

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 Eládio Lira, 156 - Praia do Centro
Vitória - ES

Inteligência
Artificial: A
próxima fronteira
da gestão
condominial
pág. 45

O condomínio
é responsável
por danos
nas unidades?
pág. 25

Responsabilidade
por objetos
atirados pela
janela em
condomínios
pág. 08

VITÓRIA - ES / 2025 / Ano XVIII / Edição 137

INFORME SÍNDICO
EFICIÊNCIA E QUALIDADE EM CONDOMÍNIOS
Acessado por Síndicos e Administradoras de Condomínios do Espírito Santo

18 ANOS

CHEGOU A HORA!

Expo Condomínio prepara sua maior edição em 8 anos **pág. 22**



ACESSE O
NOSSO PORTAL:



BRASAS
EXTINTORES E EQUIPAMENTOS DE PREVENÇÃO
ELABORAÇÃO E EXECUÇÃO DO SEU PROJETO
DE PREVENÇÃO E COMBATE A 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

ELEVADORES NACIONAL

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

MATRIZ (VITÓRIA):
(27) 3322-4447 | 99297-9889
FILIAL (GUARAPARI):
(27) 3361-0671 | 99297-9889

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**

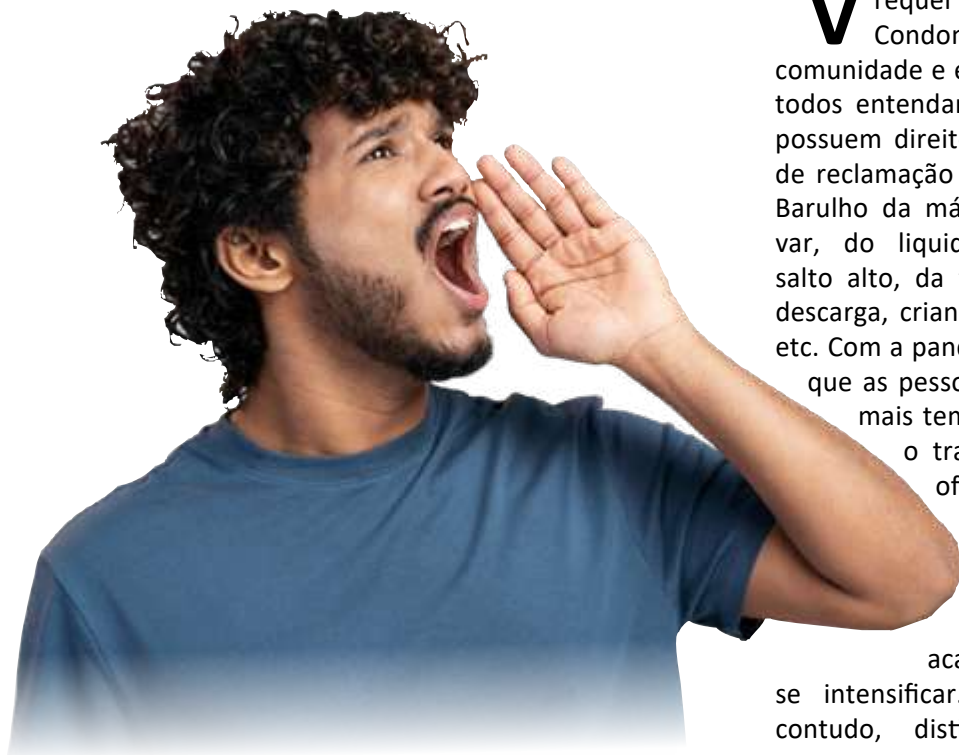
(27) 99905-5504
(27) 99896-9633

ENGENHARIA@GRAZIATO.COM.BR

WWW.GRAZIATO.COM.BR

Morador pode ter que indenizar aquele vizinho de quem ele reclama diariamente

Abuso do Direito de Reclamar



*Por Claudia Maria Scalzer

Viver em condomínio requer tolerância. Condomínio é uma comunidade e é preciso que todos entendam que todos possuem direitos. Campeão de reclamação é o barulho. Barulho da máquina de lavar, do liquidificador, do salto alto, da televisão, da descarga, crianças correndo etc. Com a pandemia, é fato que as pessoas passaram mais tempo em casa, o trabalho home office passou a ser mais utilizado e os barulhos cotidianos acabam por se intensificar. É preciso, contudo, distinguir, com

bom senso, aquilo que seria inapropriado do que seria cotidiano. É preciso procurar conhecer seu vizinho.

É crime perturbar o sossego do vizinho

Indubitavelmente, o barulho é o campeão dos desentendimentos entre os vizinhos. De acordo com a LCP, a **Lei de Contravenções Penais**, no seu artigo 42, é crime perturbar o trabalho ou o sossego alheio utilizando-se, dentre outros, de gritaria e algazarra, com o abuso de instrumentos sonoros ou sinais acústicos. Vale destacar que não existe um horário determinado para que qualquer pessoa perturbe o sossego alheio, incomodando vizinhos.

O ilustre jurista Waldir Ar-

ruda Miranda Carneiro, em sua brilhante obra “Perturbações Sonoras Nas Edificações Urbanas”, corrobora que “... pela contigüidade das unidades autônomas, a medida de tolerância para os ruídos, nos edifícios de apartamentos, deve ser mais restrita que a decorrente das obrigações normais de vizinhança, pois, do contrário, restaria inviável a vida em apartamentos.” Cabe ao vizinho incomodado fazer prova do seu alegado para que seja possível aplicar as sanções previstas nos artigos 1.277, 1.336 e 1.337 do Código Civil, que protegem o direito ao sossego, à saúde e à segurança, sendo certo que o barulho prejudica a atividade laboral, os estudos e o descanso, ocasionando danos à saúde.

Reclamações desproporcionais, ausência de perturbação e o dano moral

Sem dúvida que ruídos intermitentes como o arrastar de móveis, o velocípede da criança, o salto alto do sapato, o som alto, o latir do cão, etc, gritos, incomodam e justificam a adoção de providências por parte do condomínio a fim de cessá-los imediatamente. Mas, há situações de pessoas que reclamam imotivadamente, não suportam sequer sons cotidianos do condomínio, choro de recém-nascidos, latidos não intermitentes, uma televisão ligada a pouco tempo, um vizinho com problemas com o filho autista, dentre outros exemplos. Há pessoas que não

portam poucos segundos de som, que se incomodam com um mínimo latido, uma abertura de porta de apartamento, som de uma descarga. Não levam em consideração que são ruídos do cotidiano e que nem sempre a acústica do imóvel será suficiente para suplantar pequenos ruídos. Conviver com esses vizinhos também é um grande desafio. Tolerância é a palavra de ordem.

É muito importante provar que os barulhos são intermitentes e causam incômodo, caso contrário, passará ficar evidenciada a postura antisocial do morador que desproporcional e desarrazoadamente reclama, podendo vir a ter como consequência uma condenação por danos

morais, podendo incorrer ainda nas penalidades do inciso IV, do Art. 1.336, da Lei 10.406/02, caso opte por usar o Livro de Ocorrências do Condomínio em que ao registrar as ocorrências de barulho sem qualquer prova, de forma insistente, pode acabar denegrindo a imagem e a honra subjetiva do morador perante toda comunidade condominial, estando sujeito a uma possível demanda judicial movida por seu vizinho, sem prejuízo de possíveis penalidades previstas nos Estatutos Condominiais.

Todo morador tem o direito de manifestar insatisfações em relação ao condomínio, seja sobre a administração, seja sobre a violação dos Estatutos condominiais por

seus vizinhos e terceiros, pelos prestadores de serviço. É direito legalmente protegido. Entretanto, deve fazê-lo de forma construtiva e, sobretudo com provas, especialmente, porque seu direito não é absoluto. Quando um morador faz reclamações frequentes, repetitivas e sem fundamento robusto e, sobretudo, sem provas, isso pode ser considerado um abuso desse direito. O Código Civil Brasileiro, dispõe em seu artigo 187, que “também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes”.

Citando o Filósofo Aristóteles, em sua obra, Ética a Nicômacos, “Um mestre em qualquer arte evita o excesso e a falta, buscando e preferindo o meio termo – o meio termo não em relação ao próprio objeto, mas em relação a nós”, ou seja, o condômino deve ter em mente que está cometendo abuso do direito sempre que forem desrespeitados os limites impostos pela regra jurídica do art. 187, do Código Civil, independentemente da prova da sua intenção ou da sua própria consciência de que se excedem os limites do seu direito, **porque ele simplesmente, pela boa fé, não deve excedê-los, sob pena de ser responsabilizado.**

*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

DIREITO 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



EXCELÊNCIA

NO ATENDIMENTO AO SETOR CONDOMINIAL

- ▶ RETROFIT
- ▶ REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS
- ▶ LIMPEZA DE FACHADAS
- ▶ PINTURAS INTERNAS E EXTERNAS
- ▶ IMPERMEABILIZAÇÕES EM GERAL
- ▶ REFORMA DE TELHADOS
- ▶ REFORMA DE PORTARIA
- ▶ REFORMA DE CAIXAS D'ÁGUA E PISCINAS
- ▶ TRATAMENTO DE TRINCAS
- ▶ CALÇADA CIDADÃ
- ▶ MAPEAMENTO DE FACHADAS
- ▶ ACESSIBILIDADE P.N.E

Orçamento ligue:

 (27) **99524-4604**

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

 ejcosta.construtora@gmail.com



Responsabilidade por objetos atirados pela janela em condomínios

*Por Ellen Matos

Em condomínios residenciais, o lançamento de objetos pelas janelas ou sacadas é uma conduta que pode gerar sérias consequências jurídicas, além de representar grave risco à segurança dos moradores e transeuntes. Trata-se de um ato perigoso, irresponsável e reprovável, que infelizmente ainda ocorre com certa frequência, exigindo atenção redobrada por parte da administração condominial e dos próprios condôminos.

A responsabilidade por esse tipo de conduta pode ser analisada sob diversas óticas, sendo a principal delas a responsabilidade civil. O Código Civil Brasileiro, em seu artigo 186, estabelece que todo aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, causar dano a outrem comete ato ilícito. Já o artigo 927 determina que aquele que causar dano a outrem é obrigado a repará-lo. Com base nesses dispositivos, é possível afirmar que o morador ou visitante que lançar objeto pela janela, causando danos a terceiros ou ao patrimônio comum, deverá responder pela reparação integral dos prejuízos causados.

Se o autor for menor de idade, seus pais ou responsáveis legais poderão ser responsabilizados com base no artigo 932, inciso I, do Código Civil, que prevê a responsabilidade dos pais ou responsáveis legais.



bilidade objetiva dos pais pelos atos praticados pelos filhos menores sob sua autoridade e companhia. Em situações mais graves, a conduta pode ultrapassar a esfera civil e alcançar a esfera penal. Dependendo das circunstâncias e das consequências do ato, o responsável pode ser enquadrado em crimes como perigo para a vida ou saúde de outrem (artigo 132 do Código Penal), lesão corporal (artigo 129) ou até homicídio culposo (artigo 121, §3º), caso o objeto lançado ocasione a morte de alguém.

