus donos"

LGPD alterou a conduta da gestão condominial, que muitas vezes necessita negar os pedidos dos condôminos para a proteção de dados pessoais, como ocorre no exemplo do acesso às imagens das câmeras de segurança.

Existem também situações em que a solução do conflito está subordinada ao cumprimento de uma ordem judicial ou de autoridade policial, como é o caso da imposição de medida protetiva para preservar a integridade física da mulher, por força da **lei Maria da Penha**. Na hipótese, se o marido ou companheiro agressor de uma condômina for proprietário do apartamento lo-

cumprir a ordem da autoridade Judicial ou Policial, para impedir a sua entrada no condomínio, implementando o afastamento do agressor.

Outro tema polêmico que se tornou comum até formar um entendimento consolidado pelo ordenamento jurídico pátrio, refere-se à proibição de animais domésticos nos condomínios edilícios, ensejando a inaplicabilidade prática de várias convenções que proibem seus moradores de criar animais domésticos nos apartamentos, tratando-se de questão que ainda gera controvérsias de entendimentos, valendo

as normas da convenção, o não cumprimento da convenção das normas aplicadas aos animais de estimação ensejará impedimento para a moradia do animal que estiver causando perturbação do sossego dos vizinhos, ocasião em que o dono deverá providenciar sua retirada do Condomínio.

Por fim, para resolver inúmeros problemas que ocorrem rotineiramente nos condomínios edilícios, é recomendado aos síndicos em caso de dúvida quando a questão versar sobre conflitos de normas ou a mudança de entendimento do ordenamento jurídico, analisar cada situação conforme a força de cada bem jurídico tutelado e sempre observar a função social da moradia, os padrões do direito coletivo e as regras de convívio harmônico da vizinhança para aplicar a solução do conflito a cada caso e atualizar a convenção do condomínio.

- Graduada em Direito pela Universidade Vila Velha-UVV.
- Advogada atuante com ênfase nas áreas de Direito Condominial e Imobiliário. Atua também nas áreas cível, previdenciária e trabalhista.
- Membro da ANACON.
- Membro do Instituto dos Advogados Capixabas.
- Sócia proprietária da **Corrêa da Costa & Sarmiento Advogadas Associadas**.
- Coautora da obra: **DESAFIOS JURÍDICOS E APLICAÇÕES PRÁTICAS - OAB/Espírito Santo, São Paulo: LEUD, 2024.**
- Secretária geral da **Comissão de Direito Condominial da OAB/ES 2023/2024.**
- Membro da **Comissão de Direito Imobiliário da OAB 8ª Subseção de Vila Velha/ES 2022/2024.**



Economize na Conta de Energia sem Investimento algum.

**BENEFÍCIO
CONEXÃO GREEN**



ZERO INVESTIMENTO



ENERGIA LIMPA



NADA DE OBRAS

Como FUNCIONA



**SEM
FIDELIDADE
E SEM
INVESTIMENTO**

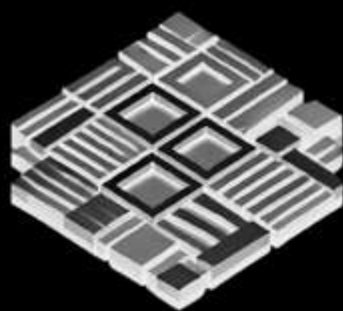
 (27) **99638-4900**

 www.economiaigreen.com/carloshenrique

 vendas@vitoriasolar.com.br



**Acesso gratuito ao Green Club,
um clube de benefícios com mais
de 600 mil produtos e serviços
em todo o Brasil.**


NEW PISOS
 MODULARES

Reforme e Transforme a quadra de seu Condomínio sem Quebra-Quebra

Seu condomínio pode contar com uma solução inovadora para revestimento em diferentes ambientes.

Com um sistema de encaixe inteligente, o Piso Modular dispensa o uso de cola ou parafusos, tornando a instalação limpa, rápida e prática.

Principais benefícios:

- ◆ Absorve pouca umidade;
- ◆ Resistente ao impacto, absorção de impactos de até 1,30m em queda livre.
- ◆ Alta durabilidade, 20 anos de vida útil;
- ◆ Garantia de 10 anos;
- ◆ Instalação rápida e limpa, quase sem interdição do local;
- ◆ Bom Isolante Elétrico;
- ◆ Resistente ao atrito, à fadiga por flexão e ao entalhe, anti derrapante;
- ◆ Atóxico; Anti Reflexo
- ◆ Não absorve calor;
- ◆ Instalação rápida, pode ser instalado 2.000m² em até 48h;
- ◆ A limpeza é simples e rápida, pode ser feita com detergente neutro e água com auxílio de um pano.

Pisos Modulares para Áreas Recreativas

Orçamentos:

27 **99711.0978**

newpisosmodulares@gmail.com

@newpisosmodulares



Produto com vida útil de 20 anos



Vila Velha lança projeto "Margaridas" e amplia cuidado com áreas verdes

Foto: Gil Lopes



*Por Rodrigo Elias

A Prefeitura de Vila Velha iniciou uma série de ações voltadas ao cuidado das áreas verdes da cidade. Uma das principais novidades é a criação das "Margaridas", equipe formada exclusivamente por mulheres para atuar nesta ação. O nome faz alusão à delicadeza e força da flor, e também à cor rosa do uniforme usado pelas profissionais.

A iniciativa é uma parceria entre a Secretaria de Serviços Urbanos e a Secretaria de Políticas Públicas para as Mulheres de Vila Velha. O objetivo é promover a inclusão feminina em áreas tradicionalmente masculinas, além de reforçar o cuidado com praças, canteiros e demais espaços públicos. "As Margaridas representam uma nova forma de cuidar da cidade: com sensibilidade,

técnica e dedicação. É um orgulho ver esse protagonismo feminino transformando nossos espaços", afirmou o secretário de Serviços Urbanos, Raphael do Nascimento.

Central de Videomonitoramento

Outra medida adotada foi a inauguração da Central de Videomonitoramento, que permitirá acompanhar em tempo real os serviços de poda, jardinagem e manutenção realizados em diferentes regiões da cidade. A tecnologia deve garantir mais eficiência e agilidade às operações da pasta.

A terceira inovação é a ampliação do carro fitossanitário, um veículo especializado que agora passará a realizar, de forma mais abrangente, serviços de dedetização – controle de pragas voltado à eliminação de insetos – e sanitização – técnica de limpeza

profunda que reduz significativamente a quantidade de microrganismos prejudiciais, como vírus e bactérias, em superfícies, objetos e espaços, minimizando os riscos de infecção e doenças.

O serviço será intensificado em parques, praças, academias populares, áreas gastronômicas, quadras de areia, entre outros pontos estratégicos da cidade, com foco na saúde pública, bem-estar dos moradores e preservação ambiental.

As ações integram um projeto maior de modernização da manutenção das áreas verdes da cidade, que une tecnologia, inclusão e sustentabilidade como pilares para transformar os espaços urbanos em ambientes mais acolhedores para todos os moradores.

Fonte: www.vilavelha.es.gov.br



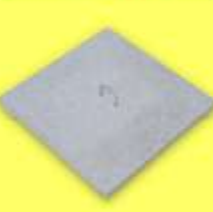
CONCREBOX
INDÚSTRIA DE CAIXAS PRÉ-MOLDADAS EM CONCRETO

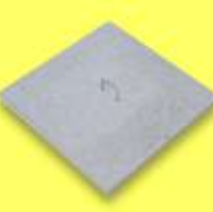
**Vai construir ou reformar?
Pré moldados de concreto
direto da fábrica!**









(27) 99599.3545 / 99266.6556

 contato.es@concrebox.com.br

 www.concrebox.com.br

O que o Projeto do Novo Código Civil propõe sobre a expulsão de condôminos antissociais?

*Por Ellen Matos

A proposta de reforma do Código Civil brasileiro, apresentada pelo Senado Federal, traz importantes mudanças no tratamento jurídico das relações condominiais, especialmente quanto à figura do condômino antissocial. Embora a expulsão de condôminos antissociais já seja admitida judicialmente, a proposta do novo Código visa facilitar esse processo, proporcionando maior segurança jurídica e efetividade à medida.

O condômino antissocial é aquele que, de forma reiterada, desrespeita as normas de convivência, colocando em risco a segurança, a saúde ou o bem-estar dos demais moradores. Não se trata de meros incômodos eventuais, mas de comportamentos sistemáticos e graves, que

inviabilizam a vida em comunidade.

Exemplos típicos de conduta antissocial incluem:

- ♦ Agressões físicas ou verbais constantes a vizinhos ou funcionários;
- ♦ Uso reiterado de drogas em áreas comuns, com perturbação da ordem;
- ♦ Manutenção de atividades ilícitas no imóvel;
- ♦ Insistência em práticas que colocam em risco a coletividade, como ligações elétricas clandestinas, criação

de animais perigosos ou barulho excessivo;

♦ Atitudes em que colocuem em risco a segurança, sossego e saúde dos moradores.

A caracterização da antissocialidade não depende apenas da violação de normas internas, mas da gravidade e da reiteração das condutas, que atentam contra a função social da propriedade e o princípio da boa-fé objetiva.

O Código Civil de 2002, no

artigo 1.337, § 2º, prevê a possibilidade de aplicação de multa ao condômino antissocial, podendo chegar a até dez vezes o valor da contribuição condominial, quando sua conduta gerar incompatibilidade de convivência com os demais.

Entretanto, o Código não prevê expressamente a possibilidade de expulsão conduta antissocial. Mesmo assim, o Poder Judiciário, com base na função social da propriedade (art. 5º, XXIII, da Constituição) e na boa-fé objetiva, já reconheceu, em diversos precedentes, a possibilidade de determinar o afastamento compulsório do condômino antissocial, quando esgotados os meios ordinários de solução do conflito.

Ou seja, a expulsão já é possível, mas exige ação judicial e uma instrução probatória robusta, para demonstrar a gravidade e a permanência das condutas.



”**...Prevê a possibilidade de aplicação de multa ao condômino antissocial, podendo chegar a até dez vezes o valor da contribuição condominial...**”

O que propõe o Projeto do Novo Código Civil?

O Projeto de Reforma do Código Civil propõe, de forma inédita, a expressa previsão legal da possibilidade de expulsão do condômino antissocial, tornando mais claro e célere o procedimento. A proposta inclui a possibilidade de, mediante decisão judicial, o condômino antissocial perder o direito de residir no condomínio, sempre que suas condutas forem incompatíveis

com a vida em comunidade.

Desta forma, a expulsão deixaria de ser um recurso excepcional e implícito, para se transformar em um instrumento expressamente previsto em lei, com critérios e procedimentos mais objetivos.

O objetivo dessa atualização do Código Civil é facilitar a proteção da coletividade condominial,

evitando que a morosidade judicial ou a ausência de previsão normativa explícita impeçam a efetiva tutela dos direitos dos demais condôminos.

O Projeto de Reforma do Código Civil representa um avanço importante ao tratar da expulsão de condôminos antissociais, promovendo maior segurança jurídica, proteção à coletividade e efetividade

na resolução de conflitos condominiais.

A medida facilita, e não simplesmente permite, a expulsão de quem demonstra comportamento incompatível com a vida em condomínio, ajustando a legislação brasileira às necessidades reais da sociedade urbana contemporânea, onde o convívio harmônico é essencial para o bem-estar coletivo.

***Ellen Matos**
Advogada Condominial (OAB/ES 38.459), pós-graduada em Segurança Pública pela Universidade de Vila Velha, pós-graduada em Direito Imobiliário e Condominial pela Doctum, atuante e membro da comissão de direito Imobiliário e Condominial da OAB Vila Velha.

Compõe a diretoria da OAB Jovem da OAB Vila Velha e Coordenadora de Marketing da OAB Vila Velha



SOLICITE SEU ORÇAMENTO!!



27 99855-6651

@tapetesimperio

Há 14 anos no mercado, somos especialistas em atender condomínios com tapetes de alta qualidade, durabilidade e acabamento impecável.

TAPETES EM VINIL PERSONALIZADO PARA CONDOMÍNIOS, ELEVADORES E TAPETE PARA ÁREAS ÚMIDAS.

A solução ideal em serviços em altura



✓ Instalação pontos de ancoragem

✓ Testes e ensaios de dispositivos de ancoragem

✓ Inspeção periódica

✓ Testes e ensaios de dispositivos de ancoragem

Segurança e Referência em Ancoragem Predial em mais de 45 mil pontos instalados.