No âmbito da convivência condominial, o lançamento de objetos pelas janelas também configura infração às normas internas, podendo o morador infrator ser advertido ou multado de acordo com o que estabelece a convenção e o regimento interno do condomínio. O artigo 1.336, §2º, do Código Civil, autoriza a aplicação de multa ao condômino que descumpra seus deveres, sobretudo quando sua conduta representa risco ou perturbação à segurança e ao sossego dos demais moradores.

É fundamental que o

síndico atue de forma diligente, orientando os moradores sobre os riscos e as consequências desse tipo de conduta, incentivando o uso das câmeras de segurança e buscando o registro dos fatos, seja por meio do livro de ocorrências, seja por boletim de ocorrência policial.

O síndico, como representante legal do condomínio, tem o dever de proteger os interesses da coletividade condominial e zelar pela segurança dos moradores, sendo imprescindível sua atuação firme e preventiva diante de episódios dessa natureza. Em casos recorrentes, é recomendável a adoção de campanhas de conscientização, a instalação de telas de proteção nas áreas comuns e a revisão das normas internas para deixar claro que atos dessa natureza não serão tolerados.

A vida em condomínio exige respeito mútuo, bom senso e responsabilidade. A omissão ou a negligência diante de atos assim compromete não apenas a segurança, mas também a harmonia da convivência condominial.

*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.



Retirada e descarte de entulho com RESPONSABILIDADE

ECO LATA

ENTULHOS



VOCE ENCONTROU!

A SOLUÇÃO PARA RECOLHER ENTULHOS EM LOCAIS ONDE A CAÇAMBA NÃO ENTRA



A MELHOR OPÇÃO PARA REFORMAS EM APARTAMENTOS, LOJAS OU ESCRITÓRIOS



➤ **Vantagens:**

- Descarte ambientalmente correto;
- Mais agilidade, menos burocracia;
- A lata fica dentro de sua obra;
- Redução de tempo e custos.

➤ **O que pode ser descartado:**

Concreto, cerâmica, revestimentos, gesso, papelão, borracha, plástico isopor, madeira, metal, vidro, resto de jardinagem.

ecolata_entulhos @

Melhor opção para retirada de entulho em construções verticais.

Colocamos nossa lata dentro de sua obra.

Solicite Orçamento:

(27) 99701-9968



O CONTROLE DE ACESSO DE SEU CONDOMÍNIO É EFICIENTE?

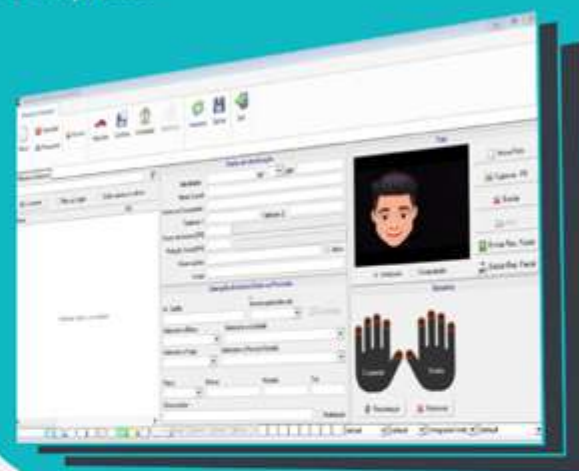
PORTARIA AUTÔNOMA:

Praticidade e baixo custo. Pelo próprio leitor facial o visitante pode digitar o número do apartamento e o morador pode ver a imagem do leitor e das câmeras do CFTV, abrir o portão e acompanhar a entrada.

PORTARIA PRESENCIAL:

Comodidade e conforto. Principalmente para condomínios residenciais com alto fluxo ou comerciais.

A Ecos Gestão de Acesso é especializada em projetos, instalações e manutenções em sistemas de Controle de Acesso. Desde 1997 atuamos em condomínios comerciais, residenciais e empresas



**VERSÕES SERVIDOR WEB
E APLICATIVO**

27 3061.7900 

www.ecosacesso.com.br

 @ecosacesso



► 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



VEIAS

ENGENHARIA

com toda
confiança e
segurança

Mapeamento
Reforma fachada
Hidrojateamento



@veias.engenharia

veias.com.br

(27) 9 9973.6862

contato@veias.com.br

O Universo dos Contratos em Condomínios

*Por Rebeca Medina

A Engrenagem Invisível da Gestão Condominial

Quando pensamos no dia a dia de um condomínio, é natural lembrarmos da limpeza das áreas comuns, da manutenção dos elevadores, da portaria funcionando com precisão ou das assembleias que reúnem os condôminos em momentos decisivos. Mas há uma estrutura invisível, silenciosa e estratégica que sustenta tudo isso: os contratos.

Por trás de cada serviço executado dentro de um condomínio, há um acordo formalizado que estabelece regras, deveres, prazos e garantias. É nesse universo jurídico que se define o que deve ser entregue, como, por quem e em que condições. E engana-se quem pensa que contratos condominiais se limitam aos serviços de portaria ou limpeza.

Hoje, os condomínios firmam contratos com empresas de vigilância, manutenção de elevadores, paisagismo, consultorias jurídicas, administradoras, empresas de tecnologia para assembleias virtuais, locação de espaços para antenas de operadoras de telefonia, coleta seletiva, academias, personal trainers, serviços de internet, entre muitos outros. Cada um desses contratos carrega particularidades que, se não forem bem avaliadas, podem transformar uma solução em problema.

O contrato, em essência, é um instrumento de segurança. Quando bem elaborado, garante previsibilidade, define responsabilidades, protege o condomínio contra



prejuízos e ajuda o síndico a tomar decisões com tranquilidade. Já um contrato mal redigido, mal interpretado ou mal executado pode ser uma porta aberta para riscos financeiros, conflitos judiciais e desgastes com os moradores.

Existem diversos tipos de contratos condominiais, cada um com suas exigências: contratos de prestação de serviços contínuos, como portaria e limpeza; contratos emergenciais, firmados em situações de urgência; contratos administrativos, como os firmados com em-

presas gestoras; contratos técnicos, voltados para manutenção de elevadores ou sistemas de segurança; contratos de cessão de uso, como o aluguel do topo do edifício para antenas; e até contratos específicos de curto prazo para obras ou reformas.

A boa gestão contratual exige mais do que a simples

assinatura. A redação contratual deve ser clara, objetiva e juridicamente segura. Cláusulas ambíguas, prazos mal definidos, ausência de multas ou de critérios de rescisão podem gerar conflitos difíceis de administrar. Por isso, é essencial que o síndico esteja atento à linguagem utilizada, buscando sempre garantir que todos os envolvidos compreendam as obrigações assumidas — tanto os prestadores quanto os moradores.

Outro ponto vital é a mediação de conflitos e a comunicação contínua. Quando há uma falha na prestação do serviço ou uma dúvida quanto às cláusulas do contrato, o diálogo deve prevalecer. A postura do síndico ou do gestor precisa ser estratégica, conciliadora e firme, priorizando sempre a legalidade, o bom senso e o interesse coletivo. Evitar

o litígio e buscar soluções equilibradas é sinal de maturidade na gestão.

Por fim, a linguagem acessível é um diferencial. Bons contratos são escritos para serem entendidos e não apenas para cumprir formalidades jurídicas. Quanto mais transparente for a comunicação entre síndico, condôminos e prestadores de serviço, menor o risco de conflitos e maior a harmonia na convivência.

Entender o universo dos contratos em condomínios é compreender que a gestão eficiente começa muito antes da execução de qualquer serviço. Começa no cuidado com cada cláusula, no olhar atento à legislação e no compromisso com a transparência e a responsabilidade. Afinal, um condomínio bem administrado não é aquele que simplesmente contrata, é aquele que sabe contratar com inteligência, critério e segurança.



*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.oficial




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



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

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

A missão da Vitória Solar é entregar economia com energia solar e contribuir para um futuro mais sustentável. Desde 2015 executamos projetos, instalações e manutenções tanto de grandes usinas industriais, quanto médios e pequenos sistemas empresariais, rurais, condominiais e residenciais.

www.vitoriasolar.com.br

☎ (27) 3061-7901

📞 (27) 99638-4900

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



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



A solução ideal em serviços em altura



✓ Instalação pontos de ancoragem

✓ Testes e ensaios de dispositivos de ancoragem

✓ Inspeção periódica

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, prática e com extrema segurança.



(27)

99711-9005
99625-8330
99737-7269



www.ancoravix.com.br



contato@ancoravix.com.br



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



Falta de pagamento de condomínio registra recorde de protestos no ES

No estado, o número de protestos subiu mais de 64% em cinco anos e tem ajudado a recuperar valores de inadimplência condominial



A busca por soluções extrajudiciais para combater a inadimplência condominial tem levado síndicos e administradoras a recorrerem ao protesto em Cartório no Espírito Santo. O recurso, considerado simples e rápido, está se tornando uma ferramenta cada vez mais comum na tentativa de reaver valores atrasados.

Nos últimos cinco anos, o número de dívidas condominiais encaminhadas aos Cartórios capixabas saltou de 498, em 2020, para 818 em 2024. O crescimento representa um aumento de mais de 64%. A principal razão é a efetividade da medida.

Somente em 2024, o valor total das dívidas apresentadas chegou a R\$ 266,8 mil. Desse montante, R\$ 85,3 mil foram pagos, o

que corresponde a um índice de recuperação de 32%. Com isso, o protesto tem se destacado como solução rápida e de custo reduzido.

“Encaminhar rapidamente a dívida ao protesto aumenta significativamente as chances de recuperação do valor, além de evitar o acúmulo de novas parcelas, o que tornaria o débito ainda mais difícil de ser quitado”, destaca Rogério Lugon Valladão, presidente da Seção Espírito Santo do Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil (IEPTB).

“O protesto se mostra uma ferramenta eficaz, segura e de rápida resposta para síndicos e administradoras que buscam soluções extrajudiciais”, complementa.

Outro fator que impulsiona a adoção desse mecanismo é a ausência de

necessidade de aprovação em Assembleia. O envio da dívida em atraso ao Cartório pode ser feito diretamente pela administração do condomínio.

Como fazer o protesto

Para iniciar o protesto, basta que o síndico ou a administradora apresente a ata de eleição da atual gestão e um requerimento com os dados do condomínio inadimplente. É necessário informar nome, CPF ou CNPJ e endereço completo do devedor.

O protesto será feito sempre contra o proprietário do imóvel. Isso vale mesmo quando há inquilino residindo no local, já que a responsabilidade pelo pagamento é do dono da unidade.

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



CONCREBOX
 INDÚSTRIA DE CAIXAS PRÉ-MOLDADAS EM CONCRETO

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



Caixa de Gordura G-1
 35X35X30



Prolongador
 35x35x26 e 60X60X50



Caixa de Águas Pluviais e Esgoto
 35X35X30



Caixa de Inspeção
 60x60x53



Caixa para Elétrica
 35X35X30



Tampa com Alça
 35X35



Caixa de Inspeção
 50x50x43



Tampa Armada com Alça
 50X50 e 60X60



(27) 99599.3545 / 99266.6556

 contato.es@concrebox.com.br

 www.concrebox.com.br



**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



Falqueto

Soluções para sua obra

Visite nosso ShowRoom

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



Sua melhor opção em materiais para reforma do seu condomínio!

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



**Consulte condições*

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

www.falquetoobras.com.br



(27) 3102.7949 / (27) 9 9815.5648

@falquetoobras

*Por Érica Sarmiento Vale

No condomínio edilício, a garagem é utilizada pela coletividade de moradores, sendo imprescindível que as regras internas sejam criadas para garantir a segurança e a harmonia de todos os condôminos no uso do espaço comum, a fim de evitar acidentes entre veículos e transeuntes, resguardando que as manobras sejam feitas de forma segura.

Sendo assim, é importante que a Convenção e o Regimento Interno estabeleçam limites para o uso da garagem, impedindo que esse espaço comum sirva para fins de lazer, atividades profissionais ou outras destinações que possam desvirtuar a destinação principal da garagem, que é a guarda e manobra de veículos.

No entanto, cada condômino deve estar consciente de sua responsabilidade quando utilizar garagem, para transitar à pé quando será necessário ter atenção as manobras dos veículos de outros moradores ou quando estiver conduzindo seu automóvel e deverá ter cuidado com os transeuntes.

Além disso, é necessário ter cuidado com as manobras em relação a eventuais objetos, como carrinhos de compras e outros obstáculos da pró-

Legislação que regula o uso da garagem em condomínio

Veja o que pode e o que não pode

Imagem: Freepik



demais moradores, essa regra inclui o uso da vaga privativa em respeito aos demais usuários do espaço da garagem, consoante ao disposto no art. 1.336, IV do Código Civil.

Interno do condomínio, pois o espaço individual demarcado faz parte de uma área comum que é compartilhada por outros condôminos e todos estão sujeitos aos mesmos direitos e deveres no condomínio.

Apesar da vaga de garagem ter sido criada com a finalidade de abrigar veículos, cada condomínio pode aprovar em assembleia suas próprias regras para o uso do espaço e modificar o Regimento Interno de acordo com os interesses da coletividade, permitindo a guarda de outros objetos além de carros ou dois veículos simultaneamente, como por exemplo o automóvel e a motocicleta.

Em qualquer hipótese, o uso da vaga privativa sempre deve observar o espaço delimitado para o condômino, que não poderá invadir a vaga de seus vizinhos e nem o local destinado ao trânsito de veículos. No entanto, se o condômino extrapolar a delimitação de sua vaga por qualquer motivo,

o condomínio deverá notificá-lo para respeitar os limites demarcados e aplicar as penalidades previstas na Convenção e o Regimento Interno, se houver descumprimento.

Entretanto, existem casos em que a demarcação da vaga é extrapolada em razão do tamanho do automóvel, quando é maior do que o espaço, mas em hipótese alguma o condomínio pode permitir que o direito coletivo seja afetado por um condômino infrator que invade o espaço comum

da garagem ou privativo de outro morador.

Portanto, quando algum condômino viola o direito dos demais coproprietários e extrapola a delimitação de sua vaga, pode até ser acionado judicialmente pelo condomínio para retirar o automóvel da garagem e fazer cessar o prejuízo aos demais condôminos, nos moldes do Art. 1.277 do Código Civil, pois no condomínio edilício sempre prevalece o interesse coletivo em relação ao individual.

"...se o condômino extrapolar a delimitação de sua vaga por qualquer motivo, o condomínio deverá notificá-lo para respeitar os limites demarcados..."

pria garagem como pilares e portões de acesso, para evitar acidentes em momentos de distração, a exemplo do que pode ocorrer com o fechamento automático do portão sobre o veículo, caso o condutor fique parado por muito tempo na área de entrada ou saída.

Em relação à vaga de garagem, considerando que é dever do condômino utilizar seu imóvel sem prejudicar os

Neste sentido, a vaga da garagem do condomínio é um imóvel de propriedade exclusiva do condômino, porém localizada na parte comum do edifício onde a coletividade tem acesso, conforme a definição do § 1º do art. 1.331 do Código Civil.

Contudo, ainda que o uso da vaga seja privativo de seu coproprietário, deve atender às finalidades definidas pela Convenção e o Regimento

*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 & Sarmiento 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.



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 📷



Solicite uma proposta
e conheça a solução
definitiva para as finanças
do seu condomínio!



**Com a ASG, a inadimplência
deixa de ser um problema!**

Além do condomínio
conseguir manter as contas
em dia, as manutenções
e reformas necessárias não
precisaram ser adiadas!

O síndico não precisa mais
se preocupar com atrasos
e juros, os moradores não
precisam pagar taxas extras
e os inadimplentes conseguem
fazer acordos melhores!



Receita Garantida para o seu condomínio!

Av. Champagnat, 1073 - Sala 710
Vila Velha - Espírito Santo
(27) 99201-0384

asgcobrancas 
asgcobrancas.com.br

Expo Condomínio prepara sua maior edição em 8 anos com 100 expositores e R\$ 70 milhões em negócios

Informe Publicitário

O condomínio agora tem minimercados, acesso com câmera facial, carregadores para carros e bikes elétricas, e precisam estar a todo momento se reinventando, seja por conta da legislação, das novas tendências de lazer ou necessidade de mais segurança. Também poderia: segundo dados do **Instituto Nacional de Condomínios e Apoio aos Condôminos (INCC)**, mais de um terço da população brasileira vive em condomínios residenciais.

Tudo isso ganha um palco especial no Espírito Santo: a **8ª edição da Expo Condomínio Completo**, maior evento do segmento no **Espírito Santo**, entre os dias **27 e 29 de agosto**, no **Pavilhão de Carapina**, a casa dos grandes eventos, na Serra.

A feira projeta uma movimentação de **R\$ 70 milhões em negócios fechados, preparando a sua maior edição até o momento**.

Serão cerca de 100 expositores espalhados em 3 mil metros quadrados - o maior formato em oito anos, um sinal do crescimento do setor: são mais de R\$ 165 bilhões movimentados anualmente. Com entrada gratuita, a **Expo Condomínio Completo** é uma oportunidade para síndicos, empresários e moradores conhecerem as novidades do setor e fecharem negócios.

Estão confirmados expositores com novidades do setor de limpeza, serviços elétricos, controle de pragas, manutenção de fachadas, internet banda larga, administração condominial, dentre outros.

“A **Expo Condomínio Completo** nasceu com o propósito



de conectar síndicos, administradoras, fornecedores e moradores em um único espaço, reunindo o que há de mais moderno e eficiente na gestão condominial. É uma feira que movimenta milhões em negócios, impulsiona o mercado local e fortalece as relações entre os profissionais do setor. Mais do que uma vitrine de produtos e serviços, a Expo é um espaço de troca de conhecimento, de soluções práticas e de valorização da vida em condomínio”, afirma Eder Mota, idealizador da **Expo Condomínio Completo**.

Um terço da população vive em condomínios

Segundo dados do **Instituto Nacional de Condomínios e Apoio aos Condôminos (INCC)**, mais de um terço da população brasileira vive em condomínios residenciais. São cerca de 80 milhões de pessoas que moram em mais de 520 mil empreendimentos. Esse nú-

mero expressa a importância de se debater soluções para a crescente demanda de atualização dos condomínios, buscando atender novos costumes e tendências do mercado.

A **Expo Condomínio Completo** é uma realização da **Realiza Editora de Eventos**.

Serviço:

Expo Condomínio Completo

Data: 27, 28 e 29 de agosto

Horário: de 14 às 22 hs

Local: Pavilhão de Carapina /Serra -ES

Entrada franca

Estacionamento livre

Site:

www.expocondominiocompleto.com.br

Instagram:

@expocondominiocompleto

ESTAMOS TE ESPERANDO!





SÍNDICO

8ª edição **Expo** Condomínio **Completo**

VEM PRA EXPO!

BONS MOTIVOS PARA
VOCÊ VISITAR A **EXPO**
CONDOMÍNIO COMPLETO,
O MAIOR EVENTO
CONDOMINIAL DO
ESPÍRITO SANTO

**MAIS DE 100 EXPOSITORES
DE PRODUTOS E SERVIÇOS**

- **NETWORKING**
- **PALESTRAS**
- **EXPOSIÇÃO ARTÍSTICA**
- **SORTEIOS**

27, 28 e 29 | 14h
AGOSTO 2025 | às 22h

**PAVILHÃO DE CARAPINA
SERRA - ES**

INFORMAÇÕES
27 3314 5117

FAÇA SUA INSCRIÇÃO NO SITE
expocondominiocompleto.com.br

**ENTRADA GRATUITA E
ESTACIONAMENTO LIVRE**

AQUI VOCÊ FAZ BONS NEGÓCIOS!

REALIZAÇÃO



CORREALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



APOIO





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

O Condomínio é responsável por danos nas unidades?

Entenda os Limites da Responsabilidade do Síndico e da Coletividade

*Por Ellen Matos

Uma das dúvidas mais recorrentes entre síndicos e condôminos diz respeito à responsabilidade por danos ocorridos dentro das unidades autônomas. Afinal, até que ponto o condomínio pode ou deve responder por problemas como vazamentos, infiltrações ou falhas estruturais que afetam exclusivamente uma unidade? A resposta exige uma análise cuidadosa sobre a origem do dano, a área atingida e os deveres legais do condomínio enquanto coletividade.

O Código Civil, ao tratar da vida condominial, es-

inclusive quanto aos prejuízos causados ao morador atingido.

Por outro lado, se o dano tem origem na rede interna da unidade — como um vazamento no sifão da pia, entupimento causado por má utilização ou infiltração decorrente de vedação defeituosa da janela — a responsabilidade é exclusivamente do condômino, pois trata-se de bem de uso privativo. Essa análise técnica é essencial para que o síndico possa agir corretamente, evitando injustiças ou omissões que podem gerar conflitos e até ações judiciais.

A atuação do síndico, nesses casos, deve ser imediata, transparente e sempre

e reparos.

A responsabilidade do condomínio também pode ser discutida quando há omissão ou demora injustificada em reparar áreas comuns com defeito conhecido, cuja falha venha a causar danos às unidades. Nesses casos, o condomínio poderá ser responsabilizado não apenas pela reparação da origem do problema, mas também pelos prejuízos materiais sofridos pelo condômino afetado. Situações assim podem configurar falha na prestação de serviço, e o síndico pode responder civilmente se ficar comprovada negligência ou descumprimento do seu dever de zelar pela conservação do edifício, como previsto no artigo 1.348 do Código Civil.

Portanto, a análise da responsabilidade por danos nas unidades exige critério técnico, bom senso e conhecimento jurídico. O síndico deve agir com cautela, buscando sempre preservar os direitos da coletividade e a boa convivência entre os moradores, respeitando os limites legais de sua atuação e evitando que o condomínio assuma ônus indevidos. A gestão responsável passa, acima de tudo, pela correta identificação da origem do problema, pela boa comunicação com os condôminos e pelo cumprimento fiel dos deveres previstos em lei e nas normas internas do condomínio.