9 ANOS
de experiência em segurança e trabalho em altura

Com a **ANCORAVIX** você terá um serviço de qualidade que irá assegurar a proteção de seus colaboradores e instalações dos equipamentos de maneira rápida, pratica e com extrema segurança.



(27)

99711-9005
99520-5497
99888-6084



www.ancoravix.com.br



contato@ancoravix.com.br



[ancoravixengenharia](https://www.instagram.com/ancoravixengenharia)





referência em
**REFORMAS VERTICAIS,
& REFORMA DE TELHADOS**



OBRASUL
SOLUÇÕES EM REFORMAS VERTICAIS E TELHADOS



SERVIÇOS

- Reforma de Fachadas
- Limpeza de Fachadas
- Reposição de Pastilhas
- Pintura de Fachadas
- Parafusamento em Granito
- Tratamento de Estruturas
- Mapeamento | Reparos em geral em Fachadas
- Reforma de Telhados
- Mapeamento de Fachadas

esobrasul@gmail.com



(27)

99737-7269 | (27) **99520-5497**



► Por que escolher a **Elevadores Nacional?**

Com mais de **50 anos** de domínio no setor, somos especialistas em manutenção e modernização de elevadores de todas as marcas, oferecendo projetos personalizados com fábrica própria e o maior estoque de peças no Espírito Santo.

Nossos colaboradores altamente treinados garantem atendimento 24 horas em todo o estado, solidificando nossa reputação como a escolha confiável para todas as necessidades relacionadas a elevadores na região.

► Conheça nossos **serviços:**

- Manutenção e Conservação de elevadores;
- Modernização Técnica e Estética;
- Fabricação e Montagem de elevadores novos;
- Acessibilidade.

► Conheça alguns **de nossos clientes:**



► **MATRIZ (VITÓRIA):**
(27) 3322-4447 | 99297-9889

► **FILIAL (GUARAPARI):**
(27) 3361-0671 | 99297-9889

 elevadoresnacional.com.br

 [elevadoresnacionais](https://www.instagram.com/elevadoresnacionais)

 nacional@elevadoresnacional.com.br

*Por Larissa Delazari

A conservação das edificações nos condomínios não deve ser vista apenas como uma obrigação legal ou uma questão estética, mas sim como uma prática essencial para garantir a segurança, o bem-estar e a valorização do patrimônio. Quando a manutenção preventiva é negligenciada, os custos podem se multiplicar exponencialmente. Problemas que poderiam ser resolvidos com ações simples e de baixo custo acabam exigindo obras complexas e caras, afetando diretamente o caixa do condomínio e, em alguns casos, colocando em risco a integridade física dos moradores.

Infelizmente, ainda é comum que muitos síndicos adotem uma postura reativa, esperando os problemas aparecerem para então agir. Essa atitude, além de ineficiente, mostra-se extremamente onerosa. A manutenção corretiva, embora necessária em

Saiba como organizar o seu condomínio

Instalações elétricas devem ser avaliadas a cada 1 ou 2 anos, enquanto reparos simples devem ser feitos com frequência. A **impermeabilização** geralmente precisa de revisão a cada **5 anos**, a **pintura** a cada **3 a 5 anos**, e as **áreas comuns** devem ser **visoriadas regularmente** para reparos imediatos. **Piscinas** também exigem **cuidados diários** na análise da água e manutenção regular de filtros e bombas. Os **telhados** devem ser inspecionados a **cada 6 meses**.

O **manual de uso e manutenção** (que deve ser entregue pela construtora conforme a NBR 5674) deve conter os prazos específicos recomendados para cada item da edificação, incluindo estrutura e cobertura,

MANUTENÇÃO PREDIAL



"...ainda é comum que muitos síndicos adotem uma postura reativa, esperando os problemas aparecerem para então agir. Essa atitude, além de ineficiente, mostra-se extremamente onerosa..."

alguns casos, não deve ser a regra. A manutenção preventiva é a chave para a durabilidade dos sistemas e estruturas do edifício. Ela deve ser programada, seguindo as normas técnicas e as recomendações dos fabricantes dos equipamentos.

Alguns exemplos de periodicidade de manutenção preventiva **incluem inspeções mensais em elevadores** — com vistoria anual obrigatória pelo Corpo de Bombeiros — **Portões automáticos** exigem **inspeções semestrais** para garantir o funcionamento dos motores e sensores. Já os **sistemas de combate a incêndio** requerem **inspeção anual**, abrangendo bombas, sprinklers, alarmes, extintores e limpeza das tubulações.

com base nos materiais e sistemas utilizados. Quando não se tem o manual, deve ser elaborado um plano de manutenção para suprir as necessidades do condomínio, a respeito das manutenções e inspeções e isto é de responsabilidade do síndico. Esse documento orienta claramente sobre os materiais e sistemas utilizados no empreendimento, permitindo uma gestão mais técnica e eficaz.

A **inspeção predial** se destaca como uma aliada fundamental nesse processo. Regulamentada pela NBR 16747:2020, ela é um procedimento técnico que avalia as condições de uso, operação e manutenção da edificação e identifica

falhas, riscos e necessidades de reparo, servindo como base para o cronograma de manutenções e decisões estratégicas. **Imóveis a partir de 5 anos** é recomendada a **vistoria a cada 5 anos** na edificação. **Construções com 10 a 15 anos**, recomenda-se vistorias periódicas a **cada 3 anos**. **Edificações de 15 a 30 anos** precisam passar por **vistorias a cada 2 anos** e **construções acima de 30 anos**, **vistorias anuais**.

Um exemplo importante de avanço — e também de retrocesso — ocorreu em Vitória, no Espírito Santo. A cidade havia aprovado uma

lei que tornava obrigatória a apresentação do laudo de inspeção predial em condomínios, fortalecendo a cultura da prevenção. No entanto, a medida foi vetada, representando um passo atrás na busca por edificações mais

seguras e na valorização da gestão predial profissional.

Cabe, portanto, aos gestores condominiais, síndicos e condôminos, reconhecerem que a manutenção preventiva não é gasto, mas sim investimento. Ela protege vidas, evita custos maiores e assegura a valorização dos imóveis. Prevenir é, mais do que nunca, o melhor negócio.

*Larissa Delazari, é engenheira civil, formada há 9 anos, possui pós-graduação em Estrutura de Concreto e fundações e pós-graduação em Avaliações e Perícias das construções. Hoje o seu foco é auxiliar síndicos e adm. de condomínios com assistência técnica de engenharia, auxiliando na tomada de decisões, nas manutenções preventivas e corretivas.

Tel: (27) 99830-8688

Instagram: delazari.eng

Email: ldelaazari.eng@gmail.com



ESPECIALISTA EM ENGENHARIA DIAGNÓSTICA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

- **LAUDOS E PARECERES TÉCNICOS:**
Laudo de reforma, Laudo de estabilidade, Laudo do Corpo de Bombeiros e Laudo Estrutural. **IDEAL PARA: PESSOAS QUE IRÃO REFORMAR/CONSTRUIR, SÍNDICOS E CONSTRUTORAS.**
- **ASSESSORIA DE ENGENHARIA CONDOMINIAL:**
Serviços de engenharia que garantem a vida útil da edificação, como por exemplo: inspeção predial, vistorias, fiscalização de obra, ornamentação, laudos técnicos e muito mais. **IDEAL PARA: SÍNDICOS E ADMINISTRADORES DE CONDOMÍNIOS.**
- **Elaboração do Manual de Uso, Operação e Manutenção: IDEAL PARA CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E SÍNDICOS.**
- **INSPEÇÃO PREDIAL:**
A inspeção predial é uma vistoria completa na edificação. Com ela ajudamos você a planejar financeiramente correções e manutenções no seu edifício, **EVITANDO** assim **GASTOS DESNECESSÁRIOS.**

☎ (27) **99830-8688**

📷 [delazari.eng](https://www.instagram.com/delazari.eng)

✉ ldelazari.eng@gmail.com

Larissa De Lazari

Engenheira Civil,
formada em 2015 pela UNESC,
possui pós-graduação em
Projetos Estruturais de Concreto
e Fundações na UFES.

PORQUE ESCOLHER A DELAZARI?

- Relatórios técnicos detalhados;
- Equipe de engenheiros especializados;
- Conformidade com normas técnicas brasileiras;
- Transparência, ética e respeito;
- Seriedade e imparcialidade.





Falqueto

Soluções para sua obra

Visite nosso ShowRoom

Rua Manoel Carlos Miranda, 502
Carapina Grande, Serra - ES



-  Tintas Imobiliárias
-  Ferramentas para Pintura
-  Impermeabilizantes
-  Reservatórios
-  Tubos e Conexões
-  Materiais Elétricos
-  Metais e Acabamentos
-  Lonas e Caixas Plásticas
-  Telhas Coloniais de PVC

Sua melhor opção em materiais
para reforma do seu condomínio!

Contamos com sistema
Retira Fácil e **Entrega Rápida***



*Consulte condições

www.falquetoobras.com.br



@falquetoobras

(27) 3102.7949 / (27) 9 9815.5648

TEMOS A MELHOR SOLUÇÃO PARA SEU CONDOMÍNIO

VISITAS TÉCNICAS, TINTA EMBORRACHADA E
TINTA INDUSTRIAL PARA GARAGEM

**SERRA**

AV. DES. MÁRIO DA SILVA
NUNES, 88 - JARDIM LIMOEIRO,
SERRA - ES, 29164-044

VILA VELHA

AVENIDA - RUA HENRIQUE
MOSCOSO, 1146 - CENTRO DE VILA
VELHA - ES, 29100-540

VITÓRIA

AV. LEITÃO DA SILVA, 1451 -
GURIGICA, VITÓRIA - ES,
29050-045

CARIACICA

AV. MÁRIO GURGEL, 4640 -
VILA CAPIXABA, CARIACICA -
ES, 29148-022



CONFIANÇA GARANTIDORA

Tranquilidade na gestão financeira para Síndicos e Administradoras

Informe Publicitário

A inadimplência condominial é um sério problema que os síndicos enfrentam pois além de vários fatores negativos, afeta a saúde financeira do condomínio, gera conflitos entre os moradores, influi diretamente no fluxo de caixa, compromete a realização de obras, manutenção das áreas comuns e o pagamento de funcionários, além de poder levar à depreciação do imóvel.

Para combater este grande desafio a contratação de uma Garantidora de Crédito pode ser uma opção viável para um condomínio que busca reduzir a inadimplência, garantir a receita e cumprir suas obrigações de pagamentos.

Como funciona?

O condomínio contrata uma Garantidora para gerenciar a cobrança das taxas condominiais, a Garantidora se encarrega de emitir e enviar os boletos aos moradores, garantindo que eles sejam enviados no prazo e com todas as informações necessárias, independentemente da inadimplência dos moradores, a Garantidora repassa ao condomínio 100% do valor da arrecadação prevista, como se todos os moradores tivessem pago.

Inadimplência Zero: Cobrança garantida sem inadimplência, assegurando 100% da receita mensal.

confiança GARANTIDORA

Se algum morador não pagar a taxa, a Garantidora busca a cobrança amigável ou judicial dos valores em atraso.

Taxa cobrada pela garantidora

O condomínio paga uma taxa à Garantidora pelos serviços de cobrança, que pode variar dependendo da empresa e das condições do contrato.

A **Confiança Garantidora** é uma empresa que possui presença nacional atendendo a mais de 45

mil famílias em todo Brasil oferecendo serviços de gestão financeira e cobrança para condomínios. A **Confiança Garantidora** é reconhecida por oferecer soluções como a "Inadimplência Zero", que visa garantir o pagamento das cotas condominiais, mesmo em casos de inadimplência. Dentre os serviços oferecidos estão o adiantamento de inadimplência histórica e antecipação de recebíveis, visando otimizar a gestão financeira dos condomínios.

Serviços e vantagens para seu condomínio

- Receita Garantida
- Equipe especializada

A **Confiança Garantidora** conta com profissionais larga experiência e amplo conhecimento na área condominial. As perguntas são respondidas rapidamente, nossa equipe especializada é formada por administradores, advogados, bacharéis, contadores e técnicos. Estamos sempre conectados, com total comprometimento para melhor atender você!

Confiança para o CONDOMÍNIO

Receba toda a receita prevista na data combinada, sem atrasos em obras pela inadimplência, com inadimplência ZERO e fluxo de caixa sempre em dia.

Confiança para o INADIMPLENTE

Nosso tratamento é personalizado e humanizado, contamos com múltiplos canais de negociação e maior flexibilidade na negociação da dívida em qualquer fase de cobrança.