"...O síndico não deve assumir compromissos de reparação sem ter clareza sobre a origem do dano e o alcance da responsabilidade do condomínio...."

tabelece a distinção entre partes comuns e partes exclusivas. Em regra, o condomínio é responsável pela conservação das áreas comuns, como tubulações principais, colunas hidráulicas, telhado, fachada, estrutura e instalações que atendem a mais de uma unidade. Quando o problema decorre de falha nessas estruturas, mesmo que o dano ocorra dentro de um apartamento específico, a responsabilidade geralmente recai sobre o condomínio. Um exemplo clássico é o vazamento causado por canos da coluna de água ou esgoto, que passa por diversas unidades. Nesses casos, a obrigação de reparar o dano é do condomínio,

embasada em laudo técnico ou parecer de profissional habilitado. O síndico não deve assumir compromissos de reparação sem ter clareza sobre a origem do dano e o alcance da responsabilidade do condomínio. Da mesma forma, é importante documentar as tratativas com os condôminos, preferencialmente por escrito, e seguir o que dispõe a convenção e o regimento interno sobre manutenção

*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.



SOBRE

Mais do que vender equipamentos ou serviços, acreditamos em construir relações de confiança com nossos clientes, sendo parceiros estratégicos na proteção e cuidado.



Segurança Eletrônica

Monitoramento 24h, alarmes, câmeras, cercas elétricas, leitor facial, biométrico, cartão ou senha.



Controle de Acesso

Portaria Autônoma, gestão por software e alertas com acionamento de rondas e autoridades.



Automação

Portões deslizantes, basculantes e pivotantes. Fechaduras eletrônicas e magnéticas.



Telefonia e Redes

Interfones, vídeo porteiro, PABX e cabeamento estruturado.



Manutenção Técnica

Planos preventivos, corretivos e híbridos.

SEJA BRAVO NA SUA SEGURANÇA!

(27) 98818 - 2956

@bravostecnologia

www.bravostecnologia.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



LEOMAR ombas

Cupom de
Desconto de**3%**Utilize o código abaixo
PRESSAO3Cupom não
acumulativo

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**

Economia e Sustentabilidade de Alta Performance

O Futuro dos Condomínios na Grande Vitória com a Foz Sustentável

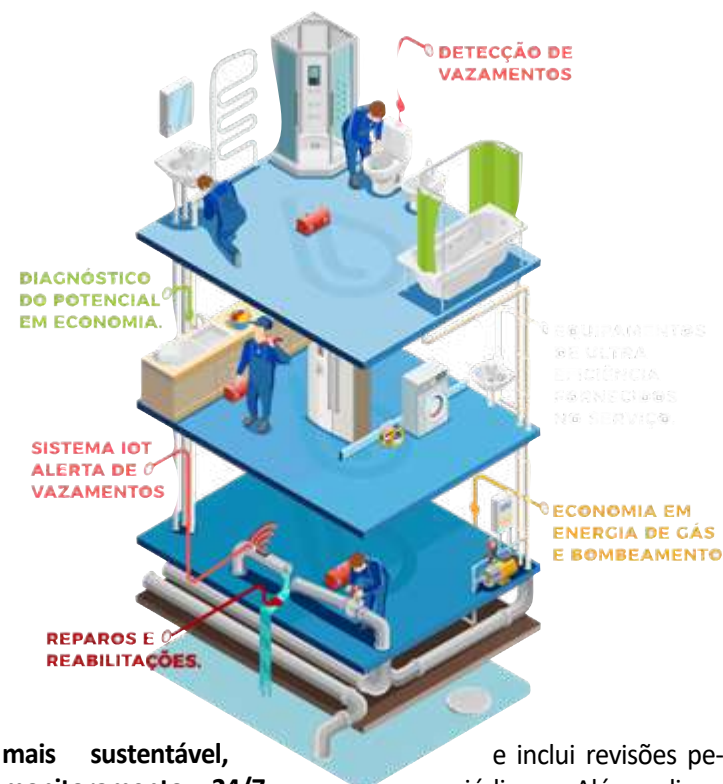
Publeditorial

A Foz Sustentável oferece soluções inovadoras para condomínios na Grande Vitória, com foco na gestão eficiente de recursos hídricos e energéticos. Utilizando uma metodologia própria, soluções exclusivas e o software **WaterX IA**, a empresa garante uma significativa redução no consumo de água e energia de bombeamento, com impactos financeiros e ambientais positivos. A **Foz Sustentável** já acumula mais de R\$ 30 milhões economizados e mais de 2 bilhões de litros de água preservados, beneficiando mais de 1000 clientes.

As tecnologias da **Foz Sustentável** permitem uma substancial economia na conta de água, no tratamento de água, no gás para aquecimento, no esgoto e na energia de bombeamento. A empresa está alinhada com importantes **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU**, como Água Potável e Saneamento (ODS 6) e Cidades e Comunidades Sustentáveis (ODS 11).

O processo de implementação da **Foz Sustentável** começa com o "**WaterScan**", um estudo de viabilidade hídrica, seguido por uma proposta personalizada. Após aprovação e contrato, o "**WaterFix**" realiza a instalação das soluções. A **Foz Sustentável** oferece dois modelos de projeto: compra, onde o cliente adquire as soluções e retém 100% da economia, ou performance, onde as soluções são instaladas em comodato e a economia é compartilhada, sem investimento inicial do condomínio.

Os benefícios para síndicos e moradores incluem maior visibilidade para os administradores, higiene com o uso de torneiras autolimpantes da linha Vortex, um ambiente



mais sustentável, monitoramento 24/7 com alertas em tempo real para vazamentos, conforto de padrão hoteleiro e suporte especializado.

A **Foz Sustentável** utiliza um portfólio de mais de 17 soluções de qualidade industrial, destacando-se a **Linha Vortex**, que gera alta redução no consumo de água no ponto, e o **WaterX IA**, uma plataforma exclusiva de gestão hídrica com indicadores de economia e sustentabilidade e alertas em tempo real. Integrado ao **WaterX IA**, o **WaterLink** envia dados de abastecimento e nível de reservatório, consumo de água, monitorando o fluxo de forma remota e automatizada. O **Leak Finder®** é utilizado para buscar vazamentos ocultos durante a instalação, registrando o fluxo de água e apontando anomalias.

A instalação das soluções é realizada pela equipe especializada da **Foz Sustentável**, sem a necessidade de grandes obras,

e inclui revisões periódicas. Além disso, a empresa oferece um programa de "**Green Marketing**", com materiais personalizados e educativos para conscientizar colaboradores e moradores sobre a importância do projeto e das ações de sustentabilidade do empreendimento.

Para os administradores de condomínios que buscam ir além, a empresa oferece um modelo de parceria inovador. Se você já possui uma carteira de clientes ativos e busca gerar economia com as soluções da **Foz Sustentável**, conte com a gente.

Alcançar resultados de alta performance em economia e sustentabilidade é uma realidade para os condomínios da Grande Vitória com a **Foz Sustentável**.

Invista no futuro, no bem-estar dos moradores, na valorização do seu empreendimento, na sua saúde financeira e na preservação do nosso bem mais precioso: Água.

Serviço:
Foz Sustentável - Vix - Contato: (27) 99531-9777
Site: www.vitoria.fozsustentavel.com.br
Instagram: @foz.sustentavel.vitoria

foz
Sustentável

Quer economizar
até 80% na sua conta de
água?

SOLUÇÃO EFICIENTE
PARA ECONOMIA DE TODOS!



Teste de Conforto:

Se o foco aqui é resultado, nada melhor do que fazermos um teste "antes e depois". Sempre fazemos o teste de conforto nos pontos dos nossos clientes após o término da instalação.

Teste de Vazão:

Teste de vazão "Antes e depois". Feito com um saquinho escalonado, cada 10 segundos representa 1 minuto. Aferimos na prática a economia gerada em cada ponto.

Cálculo de Conta:

Mostramos através da conta da água a economia gerada de acordo com o histórico de consumo, m3, quantidade de dias corridos durante o mês e por fim, o valor em Reais.

(27) 9 9531-9777

www.vitoria.fozsustentavel.com.br

carlos.moreira@fozsustentavel.com.br

**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

- ✓ Instalação gratuita
- ✓ Manutenção por nossa conta
- ✓ Sem custos operacionais para o condomínio

Tecnologia de Ponta

- ✓ Sistema de autoatendimento intuitivo
- ✓ Pagamentos digitais
- ✓ Monitoramento em tempo real
- ✓ Controle de estoque automatizado

Mix de produtos personalizados

- ✓ Produtos básicos do dia a dia
- ✓ Itens de lazer e conveniência
- ✓ Marcas líderes de mercado
- ✓ Produtos locais selecionados

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

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**

5 sinais de que o seu Condomínio precisa de uma Assistência Técnica de Engenharia



*Por Larissa Delazari

A gestão de um condomínio exige muito mais do que organização administrativa e convivência harmoniosa entre moradores. Questões técnicas relacionadas à manutenção, segurança, obras e estrutura predial podem colocar em risco o patrimônio e até a vida dos condôminos quando não são tratadas com o devido conhecimento técnico. Neste contexto, a **assistência técnica de engenharia** se torna um serviço indispensável.

Abaixo, listei 5 sinais claros de que seu condomínio precisa do suporte de um engenheiro especializado:

1. Aparecimento de infiltrações ou rachaduras nas estruturas

Indicam problemas estruturais sérios, como falhas na impermeabilização ou deterioração de materiais. Um engenheiro é fundamental para diagnosticar e corrigir essas falhas com segurança. A assistência técnica de engenharia é essencial para identificar a **origem do pro-**

blema, propor a **melhor solução técnica** e garantir a **segurança da edificação**.

2. Dificuldade de tomar decisões técnicas nas assembleias

Quando surgem temas como obras ou manutenções, a falta de conheci-

fiscalização técnica. A assistência de um engenheiro garante que o projeto seja executado conforme o planejado, dentro das normas técnicas e com a qualidade exigida. Além disso, reduz os riscos de retrabalhos e prejuízos ao condomínio.

"...A assistência técnica de engenharia é essencial para identificar a origem do problema, propor a melhor solução técnica e garantir a segurança da edificação..."

mento técnico pode gerar impasses. A presença de um engenheiro oferece embasamento imparcial e facilita decisões mais seguras.

3. Obras que demoram mais do que o esperado ou apresentam problemas após a entrega

Quando reformas e manutenções enfrentam atrasos, aumentos de custos inesperados ou falhas logo após a conclusão, é um forte indício de que **faltou**

4. Falta de documentação técnica atualizada do condomínio

Muitos condomínios operam sem manuais, projetos ou laudos técnicos. Isso compromete a gestão e a segurança jurídica. Um engenheiro ajuda a organizar e manter essa documentação em dia.