Confiança para o ADIMPLENTE

Contamos com múltiplos canais de pagamento, facilidade na 2ª via do boleto, redução de custos. O condômino não pagará mais a inadimplência do condômino inadimplente.

Leve este pilar ao seu condomínio e você vai perceber a diferença da **Confiança Garantidora pela nossa transparência, ética, respeito e atendimento qualificado e ágil.**

Confiança é a base de tudo.

Serviço:
Confiança Garantidora
Unidade Espírito Santo: (27) 99963-3303
Site: www.confiancagarantidora.com.br
Email: andressa@confiancagarantidora.com



**Síndico, transforme
a inadimplência do
seu condomínio
em **dinheiro vivo**.**

**Gerir um condomínio é
desafiador, mas com a
Confiança Garantidora, você
transforma desafios financeiros
em soluções concretas.**

Somos a parceira que garante
estabilidade e tranquilidade para
sua gestão condominial.

Com a Confiança Garantidora, sua
gestão condominial se torna mais
leve, eficiente e confiável.

0800 770 1234
confiancagarantidora.com.br



Escaneie
o QR Code
e fale com
um Gerente
de Contas.

Nossas Soluções:



Inadimplência Zero:

Receba 100% das receitas
do condomínio, mesmo com
inadimplentes. Garantia total
para sua gestão.



**Adiantamento da
Inadimplência Histórica:**

Resolva dívidas antigas de forma
rápida, transformando inadimplência
acumulada em capital imediato
para o condomínio.



Antecipação de Recebíveis:

Quer realizar obras ou reformas?
Receba antecipadamente e tire
seus projetos do papel agora
mesmo, sem complicações.

confiança | Porque ter
GARANTIDORA confiança
é tudo.

LEOMAR ombas



AQUI VOCÊ ENCONTRA LINHA COMPLETA DE BOMBAS PARA SEU CONDOMÍNIO!

- ↗ Bombas D'água
- ↗ Filtro de Areia para Piscinas
- ↗ Lavadoras de Alta Pressão
- ↗ Aspiradores de Pó
- ↗ Material para Poço Artesiano
- ↗ Compressores
- ↗ Geradores
- ↗ Registros e Válvulas de Retenção
- ↗ Conexões de PVC e Ar Comprimido
- ↗ Cortadores e Aparadores de Grama
- ↗ Materiais Hidráulicos
- ↗ Máquinas e Ferramentas Elétricas
- ↗ Betoneiras, entre outros

**MAIS DE 30 ANOS
NO MERCADO**



www.leomarbombas.com.br
peça pelo site e ganhe 7% de desconto no PIX



Vila Velha
Av. Carlos Lindenberg, 6275
Alvorada.
27 3399.7150



Serra
Rua Cláudio Coutinho, 09
Jardim Limoeiro.
27 3318.1000



Cariacica
Rodovia BR 262 Km 4-B
Campo Grande.
27 3343.6364

@leomarbombas

A importância da notificação extrajudicial na gestão condominial

*Por Ellen Matos

No cotidiano da administração condominial, diversos conflitos e situações delicadas exigem um posicionamento firme por parte do síndico, mas sem abrir mão da formalidade e do bom senso. Nesse contexto, a notificação extrajudicial é uma ferramenta extremamente útil para comunicar, advertir ou cobrar condôminos de forma oficial e docu-

mentada, antes mesmo de se recorrer a medidas judiciais. Ela serve para registrar a insatisfação ou o descumprimento de normas, dando ao destinatário a oportunidade de regularizar a situação de forma amigável e evitando o agravamento do problema.

A notificação extrajudicial pode ser utilizada em uma série de situações comuns em condomínios, como a cobrança de taxas em atraso, o aviso sobre

barulho excessivo, o descumprimento de regras do regimento interno, uso indevido de áreas comuns, realização de obras não autorizadas, entre outros. O grande diferencial desse tipo de comunicação é que ela formaliza a tentativa de resolução direta do conflito, servindo como prova de que o condomínio buscou a solução extrajudicialmente antes de tomar medidas mais severas, como o ingresso com ação judicial.

Entre os principais benefícios da notificação extrajudicial na gestão condominial, destacam-se cinco pontos:

1. Registro formal da comunicação: a notificação documenta que o condômino foi informado sobre a irregularidade, protegendo o síndico e o condomínio de futuras alegações de omissão.

2. Prevenção de litígios: muitas vezes, o simples recebimento de um documento oficial já leva o morador a regularizar sua conduta, evitando a necessidade de

processos judiciais.

3. Fortalecimento da autoridade da administração: ao agir com seriedade e dentro da legalidade, o síndico transmite profissionalismo e respeito às normas condominiais.

4. Economia de recursos: optar pela via extrajudicial é muito mais rápido e menos custoso do que levar o caso ao Judiciário.

5. Valorização da gestão transparente e responsável: mostrar que o condomínio adota procedimentos corretos para resolver conflitos reforça a credi-

bilidade da administração perante os condôminos.

Por fim, é fundamental ressaltar que, embora a notificação extrajudicial possa ser redigida pelo próprio síndico, contar com o apoio de uma assessoria jurídica especializada garante que o conteúdo esteja adequado, com linguagem clara, objetiva e respaldada pela legislação.

Uma gestão eficiente não se faz apenas com boas intenções, mas também com ferramentas adequadas — e a notificação extrajudicial é, sem dúvida, uma das mais importantes nesse processo.

*Ellen Matos

Advogada Condominial (OAB/ES 38.459), pós-graduada em Segurança Pública pela Universidade de Vila Velha, pós-graduada em Direito Imobiliário e Condominial pela Doctum, atuante e membro da comissão de direito Imobiliário e Condominial da OAB Vila Velha.

Compõe a diretoria da OAB Jovem da OAB Vila Velha e Coordenadora de Marketing da OAB Vila Velha.



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS feita com Habilidade e Eficiência

► Gestão Administrativa

- ✓ Confecção de Atas;
- ✓ Rateio de Despesas;
- ✓ Assembleias;
- ✓ Emissão de Taxas;
- ✓ Análise de Custos Mensais;
- ✓ Orientação Financeira;
- ✓ Assistência Geral ao síndico e muito mais...

► Gestão de Recursos Humanos

- ✓ Contratação;
- ✓ Folha de Pagamento;
- ✓ Gestão de funcionários (se houver).

► Gestão de Financeira

- ✓ Serviços contábeis;
- ✓ Previsão orçamentária;
- ✓ Gestão de contas a pagar;
- ✓ Controle de inadimplência;
- ✓ Emissão de boletos;
- ✓ Prestação de contas

► Assessoramento Jurídico

- ✓ Através de advogados parceiros especialistas na área.

Gestão Inteligente através de App uCondo para todas as rotinas administrativas.

Solicite sua proposta!

almeidaaraujo.ac@gmail.com

[almeidaaraujoac](https://www.instagram.com/almeidaaraujoac)

(27) 99243-9218

descomplica
MERCADO EXPRESS

**PRÁTICO E ÚTIL:
O MERCADO
24hs
DE SEU DIA A DIA!**

**PARA CONDOMÍNIOS
SEM ESPAÇO O
CONTAINER
CUSTOMIZADO É A
SOLUÇÃO PERFEITA.**

Seu tempo vale ouro.

A Descomplica Mercado Express está consolidada como uma marca inovadora no mercado capixaba oferecendo um atendimento de excelência aos clientes e benefícios diversos aos moradores.

Nossa proposta é levar um minimercado completo até seu condomínio, sem custos de implementação, oferecendo:

-  **Funcionamento 24 horas**
-  **Experiência de compra prática e segura**
-  **Tecnologia de ponta para pagamentos**
-  **Produtos essenciais à itens de lazer**
-  **Sistema de autoatendimento moderno**

Diferenciais Competitivos

- | | | |
|---|--|---|
|  Custo zero para o condomínio |  Tecnologia de Ponta |  Mix de produtos personalizados |
| ✓ Instalação gratuita | ✓ Sistema de autoatendimento intuitivo | ✓ Produtos básicos do dia a dia |
| ✓ Manutenção por nossa conta | ✓ Pagamentos digitais | ✓ Itens de lazer e conveniência |
| ✓ Sem custos operacionais para o condomínio | ✓ Monitoramento em tempo real | ✓ Marcas líderes de mercado |
| | ✓ Controle de estoque automatizado | ✓ Produtos locais selecionados |

 **(27) 99253-6427**  **descomplicamercadoexpress**

VIVEIRO
FRUTI  **MUDAS**
DESDE 1994



**CONFIE
O PAISAGISMO
DE SEU CONDOMÍNIO
A QUEM ENTREGA
QUALIDADE**

Imagem: <https://www.pexels.com/>



■ **Serviços:**

- ✓ Paisagismo em Geral
- ✓ Implantação e Execução de Jardins
- ✓ Manutenção e Conservação de Jardins
- ✓ Fornecimento de Plantas Naturais, Insumos e Vasos.

■ **Produtos:**

- ✓ Grama Natural | Grama em Tapete
- ✓ Grama Esmeralda | Grama São Carlos Plus (Única resistente a sombra)
- ✓ Grama Zeon Americana (Exige menos manutenção)
- ✓ Mudas Frutíferas
- ✓ Mudas Cítricas | Plantas e Mudas Ornamentais
- ✓ Flores | Pedras | Vasos | Substratos | Adubos |
- ✓ Terra Adubada.



 **(27) 9 9900-8606**

 @frutimudas_gramas |  @viveirofrutimudas

www.viveirofrutimudas.com.br

*Por Claudia Maria Scalzer

Ano Novo. Vida Nova! É, geralmente, o início do ano o momento mais propício para o síndico revisar as manutenções obrigatórias, negociar os orçamentos e realizar aquelas melhorias tão esperadas e até necessárias.

Entretanto, a ausência de um checklist bem planejado, cuja função é subsidiar o síndico para a execução adequada e eficaz das demandas condominiais, pode prejudicar de forma direta a qualidade de vida dos moradores, pois, a depender, pode comprometer a eficiência operacional do condomínio. Portanto, o planejamento deve ser constante, não apenas no início do ano, mas principalmente.

Gestão Condominial: A importância do planejamento e seus impactos no Condomínio

Planejamento, preparação e organização, conhecer as necessidades do condomínio e ter uma

equipe de profissionais capacitada são fundamentais para uma gestão condominial

adequada capaz de propiciar uma gestão eficaz, que possa garantir a estabilidade operacional e a satisfação de todos os envolvidos.

Sendo um recurso imprescindível para a gestão eficaz de um condomínio, assegurando que todas as atividades importantes sejam executadas de forma ordenada e finalizada, evitando descuidos e falhas, o checklist é, sem dúvida, muito benéfico para o síndico, que pode usá-lo para estabelecer a rotina de inspeções, reconhecer problemas com maior brevidade e programar respostas, privilegiando a segurança dos moradores, a valorização do imóvel, prevenindo-se de impasses que podem vir a causar custos e conflitos.

Meu condomínio estaria mais seguro com quais checklists?

Do latim, “quod abundat non nocet”, a expressão “o que abunda não prejudica” é um ditado popular que, na sua essência, significa que ter em excesso não é necessariamente prejudicial. Em outras palavras, o ditado sugere que ter mais do que o necessá-

rio não causa danos, e, por vezes, pode até ser benéfico. Sem entrarmos na discussão sobre a acumulação de recursos, como dinheiro ou bens (o que nesse caso, sua validade, é mais questionável), quanto mais checklist para seu condomínio, melhor.

Sugerimos, alguns que entendemos de suma importância, dentre os quais, transcrevemos:

➤ **Checklist de Revisão dos documentos e regulamentos**, que cuida da verificação das certidões negativas dos prestadores de serviço, alvarás, etc, nos termos da lei;

➤ **Checklist da Avaliação das necessidades de manutenção**

previdencial, especialmente no que se

refere à infraestrutura, reparos necessários, sempre de acordo com o Manual da Manutenção das Áreas Comuns do Condomínio, pois evita deterioração do patrimônio, valorizando-o, permitindo antecipar problemas potenciais, assegurando que reparos e melhorias sejam realizados de maneira proativa, garantindo principalmente a segurança dos moradores e demais transeuntes;

➤ **Checklist de Comunicação prévia com os moradores sobre mudanças planejadas**, neste sentido, a transparência na comunicação é essencial para uma convivência harmoniosa. Por isso, sempre antes de qualquer mudança a ser realizada, é necessário conhecimento prévio dos moradores. A maioria das vezes, a decisão é assemblear. Entretanto, mesmo sendo assemblear, a comunicação, ou seja, a divulgação da Ata deve ser realizada. Desta forma, todos participarão e colaborarão;

➤ **Checklist das Finanças e Or-**

çamento, é uma etapa também muito importante. É o momento de negociação com os prestadores de serviço. Contabilizar os gastos com materiais de limpeza, mão de obra, administração, jurídico, contabilidade, jardineiro, piscineiro, dentre tantos outros prestadores de serviço;

➤ **Checklist da Análise e ajuste do orçamento condominial**, a previsão orçamentária anual ou a revisão periódica do orçamento condominial, possibilita aos gestores reconhecerem possíveis desvios e adequar as projeções financeiras. Análise de despesas, considerando variações nos custos, inflação, readequação de valores, reajustes salariais e, se for o caso, aumento ou

não da taxa condominial e, desta forma, possibilitar a sustentabilidade financeira do Condomínio.

➤ **Checklist para Estratégias para lidar com inadimplência**, este também é um dos grandes problemas de enfrentamento do condomínio: a inadimplência. É uma realidade que necessita de atenção. Por

isso, realizar a implementação de cobrança proativas, como lembretes dentro do próprio boleto mensal, acordos negociados com valores atualizados, mas com parcelas fixas e uma abordagem de acordo com as normas condominiais e com empatia nas negociações, pode facilitar a promoção de acordos, gerar saúde financeira e a harmonia entre os condôminos;

➤ **Checklist do Planejamento de fundo de reserva**, ele é a segurança financeira do condomínio. É necessário sempre reservar uma parcela robusta para o fundo de reserva, que se destina às emergências. O ideal seria instituir que o valor excedente do fundo de reserva seja convertido em aplicação segura em favor do condomínio;

➤ **Checklist de Segurança e Infraestrutura**, neste caso seria verificar a funcionalidade dos sistemas de segurança, como

câmeras e portarias, e revisar os contratos (ou contratar) de modo que as cláusulas relativas à segurança e infraestrutura como acessos por leitura facial, iluminação e acessos, sejam eficazes quanto à segurança e a tranquilidade dos moradores, revisando periodicamente os sistemas, solicitando os relatórios de vistoria das câmeras de segurança e afins, contratando empresas que possuem experiência técnica comprovada;

➤ **Checklist da Manutenção de áreas comuns**, neste caso, os condomínios devem possuir o Manual de Manutenção das Áreas Comuns. A conservação destas áreas é imprescindível. Toda manutenção deve obedecer ao Manual e as Normas da ABNT. O Condomínio deve contratar profissionais com capacitação técnica qualificada para a execução dos serviços, sob pena de responsabilização. Executando dentro do período, preservará a segurança dos moradores e valorizará o patrimônio;

➤ **Checklist de Projetos de Melhoria na Infraestrutura Condominial**, com as manutenções obrigatórias cumpridas e com sustentabilidade financeira, o condomínio poderá deliberar sobre melhorias que poderão valorizar ainda mais sua infraestrutura, dentre as quais: iluminação sustentável (painéis solares), carregamento de carros elétricos, Sistemas de iluminação automatizados, sensores de presença em áreas comuns;

➤ **Checklist de Treinamento com a equipe de Colaboradores**, muito importante que todos conheçam suas funções, conheçam as regras do condomínio, conheçam seus direitos e deveres e que estejam familiarizados com as práticas sustentáveis, evitando o desperdício de materiais e cientes do consumo adequado das ferramentas de trabalho;

➤ **Checklist de Assembleia Condominial**, sendo a Assembleia Condominial o órgão supremo do Condomínio, é imprescindível que sejam observadas as formalidades antes, durante e posterior à sua realização. A Convenção do Condomínio, como regra, informa se o Presidente da Assembleia será aclamado ou não, quem poderá presidir, quantos dias deverá ser divulgado o Edital de Convocação antes de

ocorrer a Assembleia. Aberta a Assembleia, deve ser observado o momento para apresentação da entrega das procurações (com ou sem firma reconhecida – depende da Convenção). Feita e leitura do Edital, delibera-se apenas os itens do Edital. Voto por fração, se não dispuser de forma diferente a Convenção. Quórum de votação deve ser observado. Inadimplente e Inquilino não votam, exceto, se estiverem munidos de procuração. Encerrada a assembleia, será redigida a ata. O síndico assinará a ata e esta será divulgada aos moradores. Caso as formalidades não sejam obedecidas, nula está a Assembleia. O Síndico deve observar se todos os moradores foram convocados, sob pena de nulidade. Este checklist sempre deve ser observado.

Longe de esgotar o tema, estas são algumas sugestões de checklist que, se bem executadas de forma antecipada, com afinco, dedicação e união entre síndicos e moradores, transformarão para melhor o Condomínio em que vivem, pois, não estarão apenas, edificando um ambiente mais estruturado e tranquilo, mas também estarão consolidando vínculos entre si, estimulando a familiaridade duradoura na comunidade condominial.



*Claudia Maria Scalzer
Advogada OAB/ES 7.385
Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES 2023/2024
Professora Universitária
Proprietária do Escritório de Advocacia SCALZER Advocacia Condominial
Advocacia Especializada em Condomínio há mais 15 anos
Email: claudia@scalzeradvogados.com.br
Instagram: @scalzer_advocaciacondominial
Site: https://cotidianocondominial.wixsite.com/cotidianocondominial



CONFIANÇA E SATISFAÇÃO GARANTIDAS

- ✓ Conservação e Manutenção Predial;
- ✓ Reforma e Retrofit;
- ✓ Pintura e Tratamento de Superfícies;
- ✓ Manutenção de Fachada com Relatório;
- ✓ Limpeza de Fachadas;
- ✓ Corte e Solda;
- ✓ Laudos;
- ✓ Resgate;
- ✓ Inspeção de Equipamento;
- ✓ Ensaio não Destrutivo (END);
- ✓ Instalação de Painéis e Banner;
- ✓ Limpeza em Geral;
- ✓ Montagem de Equipamentos e Pinturas;



Somos especialistas em **Alpinismo**, onde houver difícil acesso, **reduzimos custos, prazos e riscos**, objetivando uma maior **produtividade e segurança**.



☎ 27 99702.0310 | 27 99244.9019 ☎

🌐 www.grupovert.eng.br

📱 @vert_engenharia_es

A melhor **Experiência** em **ENGENHARIA, PROJETOS, OBRAS E CONSULTORIA**



ENGENHARIA E OBRAS

GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS / ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

REFORMAS GERAIS

FACHADAS / SALÃO DE FESTAS / ÁREAS DE LAZER
ÁREA DE CHURRASQUEIRA / HALL DE ENTRADA E QUADRA DE ESPORTES

LAUDOS

LAUDO TÉCNICO (CIVIL E ELÉTRICO)

PROJETOS

PROJETO LEGAL / PROJETO EXECUTIVO

PERÍCIAS

PERÍCIA TÉCNICA (CIVIL E ELÉTRICA)

ARQUITETURA

ANTEPROJETO ARQUITETÔNICO
PROJETOS ARQUITETÔNICOS E COMPLEMENTARES
PROJETOS DE ENGENHARIA



Engº Civil ALEXANDRE AQUINO
CEO Excelência Engenharia



INSTALAÇÃO DE CARREGADOR VEICULAR

-  Laudo técnico de consumo de carga e demanda da Edificação
-  Consultoria sobre indicação do equipamento adequado
-  Execução de Projeto e Obra da Infraestrutura para instalação

 [excelencia.eng.consult](https://www.instagram.com/excelencia.eng.consult)

 www.excelenciaengconsultoria.com.br

 (27) **99286-9826**

STJ vai reanalisar se vendedor responde por condomínio após posse do comprador

Danilo Vital
30 de maio de 2025

A 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça vai revisar a tese do Tema 886 dos recursos repetitivos, segundo a qual o promitente vendedor não responde pela dívida de condomínio se a posse do imóvel já é do promitente comprador.

A proposta de revisão foi feita pela ministra Isabel Gallotti, tendo em vista a forma heterogênea como a tese vem sendo aplicada no próprio STJ e, por consequência, nas instâncias ordinárias.

Fixado em 2014, o entendimento diz que, comprovadas a imissão na posse do promitente comprador e a ciência inequívoca da transação pelo condomínio, afasta-se a legitimidade do proprietário (vendedor) para responder pelas despesas condominiais.

Na última década, o tema passou a ser reanalisado tendo em conta a natureza



Imagem: Freepik

propter rem (da coisa) das quotas condominiais — ou seja, elas acompanham o bem, independentemente de quem seja seu titular.

Isso levou a própria 2ª Seção do STJ a concluir, neste ano, que tanto o promitente vendedor quanto o promitente com-

prador podem figurar no polo passivo de uma ação de cobrança de débitos condominiais.

Natureza da taxa de condomínio

Assim, ora as turmas de Direito Privado do STJ aplicam a tese do Tema 886

de maneira literal, ora a interpretam à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional.

“Nesse cenário, verifico que a tese firmada no Tema Repetitivo 886 merece ser revisitada para

definir se, em razão da natureza propter rem da obrigação de pagar as quotas condominiais, há legitimidade passiva concorrente entre promitente vendedor (proprietário do imóvel) e promitente comprador para figurar no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão do comprador na posse, independentemente de haver ciência inequívoca da transação pelo condomínio”, disse Isabel Gallotti.

Com a aprovação da afetação para a revisão da tese, houve a determinação de suspensão do processamento de todos os recursos especiais e agravos em recurso especial em trâmite nos tribunais de segundo grau ou no STJ que versem sobre a questão.

Isabel Gallotti ainda mandou oficiar diversas entidades para que avaliem se devem atuar no processo como amici curiae (amigas da corte).

Fonte: www.conjur.com.br



GRUPO
INOVE
ELEVADORES

SERVIÇOS:

- ASSISTÊNCIA TÉCNICA 24HS
- MANUTENÇÃO DE ELEVADORES
- MODERNIZAÇÃO TÉCNICA
- MODERNIZAÇÃO ESTÉTICA
- LAUDOS TÉCNICO

Manutenção e Modernização de Elevadores

Inove na repaginação de seus elevadores e economize!

- COMÉRCIO PEÇAS DE REPOSIÇÃO (ATAcado E VAREJO)
- REFORMAS / REPAROS
- ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM ELEVADORES DE TODAS AS MARCAS

PROMOVENDO A QUALIDADE DOS SERVIÇOS EXECUTADOS O GRUPO INOVE ELEVADORES TEM COMO MISSÃO GARANTIR A SEGURANÇA E BEM ESTAR DOS CLIENTES.

ELEVADORES DE ACESSIBILIDADE



CADEIRA ELEVADOR PARA ACESSIBILIDADE





(27) 3093-4024 @grupoinoveelevadores

(27) 99786-3600 | elevadoresgrupoinove@gmail.com



Recuperação
em pisos de
Mármore e Granito
com eficiência
e garantia.



Soluções rápidas e eficientes para devolver
a **vida ao piso de seu Condomínio** oferecendo
uma solução inovadora para revestimento em
diferentes ambientes.

+20 anos realizando SONHOS em forma de projetos.



Recuperação de Pisos:

Somos especializados em polir, impermeabilizar, manter e recuperar pisos de mármore e granito, trazendo beleza e durabilidade com o melhor acabamento.

Revestimentos:

Oferecemos aplicação de textura de pedras naturais, cristais, quartzo e cimento queimado. Transforme seu lar com estilos que vão do clássico ao contemporâneo.

Pisos Permeáveis:

Permeabile é uma mistura de seixos e pedras naturais resultantes da moagem de resíduos de granitos, quartzos, quartzitos e mármore exóticos.

Aplicação de Texturas:

O que estão falando sobre nossos serviços. Quem experimenta nossos serviços de revitalização de pisos e texturas de parede fica extremamente satisfeito, com ambientes renovados e de alta qualidade.

Pisos Modulares para Áreas Recreativas

Orçamentos:

 27 **99708-1265 - 99813-5876**

 contato@naturallepedra.com



**Produto com
vida útil
de 20 anos**

 www.naturallepedra.com.br



[naturallepermeabile](https://www.instagram.com/naturallepermeabile)

Confiança e Satisfação Garantidas



2R ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA
CREA/ES: 21317

- Reforma de Fachadas;
- Instalação de ACM;
- Laudos de Reformas;
- Impermeabilizações;
- Acessibilidade;
- Coberturas e Telhados;
- Avaliação Estrutural;
- Projetos;
- Vistoria com ART de acordo com a NBR 16.280;
- Mapeamento de Fachadas;
- Reforma de Garagens, Hall de Entrada e Guaritas;
- Gerenciamento de Obras Privadas.