5. Ausência de planejamento preventivo e cronograma de manutenção

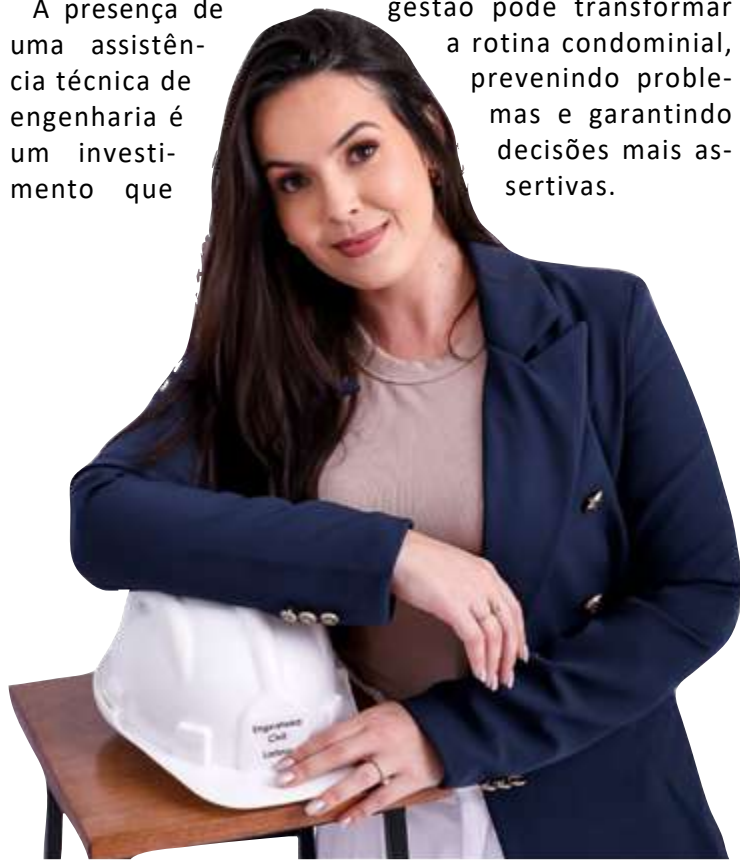
Atuar apenas quando sur-

gem problemas aumenta custos e riscos. A engenharia técnica permite a criação de cronogramas de manutenção preventiva, o que prolonga a vida útil da edificação e reduz emergências.

Conclusão

A presença de uma assistência técnica de engenharia é um investimento que

traz retorno em forma de segurança, economia e valorização do patrimônio. Se o seu condomínio já apresenta um ou mais desses sinais, considere buscar apoio especializado o quanto antes. Um engenheiro ao lado da gestão pode transformar a rotina condominial, prevenindo problemas e garantindo decisões mais assertivas.



*Larissa De Lazari, 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](https://www.instagram.com/delazari.eng)
Email: ldelazari.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.**

PORQUE ESCOLHER A DELAZARI?

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



☎ (27) 99830-8688

📷 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.



**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.

Furto e Roubo em condomínios e a responsabilidade de indenizar

Imagem: Freepik

*Por Claudia Maria Scalzer

O artigo 2º da Lei 4.591/64 disciplina somente sobre a natureza do direito e a guarda de veículos nas vagas de garagem e o artigo 1.338 e § 2º do artigo 1.339 do Código Civil disciplina sobre locação ou eventual alienação das garagens. Porém, todos silenciam quanto à responsabilidade em danos ocorridos nas garagens do condomínio, dentre eles os mais comuns, como furto e roubo de automóveis, como na indicação de soluções que possam dirimir tais conflitos.

A Responsabilidade deve estar expressa na Convenção

Muito comuns, senão corriqueiros, os problemas enfrentados por condôminos em casos de furtos e roubos em condomínios, suscitando diversas dúvidas sobre a responsabilidade do condomínio em indenizar, haja vista que o delito teria ocorrido em suas dependências, culminando, por diversas vezes, com a propositura de ações de indenização pelos danos. Entretanto, não é tão simples atribuir a responsabilidade ao Condomínio, isto porque, a responsabilidade deve ser expressa na Convenção.

A regra geral é de que o condomínio só tem responsabilidade por furtos e roubos se, na Convenção, vier expressa a responsabilidade. Porém, como toda regra, esta também tem exceção. Ainda que não conste na Convenção a responsabilidade do condomínio, há casos em que ele pode ser responsabilizado, como por exemplo, se a assembleia condominial anuir pela indenização nestes casos ou se por meio de seus administradores, tenha praticado ação ou omissão que tenha contribuído para que o dano ocorresse. O STJ já firmou entendimento que não é suficiente para responsabilizar o condomínio,



por exemplo, a contratação de serviço de vigilância, nem mesmo a indicação das áreas supervisionadas pelos vigilantes contratados.

Segurança como uma atitude de todos

A segurança, apontada pela grande maioria dos moradores como um dos maiores motivos para se residir em Condomínios, vem sendo abalada por sucessivos relatos de ocorrência de furtos e roubos que, aumentaram consideravelmente, fazendo com que fossem adotadas medidas mais rigorosas para o acesso, incluindo os investimentos em equipamentos de segurança, dentre os quais a portaria virtual.

A conscientização do morador é fundamental, pois deve participar e seguir as regras de segurança do condomínio. Ao manter a porta de seu apartamento e do carro trancadas, ao fazer uso de equipamentos eletrônicos como câmeras e alarmes internos conectados ao ce-

lular, ao informar se estará locando sua unidade, está, sem dúvida, contribuindo para a segurança de todos.

Quando se vive em uma coletividade, todos têm a obrigação de ter conhecimento sobre as principais regras do Condomínio e, principalmente de respeitá-las. Não é por acaso que existe o Regimento Interno, instrumento que, ao lado da Convenção e das Leis, define as regras de convivência condominial, estabelecendo, dentre outros, normas de acesso ao condomínio, inclusive com horários a serem cumpridos, por exemplo, em festas, mudanças, obras, entregas de mercadorias, cujo descumprimento acarreta em sanções, dentre as quais, a multa. Promover o treinamento dos porteiros sobre as regras do Condomínio, investir em vídeo monitoramento e softwares, também são medidas eficazes para aumentar a segurança, afinal, não pode ser somente "o 'seguro' que deve morrer de 'velho'".

***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](https://www.instagram.com/scalzer_advocaciacondominial)
 Site: <https://cotidianocondomini.wixsite.com/cotidianocondominial>



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS feita com Habilidade e Eficiência

► Gestão Administrativa

- ✓ Confeção 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

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



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

O que o condomínio precisa saber para estar em dia com os Alvarás de Funcionamento dos Elevadores

*Por Ellen Matos

Manter os elevadores em perfeito estado de funcionamento não é apenas uma questão técnica, mas uma obrigação legal do condomínio. O síndico, como representante legal e gestor da edificação, é diretamente responsável por garantir que os alvarás de funcionamento estejam sempre atualizados, sob pena de responder civil, administrativa e até criminalmente em caso de omissão ou acidentes.

A renovação do alvará é exigida por órgãos municipais competentes e depende da apresentação de laudos técnicos emitidos por engenheiro habilitado, devidamente registrado no CREA, além da comprovação de manutenções regulares realizadas por empresa especializada. Toda a manutenção deve ser registrada em livro próprio, disponível para fiscalização.

Para estar em conformidade, o condomínio deve contratar empresa de ma-



nutenção registrada no CREA, que realize as manutenções preventivas e corretivas exigidas pelas normas da ABNT, especialmente a NBR 16.083, que trata da conservação de elevadores. A empresa contratada deve manter disponível o livro de manutenção, onde são registrados todos os atendi-

mentos e intervenções técnicas realizadas, documento este que pode ser exigido pelas autoridades em caso de fiscalização.

Além disso, o síndico deve acompanhar os prazos de vencimento do alvará e solicitar sua renovação junto ao órgão competente, apresentando todos os docu-

mentos exigidos, incluindo o laudo técnico atualizado e o comprovante de regularidade da empresa prestadora do serviço.

Se o condomínio operar elevadores sem alvará válido, pode ser multado, ter os equipamentos interditados e, em casos mais graves, o síndico pode ser respon-

sabilizado por negligência, inclusive com ações judiciais por danos materiais e morais, caso ocorra algum incidente.

Cabe ao síndico acompanhar prazos, manter contrato com empresa qualificada, exigir os relatórios técnicos e garantir o cumprimento das normas da ABNT, especialmente a NBR 16.083. A falta de atenção a esses deveres compromete a segurança dos moradores e a legalidade da gestão condominial.

Cuidar da regularidade dos elevadores é proteger vidas, evitar prejuízos e exercer com responsabilidade o papel de síndico.

*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.

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:

Permeabille 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



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



Sistema de gestão das manutenções através de aplicativo com leitor de QR Code, com acesso a todos os condôminos.

- Aprovação dos projetos com ART e elaboração dos projetos de arquitetura, hidrossanitário, elétrico, bombeiros, entre outros;
- Levantamento das necessidades do empreendimento ou edificação;
- Elaboração da planilha de quantidades e preços executivos e reais das obras;
- Acompanhamento de todas as etapas das obras, com participação nas Assembleias para as decisões de investimentos;
- Fiscalização, gerenciamento e acompanhamento de obras em Condomínio;
- Execução de todos os tipos de obras, desde obras brutas, impermeabilizações, instalações e acabamento fino;
- Elaboração de material com registros das atividades desenvolvidas em todas as etapas, para consultas futuras pelos gestores e condôminos dos empreendimentos.



Newton Zambonini
ENGENHEIRO CIVIL

Sócio Diretor Administrativo da SISTENG Engenharia, possui MBA em Gestão de Projetos com mais de 15 anos de experiência no setor de Construção Civil

☎ (27) 9 9900-1074
☎ (27) 9 9843-7904
@ sistengeobras@gmail.com
@ sisteng.engenharia

Manutenção Predial segundo a NBR 5674:2024

Gestão Inteligente, Profissionais Habilitados e Documentação Estratégica

***Por Newton Zambonini**

A nova versão da norma **ABNT NBR 5674:2024 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção**, publicada em 2024, representa um avanço significativo na forma como condomínios devem planejar e executar suas manutenções prediais. Ela integra conceitos de desempenho, prazos de garantia, rastreabilidade e indicadores de eficiência, promovendo uma gestão proativa e profissionalizada.

- Objetivos da Norma:**
- **Preservar o desempenho previsto dos sistemas prediais.**
 - **Evitar a perda de desempenho** por falta de ações corretivas e preventivas.
 - **Promover a rastreabilidade das ações**, com documentação técnica adequada, como laudos e pareceres.
 - **Consolidar responsabilidades técnicas** via profissionais habilitados e emissão de ART.

Contratação de Engenheiros - mais que obrigação: estratégia

A norma reforça que a manutenção predial deve ser feita por profissional com habilitação legal (engenheiro registrado no CREA) e **responsabilidade técnica formalizada por ART**.

- Atuações específicas por especialidade (civil, elétrica, mecânica).
- Emissão de laudos e pareceres técnicos respaldados pela legislação.
- Planejamento integrado com normas complementares (como NBR 15575 e NBR 17170).

Estrutura Documental Recomendada

Conforme a norma de 2024, o plano de manutenção deve conter:

- Cadastro técnico da edifi-

- cação.
- Identificação dos sistemas construtivos e instalações.
 - Inventário de garantias (prazos, condições de cobertura).
 - Cronogramas preventivos e corretivos.
 - Relatórios de inspeção e manutenção.
 - Registros de intervenções realizadas.
 - Histórico de incidentes e soluções aplicadas.

Obs.: Essa rastreabilidade permite que qualquer auditor ou condômino tenha acesso transparente à saúde da edificação.