☎ (27) 99933-8071

☎ (27) 99967-8864

📷 Instagram: @2r_engenharialt da

✉ contato@2rengenharia.eng.br

Av. Nossa Senhora da Penha,
nº 250 - Sala 206
Santa Helena - Vitória-ES

Fraude Bancária

*Por Érica Sarmento Vale

Inicialmente, vale esclarecer que condomínio edilício não é uma empresa, não possui fins lucrativos e apenas se trata de uma figura que tem o CNPJ representado pelo mandato de síndico, criada para gerir o rateio das despesas comuns entre os condôminos, pagar as faturas de consumo das áreas comuns do condomínio, o salário dos funcionários, contratar manutenções e todos os gastos necessários para manter o funcionamento do condomínio, onde não seria razoável exigir que todos os condôminos arquem no rateio de despesas com o prejuízo financeiro alegado por alguns condôminos que não cumprem seu dever de cautela no momento de efetivar o pagamento da taxa condominial que é um rateio de despesas e acabam sendo vítimas de fraudes bancárias.

Em outras esferas do direito, a exemplo do âmbito consumerista, nos casos de “fortuito interno” cujos riscos são inerentes à própria função dos bancos, se houver uma fraude bancária, o consumidor é protegido pelo ordenamento jurídico por ser a parte vulnerável da relação de consumo, sendo a instituição bancária responsabilizada objetivamente pelos delitos praticados por terceiros fraudadores dentro da esfera de suas operações financeiras, conforme o entendimento do



tradora ou uma contabilidade), a empresa que faz a emissão do boleto será responsável pelo dano ocasionado ao condômino vítima da fraude, que pagou a falsa taxa condominial.

Por este motivo, é recomendado que o condômino fique em alerta e sempre confira os dados bancários antes de efetivar o pagamento da taxa condominial, verificando se é o nome do condomínio que está sen-

mento de efetuar o pagamento da taxa condominial e acabar efetuando o pagamento a um beneficiário que não é o credor a quem se deve pagar, acabará sendo obrigado a pagar outro boleto com os dados corretos do condomínio e seu respectivo CNPJ, para não se tornar inadimplente em relação ao verdadeiro beneficiário, a quem deve ser quitada a taxa condominial.

Cabe ressaltar que o modo de atuação dos criminosos “se repete” com fraudes de boletos bancários para diversas finalidades como ocorre na alteração do beneficiário do pagamento com a inclusão do CNPJ de um terceiro, falsificação que pode acontecer com qualquer guia de pagamento.

Independentemente da origem da fraude, se decorre ou não de um fortuito interno da empresa que gerou os boletos, ou se houve um descuido do pagador que não verificou os dados do condomínio como

beneficiário do pagamento, é imprescindível que todos os condôminos saibam detectar boletos adulterados, para evitar que sejam vítimas de fraudes bancárias.

O Código Civil é a lei que atualmente estabelece as diretrizes para os condomínios edilícios no Brasil e que rege o Direito das Obrigações, prevendo em seu art. 308 a regra de que a obrigação de pagar deve ser cumprida em favor do credor, dando origem à expressão popular de quem paga mal, paga duas vezes. Consequentemente, a obrigação estabelecida de pagar a quem é o titular do crédito da taxa condominial, implica no dever de cautela para verificar se o beneficiário do pagamento é realmente o credor, sendo o condômino como pagador e o condomínio como beneficiário do pagamento no exemplo em tela. Portanto, é o condômino quem deve agir com prudência ao conferir os dados cadastrais do beneficiário do boleto, pois eventual responsabilidade de terceiros necessariamente terá que ser investigada e comprovada para obter o ressarcimento da lesão por fraude bancária.

STJ na Súmula 479.

No entanto, o Código de Defesa do Consumidor não se aplica à relação entre o condomínio e seus condôminos, visto que não se trata de direito consumerista, mas sim de uma relação civil regida pela hierarquia de leis que regulamentam os condomínios edilícios.

Sendo assim, para solucionar a questão, é necessário verificar a origem da fraude em cada caso, se foi ou não originada por um “fortuito interno”, pois se for comprovado que o boleto fraudado foi gerado dentro do sistema de determinada empresa (podendo ser a adminis-

tradora ou uma contabilidade), a empresa que faz a emissão do boleto será responsável pelo dano ocasionado ao condômino vítima da fraude, que pagou a falsa taxa condominial.

Por este motivo, é recomendado que o condômino fique em alerta e sempre confira os dados bancários antes de efetivar o pagamento da taxa condominial, verificando se é o nome do condomínio que está sen-

*ÉRICA SARMENTO VALE

- Graduada em Direito pela Universidade Vila Velha-UVV.
- Advogada atuante com ênfase nas áreas de Direito Condominial e Imobiliário. Atua também nas áreas cível, previdenciária e trabalhista.
- Membro da ANACON.
- Membro do Instituto dos Advogados Capixabas.
- Sócia proprietária da Corrêa da Costa & Sarmento Advogadas Associadas.
- Coautora da obra: DESAFIOS JURÍDICOS E APLICAÇÕES PRÁTICAS - OAB/Espírito Santo, São Paulo: LEUD, 2024.
- Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES 2022-2024.
- Membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB 8ª Subseção de Vila Velha/ES 2022-2024.



ASSESSORIA TÉCNICA PARA CONDOMÍNIOS

FRANCIELI ADVERSI
ENGENHEIRA CIVIL

- Laudos e Relatórios Técnicos
- Gestão de Manutenção Predial
- Inspeção Predial Total
- Vistorias Técnicas
- Fiscalização e Acompanhamento
- Planejamento e Orçamento
- Gestão e Organização Documental

Orçamento sem compromisso!

13 ANOS DE EXPERIÊNCIA

Consulte:

(27) 99898-1949

[@francieli.adversari](https://www.instagram.com/francieli.adversari)



SOMOS ESPECIALISTAS

- | Reformas Condominiais
- | Engenharia Condominial
- | Engenharia Diagnóstica
- | Vistorias Prediais
- | Calçada Cidadã
- | Recuperação Estrutural
- | Projetos Estruturais e Complementos
- | Consultoria em Engenharia Civil
- | Administração de Obras e Reformas
- | Reformas de Muros e muito mais

PORQUE ESCOLHER A LOUVAR?

- Eficiência e Pontualidade em cada entrega
- Segurança Estrutural Garantida
- Otimização de Custos
- Conformidade em Normas e Legislação
- Gestão eficiente de Obras e Reformas
- Transparência e Comunicação Clara.



louvarengenharia.com.br



[louvarengenharia](#)

☎ (27) 99266.7730





Acabe de vez com as Infiltrações

A cobertura do terraço e a laje de seu condomínio nunca mais vão vazar!

Deixe livre de vazamentos e infiltrações que danificam a estrutura de metal, que sustenta e é a base do concreto.

Revestimento e impermeabilização com fibra de vidro são a garantia de melhor durabilidade contra **vazamentos, corrosões e infiltrações.**



ANTES

**RESVESTIMOS
E RECUPERAMOS
CAIXAS D'ÁGUA E
CISTERNAS**

Impermeabilização de:

Lajes, Coberturas, Terraços, Banheiros
Calhas, Marquises, Jardineiras, Poços de Elevador entre outros



DEPOIS

**REFORMA DE PISCINAS
E SERVIÇOS HIDRÁULICOS.**

(27) 99988-6010 | 99754-5777

✉ znrevestimento@gmail.com

"Síndico na mira da lei: quando a falta de manutenção pode virar caso de justiça"

*Por Rebeca Medina

A função de síndico, muitas vezes vista apenas como uma gestão administrativa, carrega consigo uma carga jurídica significativa que, quando negligenciada, pode acarretar sérias consequências civis e até criminais. Entre as principais responsabilidades impostas ao síndico pelo Código Civil, destaca-se a obrigação de zelar pela conservação e manutenção das áreas comuns do condomínio, conforme disposto no art. 1.348, inciso V.

Nas últimas décadas, o crescimento vertical das cidades e a transformação dos condomínios em verdadeiros microcosmos urbanos com academias, piscinas, playgrounds, salões de festas, garagens, elevadores e estruturas complexas ampliaram os riscos e exigências sobre a gestão condominial. Com isso, a inércia em relação à manutenção preventiva e corretiva passou a representar não apenas um problema patrimonial, mas um risco direto à integridade física dos condôminos, visitantes e trabalhadores terceirizados.

É cada vez mais comum vermos notícias de acidentes em áreas comuns por falta de manutenção adequada: rachaduras em estruturas, queda de revestimentos, incêndios em instalações elétricas obsoletas, alagamentos por falhas hidráulicas e rompimento de estruturas metálicas deterioradas. Em muitos desses casos, o síndico é judicialmente responsabilizado, tanto na esfera civil (indenizações por danos materiais e morais), quanto, em situações mais graves, na esfera criminal (por lesão corporal, homicídio culposo, entre outros tipos penais).

O Código Civil é claro ao atribuir ao síndico o dever de diligência, equiparando-o, nesse aspecto, a qualquer gestor de patrimônio. De acordo com o inciso V do artigo 1.348, compete ao síndico "diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores". Não se trata de uma mera faculdade: trata-se de dever legal, cuja omissão pode ser interpretada como negligência.

Além disso, muitos condomínios, principalmente os mais modernos, possuem um Manual Técnico das Edificações, documento entregue pela



construtora e que orienta de forma precisa os prazos e procedimentos de manutenção de cada elemento da estrutura condominial. Ignorar ou não seguir essas recomendações pode ser um fator agravante na análise judicial de eventual responsabilização, pois demonstra que o síndico teve acesso à informação técnica e optou por não cumpri-la.

Outro ponto que merece destaque é o dano à imagem da "marca condominial". Hoje, um condomínio é mais do que um conjunto de apartamentos: ele representa um conceito de moradia, segurança, qualidade de vida e valorização patrimonial. Um acidente ou evento grave, especialmente quando ligado à falta de manutenção, pode comprometer diretamente a reputação do condomínio no mercado, desvalorizando imóveis e afastando potenciais compradores ou locatários. O impacto vai além do jurídico e do financeiro: atinge a credibilidade da gestão e o sentimento de segurança dos moradores.

Portanto, a atuação do síndico precisa ir além do senso comum. A simples alegação de falta de recursos, ausência de quórum em assembleia ou desconhecimento técnico não

exime o síndico de sua responsabilidade legal. Se os condôminos se recusarem a aprovar gastos com manutenção indispensável, por exemplo, o síndico deve formalizar sua posição e, se necessário, buscar apoio jurídico para convocar novas assembleias ou até recorrer ao Judiciário, a fim de evitar omissão que possa futuramente lhe ser imputada.

Diante disso, a profissionalização da gestão condominial torna-se cada vez mais urgente. Contar com assessoria técnica especializada, manter cronogramas de manutenção preventiva, realizar vistorias periódicas e seguir rigorosamente o manual técnico da edificação não são meros cuidados, mas ações indispensáveis para resguardar a segurança coletiva e a responsabilidade pessoal do gestor.

Em tempos de crescente judicialização das relações condominiais e de maior exigência por parte dos moradores, o síndico que negligencia sua função fiscalizatória e de manutenção expõe não apenas o condomínio, mas a si mesmo, a riscos que vão muito além da perda de mandato: riscos que envolvem sua reputação pessoal, seu patrimônio e, em casos mais graves, sua liberdade.

*Rebeca Medina:

- Advogada (OAB/ES 25.057) e Empresária.
- Idealizadora e hostess da Comunidade UMCC - O maior ecossistema do Empreendedorismo Condominial Capixaba.
- Atuante e membro da Comissão Especial de Direito Condominial da OAB / ES
- Atuante e membro da ANACON - Associação Nacional da Advocacia Condominial.
- Formada em Direito pela Universidade Estácio de Sá, Pós-graduada em Direito Empresarial, em Processo do Trabalho, Processo Civil, Advocacia Extrajudicial, Advocacia Imobiliária, Urbanística, Registral e Notarial.
- Possui MBA em Direito Imobiliário e atualmente está cursando Comunicação Institucional e Gestão de Marcas.
- Especialista em Proteção Geral de Dados.

Instagram: <https://www.instagram.com/rebecamedina.oficial/>

coralplacas

Deixe a SINALIZAÇÃO de seu Condomínio por nossa conta!

Placas em Geral <
Faixas de Segurança <
Adesivo Aço Escovado <
Adesivo Jateado <
Placas para Área de Piscina <
Placas para Jardim <
Placas para Área de Festa <
Placas para Playground <
Placas para Saunas <
Adesivos <
Letreiros <



Antecipe a Receita
de seu **Condomínio**
e mantenha o
Caixa Cheio
todo mês.

- ✓ Antecipação da receita total do Condomínio;
- ✓ Antecipação da Inadimplência;
- ✓ Antecipação para Obras e Benfeitorias;
- ✓ Prestação de Contas.

ASG

SOLUÇÃO PARA
INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL

✓ Antecipação da Receita TOTAL do Condomínio:

Repassamos mensalmente a receita TOTAL do condomínio, independente do número de unidades inadimplentes e assumimos a cobrança judicial ou não, de todas essas unidades.

✓ Antecipação da INADIMPLÊNCIA:

Assumimos toda a inadimplência, pagando ao condomínio as taxas que condôminos inadimplentes não pagaram. Isso garante que o condomínio receba os valores devidos em dia, podendo assim honrar com todos seus compromissos financeiros, sem atrasos, multas ou juros.

✓ Antecipação para obras e benfeitorias:

Nossos clientes contam com a antecipação de recursos para a realização de obras e benfeitorias no condomínio. Esses valores são cobrados dos condôminos de forma parcelada, garantindo que o prédio se mantenha sempre conservado, bem cuidado e, conseqüentemente, valorizado.



(27) 3534-6500

(27) 99201-0384

asgcobrancas

atendimento@asgcobrancas.com.br | www.asgcobrancas.com.br



**Quando o assunto é
administração de condomínios
fale com quem já provou
competência!**

➤ **Administração de Condomínios**

- ✓ Relatórios Jurídicos;
- ✓ Balancetes sem atraso;
- ✓ Recursos Humanos;
- ✓ Depto de Pessoal;
- ✓ Previsão orçamentária;
- ✓ Controle de Inadimplência;
- ✓ Prestação de Contas;
- ✓ Relatórios em tempo real;
- ✓ Controle de pagamentos;
- ✓ Contabilidade;
- ✓ Conveniência e muito mais.

**VISITAS SEMANAIS
AO CONDOMÍNIO!**

➤ **Terceirização de Mão de Obra**

- Artífice ◀
- Portaria 24hs ◀
- Piscineiros ◀
- Jardineiros ◀
- Encarregados ◀
- Substituição de Férias ◀
- Serviços temporários ◀



**Aplicativo próprio
que otimiza sua rotina.**



(27) 3201-9440 | (27) 99642-4352

contato@onlinegestaocondominal.com.br

Rua Antônio Régis dos Santos, nº 09 - Loja 08 - Itapoã - VV-ES - Cep: 29101-670

O síndico pode impor regras sem aprovação dos condôminos

*Por Ellen Matos

A atuação do síndico no condomínio deve seguir os limites estabelecidos pela convenção condominial, pelo regimento interno e pela legislação, especialmente o Código Civil. Por isso, não, o síndico não pode simplesmente impor regras sem a aprovação dos condôminos, salvo em situações excepcionais.

O papel do síndico é administrar o condomínio e zelar pela sua ordem, conservação e segurança, mas sempre respeitando as normas coletivas. A criação de novas regras — como alterações em horários de uso de áreas comuns, proibição de animais, mudanças na forma de utilização de vagas de garagem, entre outras — exige deliberação em assembleia, com o quórum adequado previsto na lei ou na convenção.

Contudo, em casos emergenciais ou para garantir a segurança e a integridade dos condôminos, o síndico pode tomar decisões imediatas, ainda que sem prévia aprovação. Isso não significa, porém, que ele pode modificar ou criar regras permanentes de forma unilateral. Qualquer medida extraordinária adotada deve ser posteriormente levada à assembleia para validação.

É importante destacar que o abuso do poder pelo síndico pode ser questionado pelos condôminos e, dependendo do caso, até motivar sua destituição. A boa administração está baseada no diálogo, na transparência e no respeito à coletividade.



Diante da complexidade que envolve a administração condominial e os limites legais da atuação do síndico, contar com uma assessoria jurídica especializada é fundamental. O suporte jurídico oferece orientação segura sobre quais decisões exigem aprovação em assembleia, quais medidas podem ser tomadas em caráter emergencial e como proceder diante de conflitos ou questionamentos dos condôminos. Além disso, a assessoria previne irregularidades que podem gerar responsabilidade civil ou até mesmo penal ao síndico, garantindo uma gestão mais transparen-

te, eficaz e em conformidade com a lei.

Portanto, o síndico tem autoridade para gerir o condomínio, mas não para legislar sozinho. Regras duradouras e que impactam a rotina dos moradores precisam, necessariamente, da aprovação em assembleia. O condomínio é uma comunidade, e decisões que afetam todos devem ser tomadas em conjunto.

Síndicos que adotam essas práticas garantem um convívio mais pacífico e organizado, sem riscos de futuros conflitos judiciais e responsabilidades.



► PLATAFORMA PARA CONDENSADORAS DE AR CONDICIONADO EM ALUMÍNIO SOLDADO

► ARMÁRIOS PARA GARAGEM EM ESQUADRIA DE ALUMÍNIO

ORÇAMENTO

SEM COMPROMISSO!

(27) 99785-3584
(27) 99857-8871

@idealplataformas

ideal.plataformas@gmail.com



Modelo de alumínio de liga estrutural sendo este mais leve e resistente a intempéries, desgastes e corrosão.

*Ellen Matos

Advogada Condominial (OAB/ES 38.459), pós-graduada em Segurança Pública pela Universidade de Vila Velha, pós-graduada em Direito Imobiliário e Condominial pela Doctum, atuante e membro da comissão de direito Imobiliário e Condominial da OAB Vila Velha. Compõe a diretoria da OAB Jovem da OAB Vila Velha e Coordenadora de Marketing da OAB Vila Velha.

DEDETIZAÇÃO PARA CONDOMÍNIOS

Proporcione Proteção nas Áreas Comuns.



SERVIÇOS

- ✓ Dedetização;
- ✓ Desratização;
- ✓ Descupinização;
- ✓ Assepsia em Areia;
- ✓ Jardinagem;
- ✓ Plantio e Manutenção de Hortas, Pomares e Gramado;
- ✓ Sistema de Irrigação;
- ✓ Paisagismo;
- ✓ Captura de Abelhas e Marimbondos.

**OS MELHORES
PREÇOS ESTÃO
AQUI!**

 (27) **99989-5286**

 (27) **99828-3453**

 **lider.dedetizacao**

Empresa especializada com Responsável Técnico, fornecimento de laudo técnico e licenciada pelas Vigilância Ambiental, CFTA, Vigilância Sanitária Municipal e Estadual.

A Friaça acaba de chegar em Vitória

Aqui você encontrará tudo o que é necessário para transformar e colorir o seu ambiente da maneira que desejar!



Venha nos visitar:
Av. Leitão da Silva, 570 - Santa Lúcia
ou
Compre pelo telefone:
0800 8000 025



Animais em condomínios edilícios

*Por Ericka Danyelle de Lacerda Lima Corrêa da Costa

Acada dia aumentam os casos de conflitos de convivência entre moradores de condomínios edilícios que versam sobre o convívio de animais, surgindo situações em que os síndicos sentem dificuldade para solucionar problemas, pois não há uma legislação federal em vigor sobre o tema e às vezes não há regras previstas na Convenção e no Regimento Interno.

No entanto, ainda que as leis permitam a residência de pets em condomínios edilícios, caso os animais domésticos apresentem características antissociais para a coletividade, isto é, coloquem em risco a integridade física dos moradores, perturbem o sossego dos vizinhos com ruídos excessivos ou tornem o ambiente insalubre, podem até ensejar as mesmas punições de um condômino ou possuidor antissocial, na forma do Art. 1337, parágrafo único do Código Civil.

É importante mencionar que o comportamento dos brasileiros vem se adequando à mudança da legislação na convivência de seres humanos e pets, como ocorreu desde a entrada em vigor da Lei Federal nº 11.126/2005 para permitir o acesso do cão-guia em qualquer lugar onde for necessário adentrar para guiar o portador de deficiência visual. A legislação mudou o pensamento da sociedade ao longo de duas décadas e atualmente é normal ver animais domésticos de várias espécies em locais que não frequentavam há 20 (vinte) anos.



Essa mudança de comportamento na questão da convivência entre animais domésticos e seus donos também se estende aos condomínios edilícios e vem crescendo com a popularização da criação de pets, em que muitas pessoas passaram a conviver com animais domésticos dentro de apartamentos e considerá-los como membros da família, inclusive modificando o entendimento do Judiciário que vem reconhecendo o direito de alguns cônjuges em litígio de divórcio, que permanecem residindo com o animal doméstico e o outro cônjuge que é compelido a pagar uma pensão alimentícia e/ou custear as despesas veterinárias dos pets, apesar não existir uma lei em vigor sobre o tema.

Desde 2019, o STJ - REsp: 1783076 DF 2018/0229935-9 firmou o entendimento de que os condomínios não podem proibir seus condôminos e possuidores de criarem pets nas unidades autônomas e nem criar impedimento a algumas raças ou ainda impor condições para o tamanho do animal, exceto se causarem incô-

modos aos demais moradores.

O projeto de lei nº 4331/21 está tramitando na Câmara dos Deputados desde 2021 e vem obtendo pareceres favoráveis para a sua aprovação como lei federal, o que ensejará mais mudanças no país, onde qualquer pessoa poderá acessar estabelecimentos abertos ao público e de uso coletivo

destinamente em condomínios residenciais e que podem criar conflitos entre moradores.

Nestes casos, é necessário que o síndico saiba distinguir os animais domésticos listados pelo IBAMA na Portaria nº 93/1998, art. 2º, Anexo I, inciso III que podem conviver em condomínios legalmente e identificar espécies silvestres que residem de modo

domésticos ou domesticados e no município de Vila Velha, vigora a Lei nº 6.385/2020 que é o Código Municipal dos Direitos e do Bem-Estar dos Animais e rege diversos assuntos sobre o tema. Já no Estado do Espírito Santo, existe um Projeto de lei nº 517/2024 tramitando na Assembleia Legislativa, com o objetivo de dar liberdade ao trânsito de animais domésticos nas áreas comuns dos condomínios edilícios, que obteve voto favorável da CCJ, porém foi vetada pelo Governador e ainda aguarda para ser finalizada.

Por fim, apesar do tema ser regulamentado no Estado do Espírito Santo por leis municipais e existir um projeto de lei tramitando na Assembleia Legislativa, o Código Civil ainda é a lei que rege os condomínios edilícios

com seus animais domésticos e certamente incentivará mais condôminos a adquirirem pets.

No entanto, as regras do ordenamento jurídico criadas para animais de estimação são válidas para as espécies domésticas e não se aplicam a animais silvestres criados clan-

ilegal no condomínio como se fossem domésticos, devendo a gestão reprimir a conduta desses tutores, pois o condomínio deve atender à lei e impedir ilegalidades entre moradores.

No município de Vitória, a Lei nº 8.121/2011 regulamenta a posse responsável de animais

no país nesta matéria, estabelecendo a observância obrigatória da convenção para solucionar os conflitos entre animais domésticos e moradores de condomínios edilícios, consoante ao disposto no Art. 1.333 e o Art. 1.334, V, do Código Civil.



**Quando o assunto é SEGURANÇA
Conte com uma empresa ESPECIALIZADA.**

- ✓ CFTV - Circuito Fechado de TV
- ✓ Sistema de Alarme
- ✓ Monitoramento 24 horas
- ✓ Cerca Elétrica
- ✓ Cerca Sensorizada
- ✓ Interfonia Digital
- ✓ Controle de Acesso (Tag / Biometria / Facial)
- ✓ Catracas de Acesso
- ✓ Manutenção Preventiva e Corretiva
- ✓ Assistência técnica
- ✓ Portaria Virtual
- ✓ Portões Eletrônicos (Conserto e Automatização)

**FAZEMOS CONTRATO
DE MANUTENÇÃO.
CONSULTE!**



vipseg...
(27) 99995-6900

*ERICKA DANYELLE DE LACERDA LIMA CORRÊA DA COSTA

- Graduada em Direito pela Universidade Vila Velha-UVV.
- Advogada atuante com ênfase nas áreas de Direito Condominial e Imobiliário. Atua também nas áreas cível, previdenciária e trabalhista.
- Membro da ANACON.
- Membro do Instituto dos Advogados Capixabas.
- Sócia proprietária da Corrêa da Costa & Sarmiento Advogadas Associadas.
- Coautora da obra: DESAFIOS JURÍDICOS E APLICAÇÕES PRÁTICAS - OAB/Espírito Santo, São Paulo: LEUD, 2024.
- Secretária geral da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES 2023/2024.
- Membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB 8ª Subseção de Vila Velha/ES 2022/2024.