- Recomendações Práticas para uma Gestão Eficiente:**
- 1. Contrate profissionais com registro ativo no CREA:** Exija a ART para assegurar legalidade e responsabilidade técnica.
 - 2. Implemente plano de manutenção conforme NBR 5674:** Inclua ações preventivas, corretivas e preditivas.
 - 3. Adote sistemas digitais de gestão (CMMS):** Para controle, histórico de intervenções e rastreabilidade.
 - 4. Integre o BIM à manutenção predial:** Para melhor visualização e planejamento dos ativos.
 - 5. Realize auditorias anuais técnicas:** Para verificação do desempenho dos sistemas e conformidade com normas.
 - 6. Considere a sustentabilidade:** Planeje intervenções que reduzam desperdícios de água, energia e recursos.

Inspeção Predial: A Chave para a Gestão Preventiva e Segura das Edificações

O que é a Inspeção Predial?

A Inspeção Predial é uma avaliação técnica e sistemática das condições físicas, funcionais e de segurança de uma edificação. Seu objetivo é identificar falhas, desgastes,

patologias construtivas e riscos que possam comprometer a durabilidade e o funcionamento dos sistemas prediais.

Base normativa: A ABNT NBR 16747:2020 – Inspeção predial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento, estabelece os requisitos e métodos para realização da Inspeção Predial, sendo aplicável a todas as tipologias construtivas.

Síndico, você sabe da importância da Inspeção Predial?

Para o síndico, a Inspeção Predial é uma ferramenta estratégica que:

- **Evita surpresas desagradáveis**, como falhas elétricas, vazamentos ou riscos estruturais.

- **Fortalece a gestão condominial**, promovendo decisões mais embasadas e planejamento eficiente.
- **Preserva o patrimônio coletivo**, valorizando os imóveis e garantindo segurança aos condôminos.
- **Reduz custos**, ao priorizar ações preventivas em vez de corretivas emergenciais.

Por que fazer a Inspeção Predial?

A Inspeção Predial auxilia o síndico em:

- Identificação precoce de problemas técnicos ocultos.
- Prevenção de acidentes e danos estruturais.
- Comprovação documental da manutenção junto a seguradoras e órgãos públicos.
- Adequação às exigências legais e normativas (CREA, ABNT, Código Civil, entre outros).

- **Transparência na gestão e prestação de contas** aos condôminos.

Por que contratar um especialista em Engenharia Condominial?

O engenheiro com expertise em engenharia condominial possui:

- **Conhecimento interdisciplinar:** Entende de elétrica, hidráulica, estrutura, climatização e normas técnicas.
- **Capacidade diagnóstica especializada:** Identifica causas de problemas crônicos e propõe soluções técnicas eficazes.
- **Credibilidade técnica e legal:** Pode emitir laudos com responsabilidade técnica (ART), respaldando juridicamente o síndico.
- **Visão de manutenção integrada:** Planeja ações de curto, médio e longo prazo de forma coordenada.

O que é analisado na Inspeção Predial?

A inspeção contempla diversos sistemas e aspectos construtivos:

Sistema / Elemento	Verificações Realizadas
Estrutura	Fissuras, recalques, corrosões de armaduras
Instalações Elétricas	Disjuntores, fiações, conformidade com NBR 5410
Instalações Hidrossanitárias	Vazamentos, entupimentos, funcionamento geral
Revestimentos e Fachadas	Desplacamentos, infiltrações, riscos de queda
Coberturas e Calhas	Estanqueidade, obstruções, escoamento de água
Sistemas de Segurança	Alarmes, extintores, saídas de emergência
Elevadores	Documentação de manutenção e funcionamento
Acessibilidade e Segurança	Rampas, corrimãos, sinalização adequada

Como é feita a Inspeção Predial?

O roteiro, extraído da NBR 16747 auxilia o profissional na elaboração do laudo técnico de inspeção predial:

- 1. Planejamento inicial:** Definição dos objetivos e escopo da inspeção.
- 2. Vistoria técnica presencial:** Avaliação visual e instru-

mental de todos os sistemas da edificação.

- 3. Registro fotográfico e documental:** Organização das evidências coletadas.
- 4. Diagnóstico técnico:** Identificação das anomalias, causas prováveis e riscos associados.
- 5. Classificação das irregularidades:** Por grau de criticidade (urgente, necessário, reco-

mendável).

- 6. Elaboração de relatório técnico ou laudo:** Com recomendações de intervenções e cronograma sugerido.

Obs.: O relatório final pode servir como base para um Plano de Manutenção conforme a NBR 5674, garantindo continuidade e efetividade às ações de conservação do edifício.

Modelo de Checklist para Síndicos – Inspeção Predial:

Este checklist foi elaborado com base nas diretrizes da NBR 16747 e pode ser utilizado como ferramenta de vistoria preliminar ou periódica.

Item	Verificação	Situação	Observações / Ações Recomendadas
Estrutura (pilares, vigas)	Presença de fissuras ou trincas	✓/✗	
Instalação elétrica geral	Quadro de distribuição, fiação	✓/✗	
Sistema hidrossanitário	Vazamentos, pressão, obstruções	✓/✗	
Revestimentos internos	Bolhas, manchas, deslocamentos	✓/✗	
Fachadas externas	Riscos de queda, infiltrações	✓/✗	
Cobertura e calhas	Limpeza, estanqueidade	✓/✗	
Elevadores	Revisões e documentação técnica	✓/✗	
Áreas comuns	Iluminação, acessibilidade	✓/✗	
Sistemas de segurança	Extintores, alarmes, saídas	✓/✗	
Documentações técnicas	ARTs, contratos de manutenção	✓/✗	

✓ = Conforme / ✗ = Irregular / 🛠 = Requer manutenção ou ação corretiva

*Newton Zambonini é Engenheiro Civil, sócio Diretor Administrativo da SISTENG Engenharia, possui MBA em Gestão de Projetos com mais de 15 anos de experiência no setor da Construção Civil.

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.

Obras em Condomínio: quando precisa de autorização e qual o quórum legal

*Por Claudia Maria Scalzer

A palavra "obra" tem origem no latim "opera", que significa "trabalho, esforço" ou "ação". No Direito Civil, refere-se ao conjunto de atividades e estruturas físicas relacionadas à construção, reforma ou demolição de edifícios e infraestruturas. Isso inclui desde pequenas reformas até grandes projetos que, no caso dos condomínios, pode envolver, reforma de fachadas, construção de novos pavimentos, aumento de área comum, dentre outros espaços.

As obras também estão relacionadas às manutenções a serem realizadas nas áreas comuns, a fim de que possa manter em perfeito estado de conservação e uso, valorizando o condomínio e o patrimônio do morador, neste caso, o Síndico deve executá-las, não havendo necessidade de autorização da Assembleia Geral Condominial, exceto se envolver valores bem elevados.

Quando se trata de obras de manutenções, mas de obras que aumentam ou facilitam o uso das coisas (as chamadas obras ou benfeitorias "úteis") ou aquelas que embelezam (as chamadas obras ou benfeitorias "voluptuárias") ou aquelas obras que alteram, modificam ou acrescentam as coisas de uso comum, há necessidade de autorização da Assembleia Geral Condominial e com quórum legal específico.

Das Espécies de Obras e Benfeitorias

Inicialmente, é importante que tenhamos em mente que a estrutura dos condomínios está cada vez mais diversificada. De piscinas a clínicas de estéticas, restaurantes, espaços de coworking, cinemas, academias. Projetos cada vez mais sofisticados em que o próprio ambiente por si já é embelezamento. Desta forma, cada condomínio possui necessidades diferentes de manutenção, obras que, certamente, variam entre os condomínios a depender da sua estrutura.

O art. 96 do Código Civil de 2002 foi transcrito do art. 63 do Código de 1916, mantendo a classificação das benfeito-



rias (que também podem por analogia serem consideradas obras), em voluptuárias, úteis ou necessárias. Tendo no § 1º, o conceito de voluptuárias, como as de mero deleite ou recreio e até de embelezamento, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor; no § 2º como sendo úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem; e no § 3º as necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore, sendo estas, inclusive, obrigação legal do Síndico, nos termos do art. 1.348, V, do Código Civil Brasileiro.

Dos Quóruns Legais

O CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO (Lei 10.406, 2022), em seus artigos, 1.341 estabelece que o quórum para aprovação das obras voluptuárias depende de dois terços dos condôminos de todo o condomínio; e, se úteis, de voto da maioria, de todos os condôminos do Condomínio. Já o art. 1.342, também do Código Civil Brasileiro (Lei 10.406/2020), estabelece que a realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos con-

dôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Sendo as benfeitorias/obras necessárias obrigação legal do Síndico, não há necessidade de autorização da Assembleia Condominial. Entretanto, se estas reformas atingirem valores vultuosos, necessário que seja submetida à deliberação em Assembleia, cujo quórum será por maioria simples dos presentes adimplentes na Assembleia.

O quórum é, portanto, uma formalidade que deve ser observada e cumprida, sob pena de nulidade da assembleia e suspensão das deliberações.

Destacamos que para contagem dos votos deve ser considerado apenas as unidades adimplentes, haja vista que se o inadimplente não tem direito ao voto, sua inadimplência não poderá prejudicar o condomínio também neste mister.

Por fim, havendo conflito entre a Convenção e o Código Civil no que dispuser quanto ao quórum, deverá ser aplicado o disposto previsto no Código Civil, pelo Princípio da Hierarquia das Normas, posto que a Lei (Código Civil) é hierarquicamente superior à Convenção.

*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>

ECONOMIZE COM A
REFORMA
CARRINHOS DE COMPRAS

Somos especializados na
reforma de carrinho de compras
de seu prédio!

ANTES

DEPOIS

- ✓ Retiramos em seu condomínio
- ✓ Deixamos carrinho reserva
- ✓ Reforma ✓ Desmontagem
- ✓ Solda e alinhamento
- ✓ Devolução impecável

SOLICITE ORÇAMENTO

@maislimpo

27 99309-3800



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

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



Inteligência Artificial: A próxima fronteira da gestão condominial

*Por Léo Nascimento

A revolução digital chegou aos condomínios e promete transformar radicalmente a maneira como síndicos (as), moradores e administradoras se relacionam. De ferramenta tecnológica a agente estratégico, a Inteligência Artificial (IA) começa a ocupar espaço central em processos decisórios, rotinas administrativas e na comunicação entre condôminos.

A gestão condominial, tradicionalmente marcada por burocracias, balancetes complexos e conflitos interpessoais, está diante de uma oportunidade inédita: usar a IA para construir uma nova cultura de eficiência, colaboração e transparência.

Segundo especialistas, o grande salto não está apenas na automação, mas na capacidade da IA de

interpretar padrões, otimizar processos e apoiar a tomada de decisão com base em dados reais. O resultado é uma gestão mais ágil, preventiva e conectada às necessidades dos moradores.

Comunicação: Do WhatsApp ao Chatbot

Entre os desafios mais críticos para síndicos (as) está a comunicação. Avisos ignorados, dúvidas recorrentes e mal-entendidos alimentam desgastes cotidianos. A IA entra em cena com soluções como assistentes virtuais, aplicativos centralizados e chatbots capazes de responder a perguntas frequentes 24 horas por dia — tudo integrado ao regimento interno e às particularidades do condomínio.