ANCORAGEM PREDIAL TEM NOME!

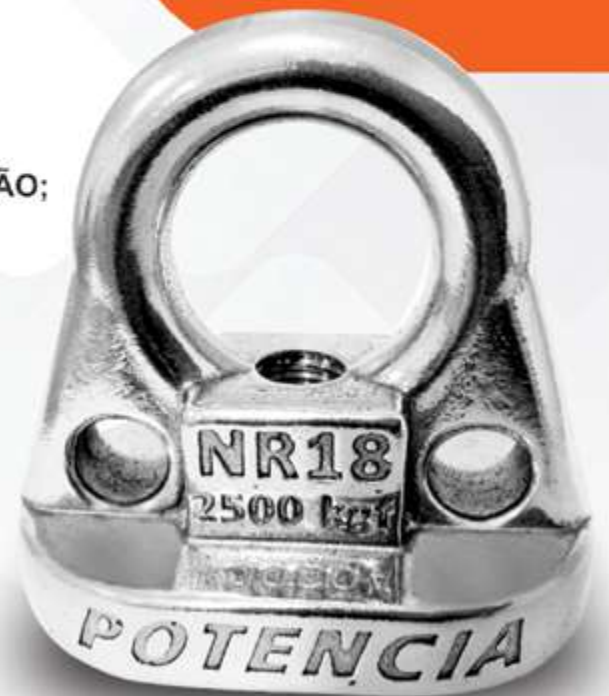
A Potência Ancoragem é uma empresa capixaba pioneira em Ancoragem Predial, que atua em conformidade com as normativas da NR 18 e NR 35, desenvolvendo seu próprio dispositivo, se tornando um sucesso no Mercado Nacional.



(27) 3209.3007

(27) 99635.4004

- ✓ INSTALAÇÃO DISPOSITIVOS DE ANCORAGEM PREDIAL E INDUSTRIAL;
- ✓ INSTALAÇÃO DE LINHAS DE VIDA / ANCORAGEM;
- ✓ TESTE E ENSAIOS DE DISPOSITIVOS DE ANCORAGEM;
- ✓ ESTRUTURAS PARA CARGA, DESCARGA E ENLONAMENTO DE CAMINHÃO;
- ✓ INSPEÇÃO PERIÓDICA;
- ✓ REFORÇO ESTRUTURAL CIVIL E METÁLICO;
- ✓ MANUTENÇÃO DE TELHADO;
- ✓ MANUTENÇÃO DE FACHADA;
- ✓ PINTURA INDUSTRIAL;
- ✓ TRABALHOS EM ESPAÇOS CONFINADOS;
- ✓ IMPERMEABILIZAÇÃO;
- ✓ MANUTENÇÃO DE SILOS E TANQUES;
- ✓ MONTAGEM E INSTALAÇÃO INDUSTRIAL.



WWW.POTENCIAANCORAGEM.COM.BR

✉ ancoragem@grupopotencia.net.br

📷 [potenciaancoragem](https://www.instagram.com/potenciaancoragem)

Você já cometeu esses erros em assembleias condominiais?

*Por Rebeca Medina

Conduzir uma assembleia condominial pode parecer uma tarefa simples, mas a realidade é bem diferente. A rotina de um condomínio envolve decisões importantes que impactam diretamente a vida e o patrimônio de todos os moradores. Por isso, qualquer falha nesse processo pode gerar consequências sérias, como a anulação da assembleia, prejuízos financeiros ou mesmo disputas judiciais.

Infelizmente, ainda é comum encontrarmos situações em que erros básicos comprometem toda a validade de uma reunião condominial. E o pior: muitas vezes, esses equívocos poderiam ter sido evitados com atenção e preparo. Pensando nisso, listamos abaixo alguns dos erros mais frequentes cometidos nas assembleias e como evitá-los.

1. Edital de convocação com erros ou incompleto

O edital é o documento que oficializa a convocação dos condôminos para a assembleia. Ele precisa conter, obrigatoriamente, a data, horário, local da reunião (ou link, no caso de assembleias virtuais) e a pauta a ser discutida. Quando o edital tem informações incorretas ou omite algum desses elementos, a assembleia pode ser considerada inválida. Além disso, incluir assuntos "genéricos" como "assuntos gerais" ou "o que ocorrer" sem especificar os temas a serem debatidos é um erro grave que pode levar à anulação das deliberações.

2. Ausência de quórum adequado

Cada tipo de decisão condominial exige um número mínimo de participantes, chamado de quórum. Por exemplo, para alterar a convenção do condomínio, é necessário o voto de dois terços dos condôminos. Já para obras voluptuárias (aquelas que não são necessárias, mas apenas embelezam o prédio), o quórum é diferente. Ignorar essas exigências ou deliberar sem o número correto de votos pode anular as decisões tomadas, mesmo que todos os



presentes tenham concordado no momento.

3. Desorganização e conflitos durante a assembleia

Outro erro comum é a falta de organização durante a condução da reunião. Sem uma mediação clara, discussões podem sair do controle, o clima entre os moradores se torna tenso e a assembleia acaba sendo improdutiva. A figura de um presidente de mesa bem preparado e imparcial é fundamental para manter a ordem e garantir que todos os pontos sejam discutidos de forma respeitosa e objetiva. Também é importante definir um secretário para fazer o registro adequado de tudo que for deliberado.

4. Ata mal redigida ou incompleta

A ata é o documento que registra todas as decisões da assembleia. Deve ser clara, detalhada e redigida com atenção, evitando erros de português, omissões ou ambiguidades. Uma ata mal feita pode abrir brechas para questionamentos judiciais. Além disso, ela deve ser assinada pelo presidente da mesa e pelo secretário, e precisa refletir exata-

mente o que foi discutido e aprovado, com indicação do quórum e dos votos.

5. Falta de conhecimento jurídico e técnico

Muitos síndicos e condôminos desconhecem as normas que regem os condomínios, como o Código Civil, a convenção condominial e o regimento interno. Esse desconhecimento pode levar à tomada de decisões contrárias à legislação, expondo o condomínio a riscos. Buscar capacitação e, sempre que possível, contar com a orientação de um advogado especializado em direito condominial pode evitar prejuízos e garantir mais segurança jurídica às deliberações.

Como prevenir esses erros?

A melhor forma de evitar problemas em assembleias é por meio da informação e do planejamento. Elaborar um edital completo, conhecer os quóruns exigidos para cada tipo de deliberação, garantir a presença de um bom mediador e redigir atas com precisão são cuidados essenciais. Além disso, investir na formação do síndico, dos conselheiros e até mesmo dos moradores interessados contribui para um ambiente mais organizado, transparente e harmônico.

Assembleias bem conduzidas são aquelas que respeitam as regras, garantem a participação de todos e promovem decisões legítimas. Com cuidado e responsabilidade, é possível transformar a assembleia condominial em um momento de diálogo e construção coletiva e não em uma fonte de problemas.

*Rebeca Medina:

- Advogada (OAB/ES 25.057) e Empresária.
 - Idealizadora e hostess da Comunidade UMCC - O maior ecossistema do Empreendedorismo Condominial Capixaba.
 - Atuante e membro da Comissão Especial de Direito Condominial da OAB / ES
 - Atuante e membro da ANACON - Associação Nacional da Advocacia Condominial.
 - Formada em Direito pela Universidade Estácio de Sá, Pós-graduada em Direito Empresarial, em Processo do Trabalho, Processo Civil, Advocacia Extrajudicial, Advocacia Imobiliária, Urbanística, Registral e Notarial.
 - Possui MBA em Direito Imobiliário e atualmente está cursando Comunicação Institucional e Gestão de Marcas.
 - Especialista em Proteção Geral de Dados.
- Instagram: @rebecamedina.official



QUALIDADE EM ILUMINAÇÃO, MATERIAL ELÉTRICO E DECORAÇÃO!

www.eletrolarvv.com.br

PREÇOS COMPETITIVOS
FATURAMOS PARA SEU CONDOMÍNIO
ENTREGAMOS NA REGIÃO METROPOLITANA

CONFIRA NOSSOS PRODUTOS



LÂMPADA TUBULAR LED



DISJUNTOR



LUMINÁRIA LED



SENSOR DE PRESENÇA



REFLETORES SLIM DE LED



PAINEL DE LED



LÂMPADA ALTA POTÊNCIA



LUMINÁRIA DE EMERGÊNCIA



LÂMPADA BULBO LED

@eletrolar.es
eletrolarvv@gmail.com

*CONSULTE CONDIÇÕES

SOLICITE SEU ORÇAMENTO
(27) 9 9576-6499

SOLDART

SERRALHERIA E ANDAIMES

SÍNDICO, TENHA A SEU DISPOSER UMA EMPRESA ESPECIALIZADA EM SERRALHERIA E ANDAIMES



Antes



Depois

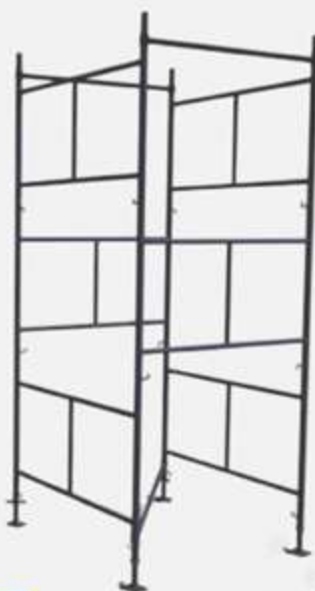
**Reforma de
Playgrounds**



Alugamos Betoneiras



Bicicletários



Andaimes



Corrimão

Serviços de Serralheria ➤

Grades, Portões ➤

Portas, Escadas ➤

Bicicletários ➤

Corrimão, Guarda Corpo ➤

Cobertura e Estruturas Metálicas ➤

Fechamento de área ➤

Aluguel de andaimes e acessórios ➤

Travas diagonais, Plataformas Metálica ➤

e muito mais....

**ORÇAMENTO SEM
COMPROMISSO!**

 (27) 98822-5147

 soldart2012

VAI REFORMAR OU RENOVAR

os ambientes ou áreas
comuns do seu condomínio?

Conte com a Cormetal Tintas, a
loja de tintas do seu condomínio!



Sherwin-Williams:

Portfólio completo de tintas
decorativas para ambientes
internos e externos



**LINHA INDUSTRIAL
Shervim Williams
Sumaré**

Ideal para quadras
 poliesportivas

- TINTAS PARA PISO
- POLIURETANO
- EP XI



Linha completa
de acessórios
para pintura



Fale com os nossos especialistas:

📍 RUA LOURIVAL NUNES, 356, JARDIM LIMOEIRO, SERRA

📱 CORMETALTINTAS

☎ 27 9.9936-5820

✉ VENDAS@CORMETAL.COM.BR

🖱 CORMETAL.COM.BR



Escaneie o
QR code
para acessar
nosso o site



Escaneie o
QR code
para acessar
nosso Instagram



Escaneie o
QR code
para acessar
nosso Whatsapp



Produtos de alta
qualidade para
o conforto,
segurança e lazer



Oferecemos uma linha completa
e diversificada em cadeiras para
os colaboradores e também móveis
para o lazer dos moradores.

- ◊ CADEIRAS GIRATÓRIAS
- ◊ ARMÁRIOS DE AÇO COM CHAVE
- ◊ BANQUETAS
- ◊ CONJUNTO DE MESAS E CADEIRAS
- ◊ OMBRELONES DE ALUMÍNIO E MADEIRA
- ◊ EPRIGUICADEIRAS
- ◊ BASES DE OMBRELONE
- ◊ SOFÁS,
- ◊ CADEIRAS EM ALUMÍNIOS
- ◊ E MUITO MAIS

VISITE NOSSO
INSTAGRAM:

 gilmoveis.es

 vendas.gilmoveis@gmail.com
comercial@gilmoveis.com.br

 27 99824.7732  27 3222.4130

 27 98838-9758

Na **ROCHA PRODUTOS DE LIMPEZA** você encontra todos os produtos de limpeza necessários para a organização de seu condomínio.

**Preço+Prazo+Agilidade
na entrega?**

ROCHA
PRODUTOS DE LIMPEZA

ENTRE EM CONTATO

 (27) 3029-3305 | (27) 99740-4663

 @Rochaplimpeza | www.rochaplimpeza.com.br



Bikes elétricas já causam "tretas" em condomínios

Febres nas ruas, as bikes elétricas já estão fazendo condomínios a criarem regras para esses veículos

Publicado 2 meses atrás em 19/03/2025 por Josué de Oliveira

Febre nas ruas da Grande Vitória, as bikes elétricas, além de serem um meio de transporte que tem atraído cada vez mais adeptos, também têm sido muito utilizadas



das como forma de lazer. No entanto, os veículos já estão causando conflitos em condomínios.