Prestação de Contas: Mais Clareza, Menos Desconfiança

A IA também reforça a transparência financeira. Sistemas inteligentes geram relatórios detalhados, categorizam despesas, projetam o orçamento e oferecem acesso instantâneo

aos dados via aplicativo. Balancetes passam a ser mais compreensíveis, visualmente organizados e auditáveis em tempo real, fortalecendo a confiança da comunidade na administração.

Compras e Contratos: IA como Assistente Estratégico

Na hora de contratar serviços ou adquirir insumos, a IA atua como um verdadeiro analista: compara propostas, analisa histórico de preços, detecta padrões de consumo e antecipa necessidades. Isso permite decisões mais racionais, evitando desperdícios e otimizando os recursos do condomínio.

“Tecnologia e empatia não são conceitos opostos. Pelo contrário, quando combinados com propósito, tornam a gestão mais humana, eficiente e respeitosa com todos os envolvidos”, afirma um especialista em governança condominial.

O futuro da administração condominial já não é apenas digital — é inteligente, acessível e profundamente humano. Síndicos (as) que souberem explorar esse potencial estarão um passo à frente na construção de comunidades mais organizadas, sustentáveis e conectadas.

Serviço:

Léo Nascimento - SindicoLab

Consultor de Tecnologia | Palestrante | Especialista em Condomínios / Mais de 20 anos de experiência no mercado, ajudando síndicos, gestores e moradores a alcançarem resultados reais por meio de soluções inovadoras, tecnologia aplicada e capacitação de equipes. Palestrante com mais de 1.000 horas de formação, compartilha práticas que tornam a gestão mais eficiente, transparente e valorizada.

Tel: (27) 99760-4004

Email: contato@leonardo.vix.br

Site: www.leonardo.vix.br



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 <



 (27) 99615-3134
 coralplacas
 coralplacas@gmail.com



ANCORAGEM PREDIAL TEM NOME!

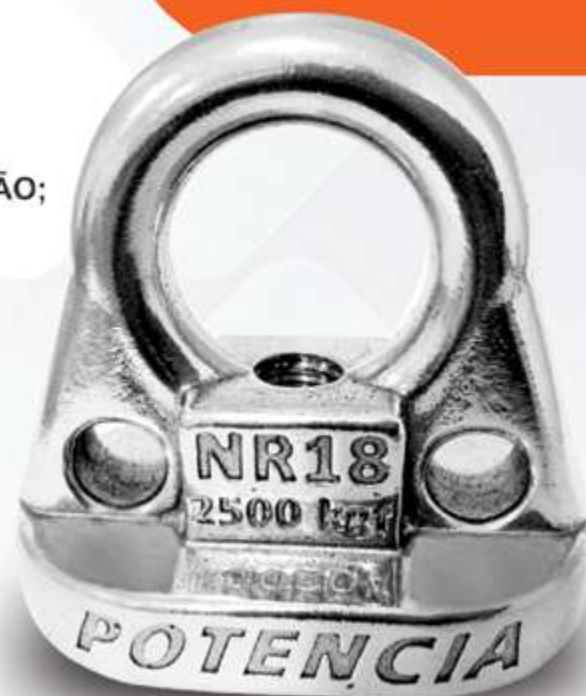
A Potência Ancoragem é uma empresa capixaba pioneira em Ancoragem Predial, que atua em conformidade com as normativas da NR 18 e NR 35, desenvolvendo seu próprio dispositivo, se tornando um sucesso no Mercado Nacional.



☎ (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)

SOLDART

SERRALHERIA E ANDAIMES

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



Antes



Depois



**Reforma de
Playgrounds**



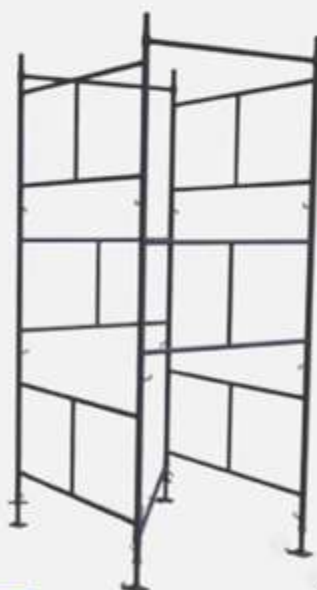
Alugamos Betoneiras



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

Capacitação de Excelência: Vitória recebe imersão gratuita sobre Contratos Condominiais em agosto

*Por Rebeca Medina

No próximo dia 16 de agosto de 2025, a cidade de Vitória (ES) será palco de uma importante iniciativa voltada ao fortalecimento do mercado condominial capixaba. Acontece, no auditório da Acacci, em Jardim Camburi, a imersão gratuita “Condominialistas de Excelência – Jornada em Contratos Condominiais”, uma capacitação prática e intensiva que promete trazer reflexões, estratégias e soluções sobre um dos temas mais sensíveis da gestão condominial: os contratos.

O evento é promovido em parceria entre a LF Control – Gestão de Condomínios, administradora com forte atuação no Espírito Santo, e o Escritório Rebeca Medina Soluções Jurídicas, referência em Direito Condominial e capacitação de agentes do setor. A imersão acontece das 9h às 17h e contará com certificado de participação, além de ser uma excelente oportunidade para networking entre síndicos, administradores e prestadores de serviços condominiais.

A condução do conteúdo será feita por Rebeca Medina, advogada especialista em Direito Condominial, mentora de líderes e CEO do escritório que leva seu nome. Rebeca é também fundadora da comunidade UMCC – Um Mundo Chamado Condomínios e criadora do projeto Condominialistas de Excelência, programa de formação estraté-

CONDOMINIALISTAS de EXCELÊNCIA
ESPECIALIZAÇÃO EM:
CONTRATOS CONDOMINIAIS

A LF Control, em parceria com o escritório Rebeca Medina Soluções Jurídicas, convida você para um sábado de imersão voltado à formação de profissionais que buscam excelência na gestão. Aprenda, na prática, como dominar contratos condominiais e tomar decisões mais seguras e assertivas para o seu condomínio.

SÁBADO
16 de Agosto de 2025

HORÁRIO
09:00 às 17:00

Local:
Auditório da Acacci | Jardim Camburi - Vitória/ES

EVENTO GRATUITO
INSCRIÇÃO NO SYMPLA | VAGAS LIMITADAS

— REALIZAÇÃO —
LF CONTROL
REBECA MEDINA SOLUÇÕES JURÍDICAS

— APOIO —
Eu Sou Síndico
UMCC
GRUPO ESCOLAR
COTASÍNDICOS

gica que já impactou gestores e colaboradores no Espírito Santo.

A Jornada em Contratos Condominiais integra a proposta do projeto Condominialistas de Excelência, que tem como missão capacitar os profissionais que atuam diariamente nos bastidores da vida condominial, promovendo segurança jurídica, conhecimento prático e visão estratégica. Em suas turmas anteriores, a formação já abordou temas como gestão jurídica, administrativa, financeira e agora ganha um novo recorte voltado exclusivamente para contratos, dada a relevância que esse pilar ocupa na rotina dos

condomínios.

De acordo com Rebeca Medina, o objetivo é “levar aos profissionais uma compreensão profunda sobre os principais tipos de contratos utilizados nos condomínios, como

contratos com prestadores de serviços, administradoras, portarias remotas, manutenção de elevadores, segurança e obras. Além disso, mostrar como evitar riscos jurídicos, cláusulas abusivas e prejuízos que podem ser prevenidos com um bom assessoramento técnico.”

A importância do tema é inegável. Contratos mal elaborados, sem fiscalização adequada ou com termos desfavoráveis, são frequentemente a porta de entrada para passivos jurídicos, disputas entre condôminos e má gestão de recursos. Por isso, a capacitação oferecida nessa jornada é considerada uma etapa essencial para qualquer profissional que deseja atuar com responsabilidade e excelência no setor condominial.

Para a administradora LF Control, a parceria representa também o compromisso com a evolução do mercado local: “Temos orgulho de apoiar iniciativas que ampliam o conhecimento técnico dos nossos clientes, parceiros e profissionais da área. É através da educação que conseguimos elevar

o padrão da gestão condominial no Espírito Santo.”

O evento é 100% gratuito, com vagas limitadas e inscrição obrigatória pela plataforma Sympla. Todos os participantes receberão certificação ao final da jornada.

Por que os profissionais capixabas não podem ficar de fora?

Porque o mercado condominial está em transformação e só os capacitados, estratégicos e atualizados ocuparão os espaços mais valorizados. A Jornada em Contratos Condominiais é mais do que um curso: é uma oportunidade de fortalecer sua atuação, prevenir erros que custam caro e evoluir como referência na gestão condominial.

*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 ANA-CON - 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

Evento: Condominialistas de Excelência

- Jornada em Contratos Condominiais

► Local: Auditório da Acacci

- Jardim Camburi – Vitória/ES

► Data: 16 de agosto de 2025 (sábado)

► Horário: das 9h às 17h

(credenciamento a partir das 8h30)

► Inscrição gratuita pelo Sympla:

► Com certificado de participação

Império Tapetes Personalizados

SOLICITE SEU ORÇAMENTO!!

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

27 99855-6651
@tapetesimperio

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

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





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](https://www.instagram.com/gilmoveis.es)

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

 27 99824.7732  27 3222.4130

 27 98838-9758

Contratos de Terceirização: Segurança Jurídica e Eficiência na Gestão Condominial

*Por Rebeca Medina

Na administração de condomínios, a contratação de empresas terceirizadas é uma prática cada vez mais comum e necessária. Seja para serviços de portaria, limpeza, segurança, jardinagem, manutenção predial ou atendimento administrativo, terceirizar traz benefícios relevantes: otimiza custos, permite acesso a profissionais especializados e reduz encargos trabalhistas diretos. Mas, para que isso funcione com segurança e eficiência, o contrato de terceirização precisa ser cuidadosamente elaborado.

Um contrato de terceirização mal formulado pode gerar passivos trabalhistas, conflitos judiciais, prejuízos financeiros e até comprometer a imagem da administração. Por isso, é fundamental que o síndico ou gestor compreenda que esse não é um simples acordo de prestação de serviço, mas sim um instrumento jurídico que deve resguardar os direitos e deveres de ambas as partes: condomínio e empresa contratada.

Entre os pontos essenciais desse tipo de contrato estão os prazos de vigência. A definição clara do período de duração é indispensável, seja ele determinado (com data de início e fim) ou indeterminado (com previsão de renovação automática ou rescisão a qualquer tempo). A ausência dessa informação pode gerar insegurança quanto ao encerramento ou renovação da relação contratual.

Outro aspecto indispensável é a definição das obrigações de cada parte. O contrato deve prever de forma detalhada o que a empresa contratada irá fornecer: número de funcionários, carga horária, equipamentos, uniformes, substituições em caso de faltas, supervisão técnica, entre outros. Da mesma forma, o condomínio deve cumprir com os pagamentos acordados, garantir o acesso adequado às áreas de trabalho e respeitar os direitos contratuais da empresa.