A principal questão está relacionada aos locais para estacioná-las. Segundo o presidente do Sindicato Patronal de Condomínios Residenciais, Comerciais, Mistos e Empresas de Administração de Condomínios no Estado do Espírito Santo (Sipces), Gedaias Freire da Costa, algumas regras precisam ser observadas.

“Se as regras internas permitem a colocação de bicicletas na vaga de garagem, mesmo que já exista um outro veículo, está tudo certo. Fora dessas possibilidades, o morador deve guardar a sua bicicleta elétrica dentro do apartamento”, explicou.

A síndica profissional Juliana Monteiro, da empresa M&M Gestão Condominial, acrescentou que essas bikes não podem ficar estacionadas nas áreas comuns ou de obras.

“Elas se enquadram como veículos. O que tenho feito é liberar para colocar dentro da linha de demarcação. Em alguns casos, em que o bicicletá-

rio tem espaço amplo, liberamos também, assim como em áreas de fundos.

Tenho trabalhado dessa forma e tem dado certo”, afirmou.

Outra regra envolve o carregamento desses veículos, que não pode ser feito em áreas comuns dos condomínios. “Não é justo que os demais condôminos arquem com o custo da energia para carregar a

caso, é possível aplicar uma multa”, afirmou.

A circulação das bikes também tem gerado preocupação, principalmente nos condomínios de casas. Em prédios, não é permitido circular pela entrada principal, apenas pela garagem.

“Tenho enfrentado o

mais conflitos nos condomínios horizontais de casas, por

que muitas crianças e adolescentes têm essas bicicletas e acabam brincando dentro do condomínio. É importante que eles respeitem a velocidade determinada para os veículos, que normalmente é de 10 km/h”, explicou a síndica.

Fonte: <https://es360.com.br>

COTASÍNDICOS
UM NOVO CONCEITO ENTRE SÍNDICOS E FORNECEDORES

PARA VOCÊ SÍNDICO

CONHEÇA A MELHOR MANEIRA DE FAZER ORÇAMENTOS.
ENCONTRE O MELHOR CUSTO/BENEFÍCIO PARA SEU CONDOMÍNIO

COMO FUNCIONA?

- 1º Acesse: www.cotasindicos.com.br
- 2º Escolha uma categoria de Fornecedores
- 3º Clique no banner COTAÇÃO que está acima de cada Categoria de Fornecedores
- 4º Todos os fornecedores desta Categoria receberão sua solicitação
- 5º Pronto! Agora é só aguardar os orçamentos.

(27) 99769-2977
@cotasindicos

SNIPES
HIGH VOLTAGE

ESPECIALIZADA EM SERVIÇOS ELÉTRICOS

- ESTAÇÕES DE RECARGA P/ VEÍCULOS ELÉTRICOS
- PROJETOS ELÉTRICOS | PRUMADAS ELÉTRICAS
- CENTROS DE MEDIÇÃO | ACRÉSCIMO DE CARGA
- ADEQUAÇÃO ELÉTRICA
- CABINE DE BARRAMENTOS
- ILUMINAÇÃO DE QUADRAS E EM GERAL
- REPAROS E MANUTENÇÕES
- TESTES, AJUSTES E SUBSTITUIÇÃO DE COMPONENTES
- MONTAGEM DE FIAÇÕES, QUADROS ELÉTRICOS E TOMADAS
- SERVIÇOS ELÉTRICOS EM GERAL

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

[snipes.manutencao](https://api.whatsapp.com/send?phone=5527988484084)

(27) 98848-4084
 (27) 98856-6687

INFRAESTRUTURA PARA INSTALAÇÃO DE VEÍCULOS ELÉTRICOS



Alartronic e Metal Alartronic

A União que Transforma Segurança em Excelência



Fabricação de Estruturas Metálicas com Tecnologia de Ponta

Unimos qualidade e tecnologia de ponta para oferecer soluções completas. Com a automação de recursos avançados, garantimos segurança e praticidade para atender às suas necessidades.

(27) 3068-6267 / www.alartronicseguranca.com.br

@alartronic
@metal_alartronic



Referência em Reformas Condominiais

Aplicação antipichação

Somos especializadas em

- ✓ Revitalização de Fachadas;
- ✓ Assentamento de Pastilhas em Fachadas;
- ✓ Pinturas Internas e Externas;
- ✓ Aplicação de Textura e Grafiato;
- ✓ Reforço Estrutural;
- ✓ Reforma de Hall de Entrada;
- ✓ Reforma de Muros;
- ✓ Demarcação de Vagas de Garagens;
- ✓ Instalação de Forro e Parede de Drywall;
- ✓ Impermeabilização com Manta Líquida e Asfáltica;
- ✓ Piso Laminado;
- ✓ Reforma de Calçada Cidadã e Legal;
- ✓ Instalação e Manutenção Elétrica, Hidráulica e Sanitária;

- ✓ Pavimentação Rígida, blocos articulados e intertravados de concreto;
- ✓ Alambrado para quadras Esportivas
- ✓ Aplicação asfáltica CBUQ e muito mais...



www.facebook.com/grancoralconstrutor

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

(27) 99991-8236

compras.coralconstrutora@gmail.com



**Síndico, a segurança de
seu Condomínio
começa pela Guarita!**



Oferecemos:

- Películas para janelas; ▶
- Películas para sacadas; ▶
- Películas decorativas; ▶
- Película anti vandalismo; ▶
- Película espelhada; ▶
- Películas de alta performance; ▶
- Adesivos. ▶

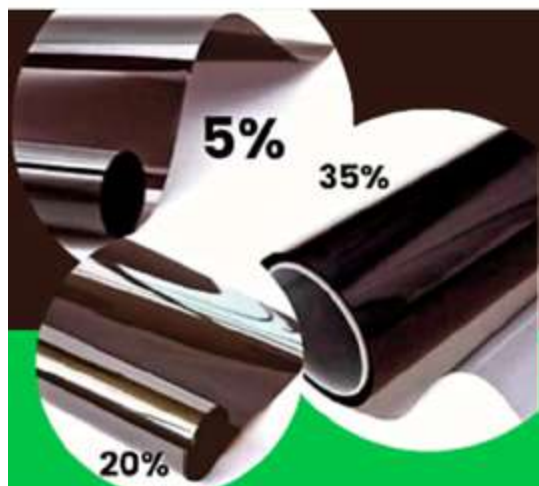
Portaria e guaritas são locais onde há grande fluxo de pessoas e veículos.

É possível aplicar insulfilmes em guaritas e portarias com materiais de qualidade e garantia de fábrica.

Estes impedem a visualização de fora para o interior proporcionado: conforto, segurança, privacidade, reduzindo o calor e radiação UV do ambiente.

Faça já um orçamento!

**+ DE 20 ANOS PRESTANDO
SERVIÇOS DE QUALIDADE!**



☎ (27) **99667-7643**

☎ (27) **99234-9097**

scfilms.ltda @

**DISTRIBUIDORA DE
PELÍCULA SOLAR E ADESIVOS**



As Estratégias que Funcionam em Condomínios: O Poder do Posicionamento na Construção de Autoridade

*Por Rebeca Medina

No mercado condominial, onde relações interpessoais, interesses coletivos e normas jurídicas se entrelaçam diariamente, destacar-se não é apenas uma questão de competência técnica. É, acima de tudo, uma questão de posicionamento. E não falo aqui de estar presente ou visível, mas de algo mais profundo: ser lembrado e reconhecido sempre que necessário.

Em um setor onde moradores, síndicos e administradoras são constantemente expostos a uma infinidade de prestadores de serviço, fornecedores e especialistas, ser a primeira escolha não acontece por acaso. Isso é fruto de estratégias bem estruturadas que constroem autoridade, demonstram especialização e geram confiança contínua.

Início: O que é, de fato, posicionamento?

Posicionamento é a percepção que as pessoas têm de você ou da sua empresa na mente delas. No universo condominial, onde a confiança é um ativo valioso, posicionar-se bem é ser aquela referência lembrada quando surge uma demanda, uma dúvida ou um problema.

Se um síndico precisa de um advogado condominialista, ele pensa em quem? Se a administradora precisa de uma solução eficiente para convocar assembleias híbridas, a quem ela recorre? Se um morador quer entender seus direitos, a quem ele confia essa orientação?

A resposta só virá com clareza se houver um trabalho constante e estratégico de presença, autoridade e entre-

ga real de valor. O bom profissional não é apenas aquele que sabe. É o que demonstra que sabe e que está pronto para agir com responsabilidade e competência.

Meio: Estratégias que geram resultado

Algumas estratégias são essenciais para quem deseja

2. Participação em Comunidades e Grupos Estratégicos

Estar onde o seu público



ocupar um lugar de destaque e referência no mercado condominial. Veja as principais:

1. Produção de Conteúdo Especializado

Escrever artigos, gravar vídeos curtos, participar de eventos e manter redes sociais atualizadas com conteúdo técnico e acessível são formas eficazes de demonstrar domínio sobre os temas que afetam o dia a dia dos condomínios. Quando o público percebe que você oferece soluções reais para seus problemas, sua autoridade se fortalece.

Exemplo prático: Uma empresa que publica semanalmente dicas sobre segurança

blico está em áreas comuns ou explica, de forma clara, as responsabilidades do síndico na contratação de prestadores de serviço, começa a ser vista como fonte confiável. E, naturalmente, passa a ser indicada com mais frequência.

3. Apresentação Profissional e Comunicação Clara

A forma como você se comunica, visualmente e verbalmente, impacta diretamente na percepção que as pessoas têm do seu trabalho. Um site bem estruturado,

um cartão de visitas moderno, uma identidade visual coerente com o seu nicho e uma linguagem clara mostram profissionalismo e geram segurança.

trair isso em cada atendimento, post, artigo ou conversa de bastidor. O público reconhece rapidamente quem entrega o que promete e quem está apenas fazendo marketing vazio.

"...Quando o público percebe que você oferece soluções reais para seus problemas, sua autoridade se fortalece..."

4. Relacionamento com Clientes Atuais e Antigos

Uma estratégia poderosa é o pós-atendimento bem feito. Manter contato, acompanhar os desdobramentos dos atendimentos, oferecer suporte extra quando necessário, enviar newsletters ou mensagens em datas estratégicas, tudo isso demonstra interesse genuíno. Clientes satisfeitos são os maiores promotores da sua marca no mercado condominial.

Fim: Posicionamento é estratégia, não sorte

Muitos profissionais e empresas ainda acreditam que, com o tempo, o reconhecimento virá naturalmente. No entanto, quem não se posiciona com estratégia acaba sendo lembrado apenas quando não há outra opção e não quando há confiança envolvida.

O mercado condominial é exigente, competitivo e, ao mesmo tempo, altamente colaborativo. Síndicos recomendam fornecedores, moradores trocam experiências, administradoras buscam parceiros duradouros. Nesse cenário, quem é lembrado é quem entrega, comunica, participa e constrói presença constante.

Portanto, se você deseja crescer, consolidar sua marca e ocupar um espaço relevante nesse mercado, invista em estratégias de posicionamento que reforcem sua autoridade, mostrem sua especialização e gerem confiança verdadeira. Posicionar-se é mais do que aparecer: é ser indispensável na mente e na decisão do seu público.

5. Constância, Clareza e Alinhamento de Valores

Posicionamento não se constrói da noite para o dia. É preciso constância. Seu discurso e sua prática precisam estar alinhados. Se você se posiciona como um especialista em mediação de conflitos, precisa demons-

*Rebeca Medina:

- Advogada (OAB/ES 25.057) e Empresária.
- Idealizadora e hostess da Comunidade UMCC - O maior ecossistema do Empreendedorismo Condominial Capixaba.
- Atuante e membro da Comissão Especial de Direito Condominial da OAB / ES
- Atuante e membro da ANACON - Associação Nacional da Advocacia Condominial.
- Formada em Direito pela Universidade Estácio de Sá, Pós-graduada em Direito Empresarial, em Processo do Trabalho, Processo Civil, Advocacia Extrajudicial, Advocacia Imobiliária, Urbanística, Registral e Notarial.
- Possui MBA em Direito Imobiliário e atualmente está cursando Comunicação Institucional e Gestão de Marcas.
- Especialista em Proteção Geral de Dados.

Instagram: <https://www.instagram.com/rebecamedina.official/>