As cláusulas penais também são essenciais. Elas funcionam como um mecanismo de proteção e responsabilização. É nelas que se estipulam as multas por descumprimento, atrasos, falhas técnicas, não comparecimento de funcionários ou qualquer inadimplemento que possa comprometer o serviço. O valor da penalidade deve ser razoável, mas suficiente para desestimular a quebra contratual injustificada.

Outro ponto de atenção é a garantia contratual. Em contratos de terceirização, é comum que o condomínio exija garantias para assegurar o cumprimento das obrigações assumidas. Isso pode se dar por meio de caução em dinheiro, seguro-garantia, carta de fiança ou retenção de percentual do pagamento. A garantia funciona como uma salvaguarda, especialmente útil em caso de encerramento abrupto ou má prestação do serviço.

Em relação à rescisão contratual, o contrato deve prever tanto as hipóteses de rescisão por justa causa (como inadimplemento grave, quebra de cláusulas essenciais, ou má conduta) quanto a rescisão antecipada sem justo motivo, que, embora legalmente permitida, geralmente acarreta pagamento de multa proporcional ao valor restante do contrato. Essa cláusula de multa de rescisão protege o prestador contra perdas repentinas e, ao mesmo tempo, oferece ao condomínio a possibilidade de romper o vínculo quando necessário, desde que arque com os ônus previstos.

Importante lembrar que,

mesmo com a terceirização, o condomínio pode ser subsidiariamente responsabilizado por débitos trabalhistas da empresa contratada, caso esta não cumpra com suas obrigações legais. Por isso, é altamente recomendável que o síndico exija documentação mensal atualizada, como comprovantes de pagamento de salários, encargos sociais (INSS, FGTS), férias e 13º salário. Essa rotina reduz riscos e demonstra boa-fé da gestão condominial.

Além dos aspectos jurídicos, é preciso considerar o fator humano. A clareza na comunicação contratual é determinante para o sucesso da parceria. O contrato deve ser escrito em linguagem simples, sem jargões excessivos, garantindo que todos os envolvidos compreendam suas responsabilidades. Isso fortalece o relacionamento, evita ruídos e facilita a resolução de problemas cotidianos.

A terceirização não é apenas uma forma de “delegar tarefas”, mas uma estratégia de gestão. Quando respaldada por um contrato sólido, claro e bem gerenciado, ela contribui diretamente para a segurança jurídica, a eficiência dos serviços e o equilíbrio financeiro do condomínio.

Por isso, ao contratar uma empresa terceirizada, o síndico não deve olhar apenas para o custo mensal ou para a simpatia do prestador. É no contrato e em sua boa execução, que mora a verdadeira proteção do condomínio. E um bom contrato é aquele que antecipa conflitos, esclarece deveres e constrói parcerias duradouras.

*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

KIT 25

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

SOLICITE SEU ORÇAMENTO
(27) 9 9576-6499

*CONSULTE CONDIÇÕES

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



Pix Automático como nova modalidade de pagamento da taxa condominial

*Por Érica Sarmiento Vale

No mês de junho de 2025, o Banco Central disponibilizou uma nova ferramenta ainda mais simples do que o débito automático, denominado Pix Automático, com o objetivo de facilitar o pagamento de contas e ajudar quem possui despesas fixas a não esquecer de quitar seus compromissos financeiros até o vencimento.

Essa nova forma de pagamento foi criada através da Resolução BCB nº 402/2024 e regulamentada pela Instrução Normativa BCB nº 491/2024, onde foram estabelecidas as normas para a utilização do Pix Automático.

A ferramenta é gratuita para pessoas físicas e só exige uma autorização do pagador para quitar a conta de modo automático. Por esse motivo, a ferramenta vem se tornando um aliado para os condôminos que almejam adimplir suas taxas condominiais de forma segura e prática, sem precisar lembrar do boleto e correr para pagar antes do vencimento.

A flexibilidade do pix automático gera segurança para o condômino, permitindo o controle dos limites de pagamento de acordo com a disponibilidade financeira do pagador. A ferramenta permite que o

coproprietário altere valores e acompanhe as cobranças através do aplicativo do banco, podendo cancelar o pagamento antes que o boleto seja descontado.

Sendo assim, a escolha do pix automático para realizar o pagamento das taxas condominiais é muito vantajosa para a rotina do condômino, especialmente para quem almeja quitar sua cota parte no rateio das despesas comuns com agilidade e menos trabalho, pois basta autorizar o pix automático em favor do condomínio, para que o boleto seja debitado em sua conta no dia do vencimento.

Além disso, essa forma automática de quitação de boletos e faturas é bem rápida, possibilitando o pagamento taxa condominial em segundos, sem precisar lembrar antes do vencimento e nem confirmar a transação manualmente.

E os benefícios dessa ferramenta de pagamento também se estendem ao condomínio, com o auxílio na redução de gastos com emissão de boletos, além de aumentar a previsibilidade de datas para o recebimento do dinheiro dos condôminos na conta bancária, visto que o pagador selecionará a data do débito autorizada para pagar a cota condominial.

Além disso, o condomínio

também é dispensado de firmar convênios específicos com instituições bancárias para disponibilizar essa ferramenta aos pagadores, apesar de estar sujeito à cobrança de tarifas. Portanto, em relação aos condomínios edilícios, essa forma automática de pagamento vem auxiliando a gestão, reduzindo a inadimplência da taxa condominial de modo muito prático.

Quanto ao uso do pix automático para pagamento das taxas condominiais, recomenda-se aos condomínios que divulguem previamente todas as informações, para que os condôminos esclareçam dúvidas e eventuais problemas sejam evitados.

Todavia, assim como toda transação bancária, o pix automático também possui desvantagens e requer a cautela do pagador para conferir os dados antes de confirmar a cobrança a fim de evitar fraudes, pois existe a possibilidade da criação de empresas falsas por criminosos, com intenção de receber o pagamento que é destinado ao condomínio, assim como ocorre com os boletos falsos.

Além do cuidado com a questão da segurança, existem outras desvantagens para essa ferramenta, pois não há como estornar o pagamento se houver fraude ou erro na transação.

E por ser uma novidade, também será necessária a adaptação do condômino, especialmente para quem não tem facilidade em lidar com tecnologias, pois cada banco possui prazos e regras próprias para disponibilizar a ferramenta aos usuários.

Por fim, tratando-se de uma ferramenta nova implantada pelo Banco Central no mês de junho de 2025, recomenda-se aos condôminos que verifiquem junto ao síndico ou com a administradora sobre a forma de autorização de pagamento através de QR Code ao condomínio ou diretamente com a instituição bancária via aplicativo.

*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 & Sarmiento 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.



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



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.

Sanitização de Ambientes



Resgate de fauna silvestre

Controle de Pombos

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



Controle de pombos

Análise microbiológica da água

(27) 99894-1957

(27) 99954-0089

SOLICITE SEU ORÇAMENTO

@dedetizacao_ambientaresc
■ ambientaresc@gmail.com



➤ 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.**

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**

 (27) **98848-4084**

 (27) **98856-6687**

**INFRAESTRUTURA PARA
INSTALAÇÃO DE VEÍCULOS ELÉTRICOS**



*Por Ericka Danyelle de Lacerda Lima Corrêa da Costa

Seguro Predial: Por que é obrigatório em Condomínios Edifícios?

O Código Civil determina no artigo 1.346 a obrigatoriedade de contratação do seguro predial, que deve ser observada por qualquer condomínio edilício para resguardar a edificação de sinistros envolvendo incêndios ou destruições.

Além disso, a cobertura do seguro deve abranger as áreas comuns e estruturais do edifício que são de responsabilidade do condomínio, pelas quais o síndico é obrigado a zelar nos moldes do art. 1348, V, do Código Civil.

Já em relação às unidades privativas do condomínio edilício, para resguardá-las em caso de eventual sinistro, cabe aos coproprietários a contratação de seguros individuais para suas unidades, conforme a regra do Art. 1.331, § 1º e § 2º do Código Civil.

Considerando que a contratação do seguro é obrigatória, o síndico deve incluir essa despesa na previsão orçamentária e zelar pela regularidade e os prazos vigentes da apólice, assim como é feito para outras exigências legais de segurança no condomínio, a exemplo do alvará do Corpo de Bombeiros.

Para a escolha da seguradora, o condomínio deve ter cautela e analisar a apólice para identificar se a cobertura abarca incêndio ou destruição total ou parcial, conforme é exigido pelo Art. 1.346 do Código Civil e verificar se atenderá a necessidade da edificação, se o dano ocorrer.

Vale considerar que além das regras do Código Civil, deve ser observada a legislação consumerista na relação com a seguradora, pois o condomínio é enquadrado como consumidor, na qualidade de destinatário final dos serviços fornecidos pela empresa, nos moldes do art. 2º do Código de Defesa do Consumidor.



Em relação ao síndico, é dever do representante legal do condomínio realizar o seguro da edificação, na forma do inciso IX do Art. 1.348 do Código Civil, ou seja, a lei impõe ao síndico a responsabilidade de contratar o seguro obrigatório, sob pena de responder civilmente em caso de omissão e negligência, em caso de sinistro, se a edificação não possuir cobertura.

Con - tudo, se
ocorrer a l g u m
sinistro abarca-



do na apólice, o condomínio deve estar atento aos seus direitos de consumidor quando abrir o chamado para a seguradora requerendo a indenização securitária, pois a resposta da empresa deve observar os deveres legais da fornecedora.

Se a resposta da seguradora for a exclusão de cobertura prevista na apólice, deve ser apurado se a negativa foi ou não indevida. Neste caso, o síndico não deve aceitar que a seguradora negue a cobertura sem as provas e o devido amparo legal, como por exemplo se a empresa alegar que o dano ocorreu por motivo diverso do sinistro, ocasião que obriga a seguradora a comprovar que fez a análise técnica em ambiente laboratorial, entregando o laudo técnico com a prova neste sentido. E se o retorno da seguradora for positivo para oferecer a cobertura, deverá ser averiguado se o prêmio realmente corresponde à indenização prevista no contrato.

O Art. 30 do Código de Defesa do Consumidor obriga o fornecedor a disponibilizar informações claras e precisas ao consumidor, o que implica na elaboração de um contrato com cláusulas específicas, completas e que sejam compreendidas pelo consumidor, com

a finalidade de impedir eventuais práticas fraudulentas.

Sendo assim, o condomínio deve exigir que a Seguradora cumpra se dever de fornecedora previsto no art. 30 do CDC desde a contratação da apólice, onde as informações deverão ser claras sobre os itens incluídos e excluídos da cobertura, bem como o valor de cada prêmio.

É importante observar que o prazo prescricional para acionar o seguro predial é de 1 (um) ano, contado a partir do sinistro, conforme a regra do Art 206, § 1º, II, "b", do Código Civil.

Por fim, caso ocorra um sinistro e a informação do contrato esteja incompleta, a empresa não poderá se utilizar dessa omissão ou falta de clareza na apólice para negar a cobertura na forma dos Artigos 776, 757 e 779, do Código Civil e tampouco se eximir dos deveres de seguradora, tendo o condomínio o direito de exigir o cumprimento nos moldes do artigo 35, I, do Código de Defesa do Consumidor.

*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/Es-pírito 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.

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)